

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen

Gemeinderatssitzung am 26.07.2022

Tagesordnungspunkt 4 öffentlich

Beratungsvorlage 47/2022

Finanzposition

HH-Ansatz

Zur Verfügung stehende Mittel

Bebauungsplan "Trieb"

Örtliche Bauvorschriften „Trieb“

- **Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Beschlussantrag:

Um das Bebauungsplanverfahren "Trieb", Gemeinde Grafenberg, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, abzuschließen, wird beschlossen:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage "Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen" vom 11.07.2022 aufgeführt, behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 11.07.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 11.07.2022, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.

3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 11.07.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 11.07.2022, werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 11.07.2022 wird festgestellt.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt zu machen.

Grafenberg, 12.07.2022


Volker Brodbeck
Bürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung (Teil A), Plan Nr. 21 vom 11.07.2022, col verkleinert auf A3
- Satzungstext vom 11.07.2022, A4, 1 S., s/w
- Schriftlicher Teil (Teil B) vom 11.07.2022, A4, 20 S., s/w
- Begründung vom 11.07.2022, A4, 22 S., s/w
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 11.07.2022, A4, 33 S., s/w

Anlagen zum Bebauungsplan:

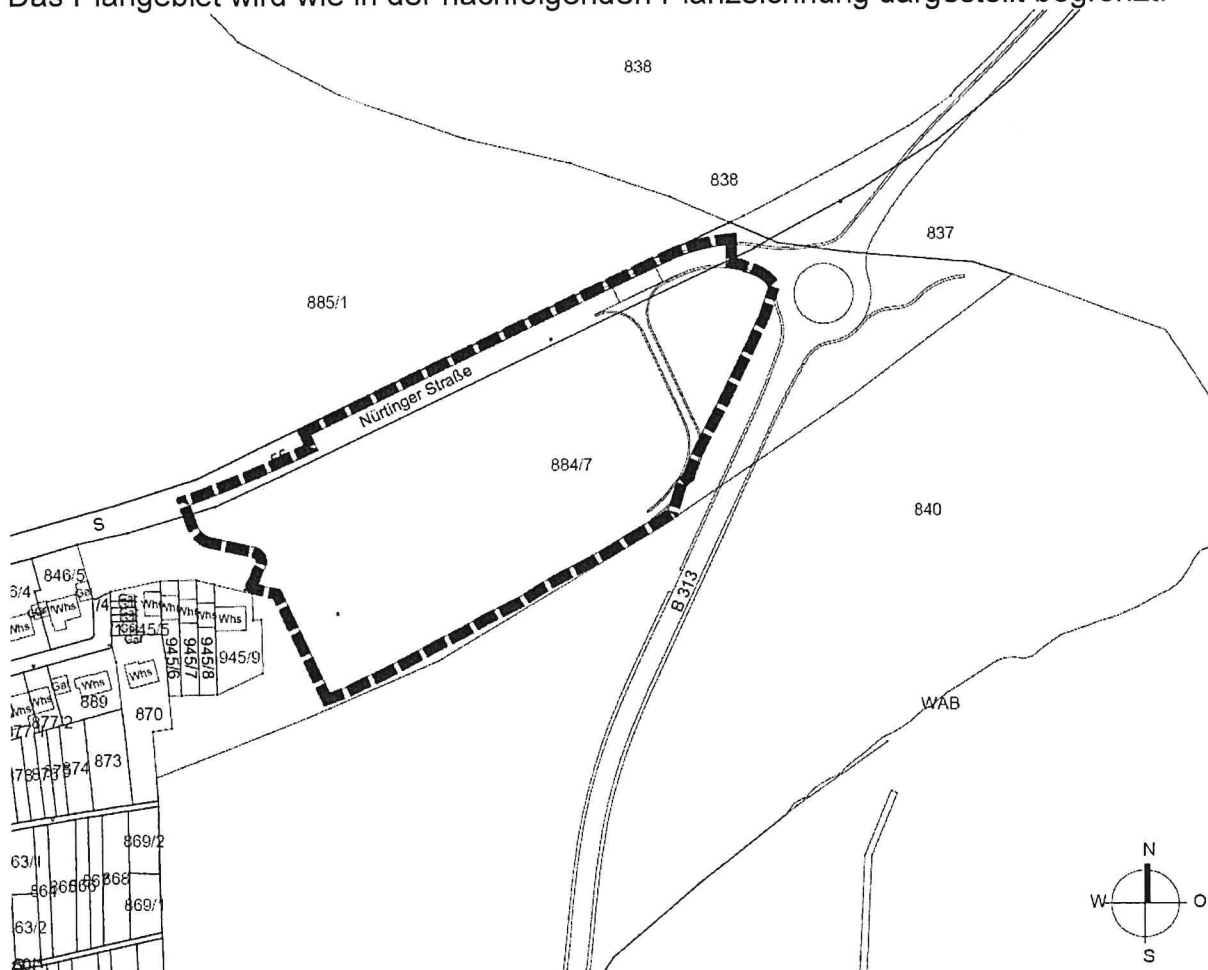
- Umweltbericht vom 11.07.2022, A4, 81 S., s/w
 - Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung, A4, 71 S., s/w
 - Anlage 6: Ausgleichskonzept, A4, 65 S., s/w
- Schalltechnische Untersuchung vom 22.02.2022, A4, 53 S., s/w
 - Schalltechnische Untersuchung Anlagen, A3, 9 S. col.
- Verkehrliche Stellungnahme vom 10.03.2021, A4, 16 S., s/w
- Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten vom 20.11.2017, A4, 37 S., s/w

