Stadt **Reutlingen**

**Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung**

29.11.2018

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 a (1) BauGB

zur 139. Flächennutzungsplanänderung - Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche “Landwirtschaftliche Gemeinschaftsschuppen“

Bereich Zum Hochbuchwasen/ Gemarkung Mittelstadt

Die 139. Flächennutzungsplanänderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des abschließenden Planbeschlusses am 20.04.2018 in Kraft getreten.

Entsprechend § 6 a (1) BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach Rechtskraft eine Zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

beizulegen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Da das Planungsgebiet im unbeplanten Außenbereich liegt, ist der mit der Planung ermöglichte Eingriff bisher nicht zulässig. Daher ist ein Ausgleich erforderlich. Die Bestandsaufnahme und Bewertung samt Eingriffs-/Ausgleichbilanz erstellte das Planungsbüro Biallas, Lichtenstein.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Errichtung kompakter Gemeinschaftsschuppenanlagen wird die Inanspruchnahme neuer, möglicherweise ökologisch wertvollerer Flächen durch einzelne Schuppen oder viele kleinere Schuppenanlagen in der freien Landschaft vermieden und die Kulturlandschaft geschont.

Für das anfallende Regenwasser sind Versickerungsmulden anzulegen. Die Zufahrten, Hofflächen und Zwischenflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge, so dass Regenwasser versickern kann.
Zur Einbindung in die Landschaft werden heimische Streuobstbäume und ein Pflanzstreifen mit heimischen Sträuchern um die Gemeinschaftsschuppenanlage festgesetzt.
Aufgrund der vorgesehenen intensiven Nutzungsmöglichkeit kann ein planinterner Ausgleich auf der kleinen Gebietsfläche nicht erreicht werden. Zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB sind daher erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt und zugeordnet werden.

Artenschutz
Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des §44 BNatSchG zu beachten.

Zur Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf Arten, die nach deutschem und europäischem Recht besonders bzw. streng geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die Untersuchung ergab keine Anhaltspunkte, dass Verbotstatbestände des §44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung entstehen können.

Um die Auswirkungen der geplanten Schuppenanlage zu verringern, ist die Anbringung von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten geplant und festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung

Am 20.10.2016 hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen die Auslegung der 139. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (NBV-Drucksache 16/001/08 NBV). Die Unterlagen lagen vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 öffentlich aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zu dem Verfahren vorgebracht.

Seitens der Behörden wurde insbesondere zu nachstehenden Punkten Stellung bezogen.

Die Einwendungen des Landratsamtes beziehen sich auf die grünordnerischen Maßnahmen und auf eine eindeutige Formulierung der Tierobergrenze im Sondergebiet Schafstall aufgrund von Geruchsimmissionen.

Vom Landratsamt / Kreislandwirtschaftsamt wurde daher, zur Überprüfung möglicher Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit dem geplanten Schafstall, die Durchführung einer „Worst-Case“ Betrachtung dringend empfohlen. Im Ergebnis liegt die zu erwartende Geruchsbelastung durch den Schafstall unterhalb der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) beschriebenen Grenze zur Irrelevanz von 2%. Der Schafstall ist damit, bei einer Belegung von maximal 60 Muttertieren mit ihren Jungtieren, ohne weiteres genehmigungsfähig.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit grünordnerischen Festsetzungen (GOP) wurde überarbeitet.

Zusätzlich zu den bereits im Bebauungsplanentwurf dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wird eine bisher nur verbal beschriebene externe Kompensationsmaßnahme durch eine geeignetere Maßnahme ersetzt.