Sachdarstellung und Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Trieb“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Plangebiets „Trieb“ am Ortseingang an der Nürtinger Straße geschaffen. Der Gemeinde Grafenberg wird langfristig ein Defizit bei der wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung aufweisen und hat zudem im Bereich des Ortskerns keine Möglichkeit einen modernen Lebensmittelgrundversorger anzusiedeln. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und um sich weiterhin im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt etablieren zu können, ist es auch notwendig, insbesondere für ortsansässige Betriebe geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an. Zukunftsfähige Arbeitsplätze sowie eine wohnortnahe Grundversorgung werden mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Trieb“ gesichert.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grafenberg, an der Nürtinger Straße (K6761) ortsauswärts Richtung Tischhardt bzw. Großbettlingen. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden von der bestehenden Nürtinger Straße (Flst. 55) und im Osten von der Böschung entlang der Ortsumgehung B 313 begrenzt. Im Süden grenzen an das Plangebiet Waldflächen, im Westen Streuobstwiesen. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst die Teilstücke der Flurstücke Nr. 884/7 und 55 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,06 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an die nördlich angrenzende Nürtinger Straße. Um eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten und um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf den übergeordneten Straßen nicht zu gefährden, ist im Bereich des Knotenpunkts, aus Richtung des Kreisverkehrs kommend, eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Stich ausgebaut. Das Rangieren und Wenden von Fahrzeugen ist auf den Grundstücken zu gewährleisten. In Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße ist vorgesehen die Straße auf den Privatgrundstücken weiterzuführen. Den benachbarten Grundstücken sowie dem Energieversorger ist jeweils ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

Das Grundstück Nr. 1 wird über das Grundstück Nr. 2 erschlossen. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstück Nr. 2 zugunsten des Grundstücks Nr. 1 einzutragen.

Die Anbindung mit einem Fuß- und Radweg erfolgt über die Mörikestraße. Der Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 2,50 m (+ 0,50m Bankett) ausgebaut. Ein direkter fußläufiger Zugang auf den Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs ausgehend vom Fuß- und Radweg ist möglich.

Das Plangebiet hält Bauflächen für typische Gewerbebetriebe vor. Entsprechend den Nutzungsansprüchen künftiger Investoren ist das Plangebiet in drei Grundstücke unterteilt. Eine ca. 40 m breite „Pufferzone“ in Form von Grünflächen befindet sich östlich der Gewerbeflächen hin zur Wohnbebauung.

Umweltbericht / Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden das Plangebiet detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Im Umweltbericht werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der günstigen Habitatstrukturen (Streuobstwiese) und den bereits bekannten Vorkommen mehrerer streng geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Käfer). Diese ist als Anlage 5 zum Umweltbericht beigefügt.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren.

Zur naturschutzfachlich sinnvollen Bewältigung des hohen Kompensationsdefizits auf der kleinen Gemeindefläche wurde ein Ausgleichskonzept erstellt. Dieses ist als

Anlage 6 zum Umweltbericht beigelegt. Das Konzept umfasst vorrangig die Aufwertung von Grünland und Streuobstwiesen um den Eingriff möglichst gleichartig auszugleichen und legt gemeindeeigene Flächen zugrunde.

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden:	-64.710 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere:	-264.370 Ökopunkte
Zwischensumme Kompensationsbedarf:	-329.080 Ökopunkte
<hr/>	
Streuobstmaßnahmen (S1-S15)	+259.290 Ökopunkte
Mähwiesenmaßnahmen (M1, M2)	+18.340 Ökopunkte
Artenschutzmaßnahme Lichtwald (B1)	+85.380 Ökopunkte
Summe Kompensationsüberschuss	+33.930 Ökopunkte

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets wurde insgesamt ein verbleibender Ausgleichsbedarf in Höhe von - 329.080 Ökopunkten ermittelt.

Durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung in den Gewannen Steigäcker, Heuweg, Berg, Haugruber Wäldle, Lindenbach, Reutwiesen und Pfarräcker sowie im Waldgebiet Baurenhau ist es im Endergebnis möglich, einen Ausgleich in Höhe von +363.010 Ökopunkten zu erreichen. Es verbleibt ein Überschuss von +33.930 Ökopunkten. Dadurch wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht. Der Kompensationsüberschuss steht der Gemeinde für zukünftige Eingriffe als Überschuss zur Verfügung und wird in das Kommunale Ökokonto der Gemeinde Grafenberg überführt.

Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH, vom 22.02.2022, erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis der Untersuchung ist das Plangebiet grundsätzlich für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geeignet, wenngleich insbesondere im Nachtzeitraum keine uneingeschränkte Nutzung möglich ist. Die Anforderungen der TA Lärm können mit (im zumutbaren Rahmen liegenden) Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Werktags sowie sonn- und feiertags werden in der Prognose die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten, daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

zu den Einzelbauvorhaben müssen die Anforderungen an den Lärmschutz nachgewiesen werden.

Verfahren

Der Auslegungsbeschluss erfolgt in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 22.03.2022. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 01.04.2022 bis einschließlich 02.05.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen ein.

Auf Anregung des Regionalverband und des Regierungspräsidium Tübingen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nochmals klargestellt, dass zur Steuerung des Einzelhandels eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt ist. Im Plangebiet stellen die Teilgebiete jeweils ein Grundstück dar, welche sich künftig jeweils im Eigentum eines Eigentümers befinden und jeweils mit einem eigenständigen Bauvorhaben bebaut werden. Damit wird gewährleistet, dass es im Plangebiet je Teilgebiet nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt, womit ein Verstoß gegen das Agglomerationsgebot ausgeschlossen werden kann.

Den Umweltbericht betreffend wurde vom Landratsamt empfohlen den FFH-Mähwiesenausgleich aufgrund einer Gesetzesänderung anzupassen. Aufgrund der Aufnahme von FFH-Mähwiesen in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope am 01.03.2022 wird die FFH-Mähwiesenfläche vollständig ausgeglichen, es verbleibt keine Restfläche. Der Ausgleichsbedarf wurde dementsprechend redaktionell angepasst. Auch wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde angeregt die Formulierung der Maßnahme 4 – Insektenschutz – anzupassen. Zudem wurde um zusätzliche Erläuterungen zum Ausgleichskonzept, zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Fläche sowie zu den Artengruppen der Fledermäuse und Hirschkäfer gebeten.

Von Seiten des Forstamtes wurde bestätigt, dass der Waldbereich südlich Trieb in eine niederwaldartige Bewirtschaftung überführt wird, sodass auch künftig Gefahren durch eine Unterschreitung des Waldabstandes ausgeschlossen werden können. Im Rahmen einer Besprechung mit dem Abteilungsleiter Forstbezirk "Nord" und dem

Revierförster wurde die Umsetzung der Waldmaßnahme Gewinn Baurenhau (B1 - Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Eichenwalds als Lebensraum für Hirschkäfer) im Wald nördlich Trieb besprochen.