In der Summe wurde im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens folgende Änderungen bzw. redaktionelle Korrekturen vorgenommen:

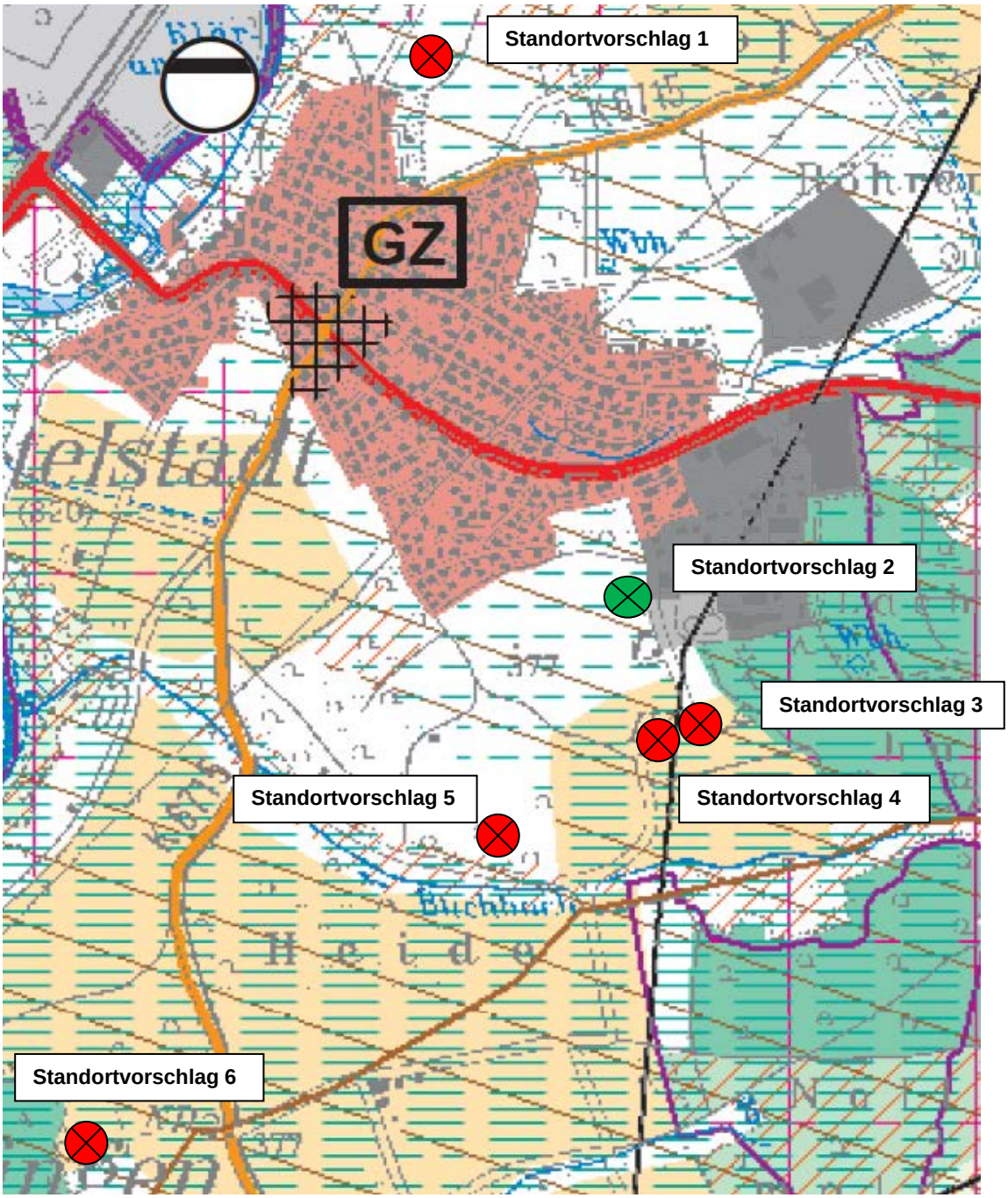
- Zur Vermeidung von Missverständnissen wird die zulässige Tierobergrenze im Textteil des Bebauungsplans korrigiert und eine Obergrenze für die Anzahl der Muttertiere formuliert.
- Als weitere externe Ausgleichsmaßnahme wird die Anlage einer Fettwiese auf Teilen des ehemaligen Christbaumackers festgesetzt.
- Die Ergebnisse des überarbeiteten Grünordnungsplans mit „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ und der Untersuchung der Geruchsimmissionen des Schafstalls vom April 2017 wurden in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

3. Gründe für die Entscheidung der Planalternative

Neben der generellen Möglichkeit einer Nichtbebauung mit landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppen wäre als planerische Alternative auch die weitere Nutzung als Wiese denkbar.