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde und des Forstamtes wurden in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan „Trieb“ rechtskräftig.

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der Satzungen

1. Bebauungsplan „Trieb“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trieb“

Gemeinde Grafenberg

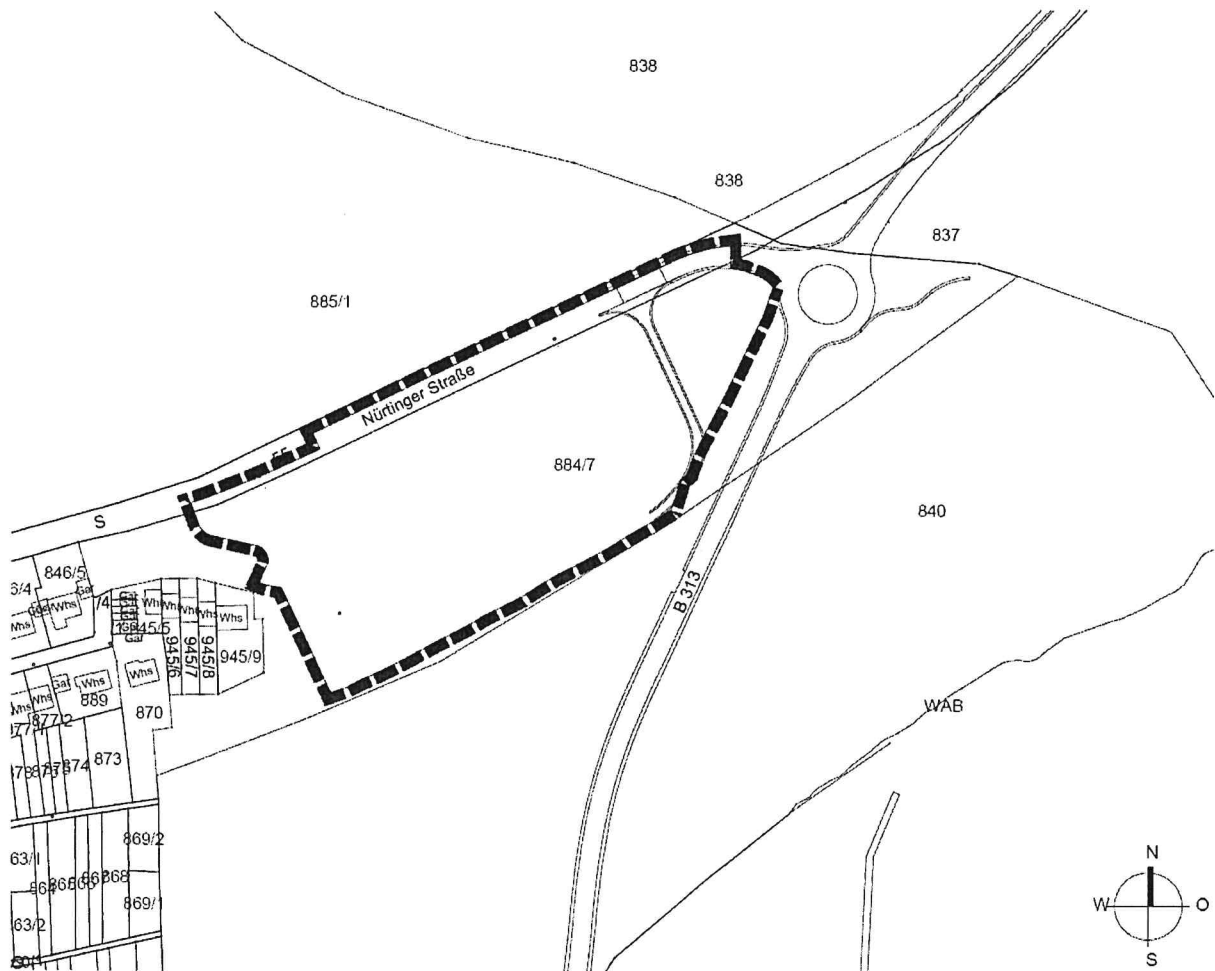
Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenberg hat am 26.07.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Trieb“ beabsichtigt die Gemeinde Grafenberg die Ausweisung eines Gewerbegebiets am Ortseingang an der Nürtinger Straße. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungsflächen für den Bedarf ortsansässiger Betriebe geschaffen sowie die Lebensmittelgrundversorgung des Ortes langfristig gesichert. Der Gemeinde Grafenberg wird langfristig ein Defizit bei der wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung aufweisen. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und um sich weiterhin im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt etablieren zu können, ist es auch notwendig, insbesondere für ortsansässige Betriebe geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an. Zukunftsfähige Arbeitsplätze sowie eine wohnortnahe Grundversorgung werden mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Trieb“ gesichert.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grafenberg, an der Nürtinger Straße (K6761) ortsauswärts Richtung Tischhardt bzw. Großbettlingen. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst die Teilstücke der Flurstücke Nr. 884/7 und 55 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,06 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplan die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 11.07.2022.

Der Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, treten gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung BW mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften sowie deren Begründungen einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften mit deren Begründungen können bei der Gemeinde Grafenberg, Bergstraße 30, 72661 Grafenberg (Zimmer 7, Frau Dagmar Jäger) während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Folgende technische Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an selber Stelle eingesehen werden:

- DIN 1986
- DIN 4109:2018
- DIN 4124
- DIN 19731
- DIN 18915

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Grafenberg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzungen wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Grafenberg geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Grafenberg:

Montags und mittwochs	vormittags	von 09:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstags	nachmittags	von 15:00 bis 18:00 Uhr
Freitags	vormittags	von 09:00 bis 12:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Grafenberg, 12.07.2022

Volker Brodbeck
Bürgermeister

Gemeinde Grafenberg
Landkreis Reutlingen

**Satzungen zum Bebauungsplangebiet
„Trieb“,
Gemeinde Grafenberg**

**1.) Satzung über den Bebauungsplan
„Trieb“,
Gemeinde Grafenberg**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Trieb“,
Gemeinde Grafenberg**

In seiner öffentlichen Sitzung am 26.07.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenberg nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 11.07.2022 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 11.07.2022 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 11.07.2022.

**§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 11.07.2022 und den Örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 11.07.2022.

**§ 4
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB treten die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:
Grafenberg, den