Eine Alternative zur intensiveren Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet oder alternativ als Wohngebiet scheidet aus, da diese Fläche südwestlich außerhalb der Ortslage liegt. Sie grenzt östlich an das Gewerbegebiet Lachenhau und einem landwirtschaftlichen Betrieb an.

Im Vorfeld wurden sechs Standorte mit entsprechender Verfügbarkeit auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten für die Gemeinschaftsschuppenanlage geprüft. Alle verfügbaren Standorte liegen im Bereich von Gebieten für Bodenerhaltung und guter landwirtschaftlicher Bodengüte.



Plangrundlage: Regionalplan 2013 (Ausschnitt Reutlingen-Mittelstadt)

Standortvorschlag 1 **- bedingt geeignet;** Regionalplan: Vorbehaltsfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung; tangiert Streuobstwiesen, zusätzliche Erschließung erforderlich, tangiert das Landschaftsbild, städtebaulich noch sinnvoll

Standortvorschlag 2 **- gut geeignet;** Regionalplan: Vorbehaltsfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung; sehr günstige Lage nahe Gewerbegebiet, Landschaftsbild eingeschränkt tangiert, städtebaulich sinnvoll **→ vorgeschlagener Standort**

Standortvorschlag 3 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Vorrangfläche Reg-Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung/Gebiet für Naturschutz; tangiert bedingt das Landschaftsbild (Hochspannungsleitung vorhanden)

Standortvorschlag 4 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Vorrangfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung / Gebiet für Naturschutz; tangiert bedingt das Landschaftsbild (Hochspannungsleitung vorhanden)

Standortvorschlag 5 **- nicht geeignet**; Regionalplan: Gebiet für Bodenerhaltung / Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege; ungünstige Lage am Hang - keine sinnvolle Nutzung durch Scheunengebäude möglich, Streuobstwiesen, tangiert das Landschaftsbild

Standortvorschlag 6 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Vorrangfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung; ungünstige Lage, weite Wege durch Abseitslage, Kreisstraße K6715 wird gequert, tangiert das Landschaftsbild

Von den sechs Standorten wäre noch als bedingt geeignet der nördliche Bereich („Hölläcker“ Standort 1) von Mittelstadt in Frage gekommen, in diesem Bereich befinden sich jedoch Obstbaumwiesenstrukturen und Landschaftsbereiche, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Ebenso war hier die Nähe zu den überwiegend im Süden liegenden bewirtschaften Flächen nicht gegeben (lange Wege), im Weiteren wäre eine aufwändige Erschließung mit entsprechendem Flächenverbrauch erforderlich. Der gewählte Standort 2 ist im Ergebnis in der Abwägung aller Belange der geeignetste.

Die Gemeinschaftsschuppenanlage wird an Standort 2 auf einer ortsnahen Fläche im Außenbereich errichtet, die durch ihre Nähe zum Gewerbegebiet und durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine gewisse Vorbelastung durch Geräusch- und Geruchsemissionen hat.

Durch die Bebauung mit kompakten Schuppengebäuden werden einer Einzelbebauung auf ökologisch möglicherweise wertvolleren Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt und viele Andienungsfahrten in die Landschaft über Feldwege vermieden. Die städtebauliche Planung des Gebietes verfolgt das Ziel von kompakten landwirtschaftlichen Zweckgebäuden mit guter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, um weitere Inanspruchnahmen zusätzlicher und ggf. ökologisch und landwirtschaftlich wertvollerer Flächen zu vermeiden. Auch die Unterbringung des Schafstalls ergänzt den Standort sinnvoll und erlaubt über kurze Wege zum Ort eine optimale Betreuung der Tiere im Winter.