Volker Brodbeck
Bürgermeister

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 01.04.2022 – 02.05.2022
1.1	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 30.03.2022</u></p> <p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Trieb in Grafenberg.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für diesen Bereich wurde uns im Sommer 2021 bereits eine Erschließung angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat einen Nichtausbau unsererseits ergeben. Im Anhang finden Sie die offizielle Nichtausbaukommunikation, die damals verschickt wurde.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2	<p>E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG Geschäftsstelle Süd Valentin-Linhof-Straße 8 81829 München</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.3	<p>T-Mobile DFMG Deutsche Funkturm GmbH Regionalvertretung Stuttgart Lise-Meitner-Straße 4 70736 Fellbach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.4	<p>Vodafone D2 GmbH Niederlassung Süd-West Ingersheimer Straße 10 70499 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 28.04.2022</u></p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.03.2022.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Einrichtungen geprüft und ggf. ergänzt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.5	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6	<p>Netze BW GmbH Projektierung Netzentwicklung Mitte Hahnweidstraße 44 73230 Kirchheim-Teck</p> <p><u>Schreiben vom 28.03.2022</u></p> <p>für Ihr Schreiben sowie die Bereitstellung der Planungsunterlagen bedanken wir uns. Zu der vorliegenden Planfassung bestehen seitens der Netze BW GmbH keine Anregungen oder Bedenken. Bitte beachten Sie unsere vorhergehende Stellungnahme vom 09.03.2018. Bitte verwenden Sie für künftige Beteiligungen unsere allgemeine Mailadresse für die Netzplanung Strom und Gas: RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG@netze-bw.de Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7	<p>Fair Energie Hauffstraße 89 72762 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 29.04.2022</u></p> <p>für die Einbeziehung in das o.g. Verfahren mit Schreiben vom 24.03.2022 bedanken wir uns. Im Bebauungsplangebiet betreibt und plant die FairNetz GmbH keine Leitungen und Anlagen. Daher haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.8	<p>RBS wave GmbH Postfach 311508</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	70475 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.9	Stadtwerke Metzingen Stuttgarter Straße 59 72555 Metzingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10	Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen <u>Schreiben vom 28.04.2022</u> Seitens des Kreisbauamtes bestehen gegen die vorliegende Planung <i>keine Bedenken</i> . Zu den Entwurfsunterlagen werden die nachfolgend dargestellten <i>Anregungen und Hinweise</i> vorgebracht. Städtebauliche Gesichtspunkte Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Die Anmerkungen zu den Aspekten <i>Erreichbarkeit</i> und <i>Dachbegrünung/Dacheindeckung</i> wurden berücksichtigt.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10.1	Planungsrechtliche Gesichtspunkte Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung Entsprechend der Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe im GE 1 und GE 2 nicht zulässig und im GE 2 innerhalb der Erdgeschosszone nur solche Einzelhandelsbetriebe, die einzeln und zusammengenommen nicht großflächig sind. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen dazu keine Anregungen oder Bedenken. Allerdings wird ausgehend von der Darstellung zur künftigen Bau- und Nutzungsstruktur in Kap. 8.4 auf Seite 13 der Begründung der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass es fraglich ist, ob die im GE 2 vorgesehene Nutzung mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1585 m ² mit den Vorgaben des § 11 BauNVO vereinbar ist. Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art sind nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in der Regel dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m ² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen nicht vorliegen (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO).	Die Baunutzungsverordnung unterwirft Einzelhandelsnutzungen nur dann dem Regelungssystem des § 11 (3) BauNVO, wenn es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (größer 800 m ² Verkaufsfläche) handelt. Erst dann erfolgt die Prüfung, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die in der Vorschrift benannten städtebaulichen oder infrastrukturellen Belange ausgehen können. Da es sich bei dem Bauvorhaben im Teilgebiet GE2 nicht um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb handeln kann, ist § 11 (3) BauNVO nicht anzuwenden. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.10.2	Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2 Maß der baulichen Nutzung Im Rahmen der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Baugebiet eine	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und damit eine Überschreitung des Orientierungswertes von 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. In Kapitel 11.2 der Begründung wird dazu ausgeführt, dass sich die erforderlichen städtebaulichen Gründe u. a. aus der Erschließungssituation ableiten lassen und das Rangieren und Wenden von Fahrzeugen auf den Grundstücken gewährleistet werden soll.</p> <p>Diese Aussage sowie die festgesetzten Bauflächen, die für den jeweiligen Hauptbaukörper eine maximale GRZ von ca. 0,65 bis maximal 0,74 zulassen, legen die Vermutung nahe, dass die festgesetzte GRZ ausschließlich den im Gebiet notwendigen Park- bzw. Rangiermöglichkeiten geschuldet ist. Hierzu wird angemerkt, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen (wozu auch Stellplätze und ihre Zufahrten gehören) allgemein bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Sofern weitergehende Überschreitungen erforderlich wären, könnte beispielsweise festgesetzt werden, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen bis zum notwendigen Maß überschritten werden darf (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die bisherigen Festsetzungen zur GRZ im weiteren Verfahren grundlegend zu überprüfen.</p>	<p>An der Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 abweichend von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerten, wird, auch vor dem Hintergrund der Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung, festgehalten.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.10.3	<p>Waldabstand</p> <p>In den Hinweisen des schriftlichen Teils werden unter der Ziffer 2.8 auf Basis von § 9 Abs. 6 BauGB (Nachrichtliche Übernahme) Aussagen zum Waldabstandsgebot getroffen. Darin heißt es, dass der Brandschutz und die Sicherheit der Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten sind. In Kap. 10.9 auf Seite 19 der Begründung hingegen wird dargelegt, dass die Gefahrenlage für mögliche Schäden an Gebäuden bzw. Gefahren für Menschen im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung bzw. die abfallende Topografie gemindert/vermindert werden. Somit würden die Maßnahmen ja bereits feststehen und müssten nicht erst getroffen werden.</p> <p>Falls durch die genannten Maßnahmen nur eine Verminderung bzw. Minderung stattfindet ist dies noch kein Ausschluss von Gefahren, wie er bei einem ausreichenden Waldabstand von 30 m anzunehmen ist. Die Festsetzung einer Baugrenze im Bebauungsplan, welche einen geringeren Waldabstand als 30 m ermöglicht ist deshalb nur dann mängelfrei, wenn keine Gefährdungssituation besteht bzw. eine Gefährdung durch entsprechende Bewirtschaftung der Waldfläche ausgeschlossen ist. Soweit eine Ausnahmesituation</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Revierförster Herrn Rupp und dem Leiter des Forstbezirks Nord Herrn Herb wird der Waldbereich 4/0c6 (südlich Trieb) in eine niederwaldartige Bewirtschaftung überführt, sodass auch künftig Gefahren durch eine Unterschreitung des Waldabstandes ausgeschlossen</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	bejaht wird (Planung in Ausnahmelage) müssen die Voraussetzungen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegeben sein.	werden können. BV: wird berücksichtigt
1.10.4	Örtliche Bauvorschrift Nr. 1. Dachform und Dachneigung Die Vorschrift verweist auf den Einschrieb in der Planzeichnung. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung bislang nur die Dachneigung, jedoch keine Dachform eingetragen ist.	Durch die Vorgaben der Dachneigung wird die Dachform vorgegeben, an der Bezeichnung der Überschrift im Schriftlichen Teil wird festgehalten. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.10.5	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Es ist aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin unbestreitbar, dass es sich bei dem Plangebiet im Bereich Trieb um ein hochwertiges und, aufgrund dessen Lage umgeben von Waldflächen, um ein spezielles und besonderes Streuobstgebiet handelt(e). Betroffen sind hierbei insbesondere ein großes Streuobstgebiet und eine FFH-Mähwiese mit dem Erhaltungszustand B. Aufgrund des schweren Eingriffes in einen sensiblen Bereich wurde das vorliegende Ausgleichskonzept im Vorlauf zu diesem Beteiligungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde ausführlich abgestimmt. Dennoch wird noch nachfolgend zu einigen offenen Punkten Stellung bezogen. Nachträgliche Änderung des Ausgleichskonzeptes Das Ausgleichskonzept mit Stand vom 03.02.2022 war und ist Bestandteil des Genehmigungsantrags vom 03.02.2022 für den Eingriff in den Streuobstbestand nach § 33a NatSchG. Die Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde vom 11.02.2022 wurde auf Grundlage dieses Ausgleichskonzeptes bewilligt. Während es sich bei der nachträglichen Änderung auf S. 56 (Ziffer 6.1 Baurechtlicher Ausgleich) lediglich um eine Korrektur der ursprünglich falschen Summierung der Ausgleichsmaßnahmen handelt, wird der Eingriffsumfang auf Grundlage der nachträglich erarbeiteten Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung neu berechnet. Die nun erfolgte nachträgliche Änderung des Ausgleichskonzeptes hinsichtlich des für ein Ausgleichskonzept elementaren Eingriffsumfanges von vormals 339.650 Ökopunkten auf nun 329.080 Ökopunkte ist zumindest als sehr fraglich einzustufen. Zumal auch diese nachträglich erfolgte Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung Fehler in der Bewertung aufweist. Magerwiesen (ÖKVO, Nr. 33.43) haben laut ÖKVO den Normalwert von 21 ÖP/m ² . Dieser kann u.a. durch eine überdurchschnittliche Artenausstattung erhöht werden. Im Fall einer kartierten FFH-Mähwiese, noch dazu mit dem Erhaltungszustand B, ist nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde diese Erhöhung des Nor-	Im Rahmen der Bearbeitung erfolgten bis zur Festlegung des Entwurfes noch Anpassungen der Planung. Diese hatten eine Anpassung der Bilanzierung des Eingriffes zur Folge. Diese Änderungen führten aber zu keiner Veränderung bezüglich der Streuobstthematik und somit des Nachweises der notwendigen Voraussetzungen im Rahmen des Genehmigungsantrags vom 03.02.2022 für den Eingriff in den Streuobstbestand nach § 33a NatSchG. Dadurch ergeben sich auch keine Änderungen im Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen für den Streuobstbestand. Es handelt sich bei der Bewertung um keinen Fehler. Als Normalwert ist eine „typische Ausprägung“ gem. ÖKVO anzusehen. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde legt nahe, dass eine Mähwiese mit Erhaltungszustand C als Normalwert anzusehen ist, da der Erhaltungszustand B über dem Normalwert liegt. Als „C –Mähwiese“ hingegen wird aber eine stark beeinträchtigte Mähwiese bezeichnet. Für den Erhaltungszustand B wird das Arten-

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>malwertes zwingend notwendig und es kann nicht mit dem Normalwert von 21 ÖP/m² bilanziert werden. Die FFH-Mähwiese ist daher mindestens mit einem Wert von 26 ÖP/m² anzurechnen. Damit müssten die Werte „Magerwiese (33.43)“ und „Streuobst über Magerwiese (45.50c)“ der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung (Tab. 6.2) angepasst und korrigiert werden.</p> <p>In der Vorabstimmung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde leider versäumt darauf hinzuweisen, dass sich aufgrund des Eingriffes in diesen, in vielen Belangen hochwertigen Streuobstbereich kein „Überschuss“ angerechnet werden sollte. Eine Überkompensation durch den Eingriff in einen hochwertigen Streuobstbereich ist einerseits sehr schwer vermittelbar und andererseits auch schwer zu handhaben, da man mit dieser Methodik für verschiedene Themen wie Streuobstausgleich oder FFH-Mähwiesen extra „Konten“, ähnlich dem Ökokonto, führen müsste. Es wird daher dazu geraten den ermittelten „Überschuss“ als Teil des notwendigen Ausgleichs anzusehen, auch um den Verlust einer Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte zu rechtfertigen.</p>	<p>spektrum definiert als „Die Artenausstattung ist schwach bis mäßig beeinträchtigt und nicht mehr oder noch nicht vollständig vorhanden“. Auch die weiteren Kriterien zur Bewertung einer „B-Mähwiese“ entsprechen der Zuordnung zu einer typischen Ausprägung (Bewertung mittel) und somit dem Normalwert gem. ÖKVO (vgl. Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg). Eine Aufwertung der Bewertung der Mähwiese in Ökopunkten (ÖP) ist somit weder gem. ÖKVO oder gem. Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg zu rechtfertigen, sondern führt nur zu einer Verringerung des ÖP Überschusses der Gemeinde Grafenberg. Es erfolgt keine Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Der Überschuss der Streuobstmaßnahmen ist rechtlich zulässig und wird in ein Ökokonto überführt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird redaktionell ergänzt.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.10.6	<p>Ausgleich FFH-Mähwiese Die übrig gebliebene Restfläche der FFH-Mähwiese im Westen des Bereichs Trieb soll laut vorliegenden Unterlagen nicht mit ausgeglichen werden, da ein Erhalt angestrebt wird. Dies wurde bereits bei den Vorabstimmungen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Ein Fortbestand im Erhaltungszustand B wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch die veränderte Umgebung, veränderter Pflege und dem Platzieren von u.a. Baumtorsi auf der Fläche angezweifelt. Bei einer Besichtigung vor Ort wurde nun zudem festgestellt, dass scheinbar sämtliche Maschinen, die zu den Rodungen der Bäume vor Ort waren, durch die zu erhaltende Mähwiese gefahren sind und diese dadurch weiteren Störungen unterworfen wurde. Eine Verlegung der Baustraße auf den bereits bestehenden Weg entlang des Waldrandes ist scheinbar nur sporadisch erfolgt. Weiterhin ist festzuhalten, dass durch die Aufnahme in den Bebauungsplan die Fläche gemäß den Biotopkartierungen der LUBW nicht mehr kartiert wird. Dies ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde mit einem Verlust der Fläche gleichzusetzen.</p>	<p>Die Beeinträchtigung der FFH-Mähwiesenrestfläche, infolge des Aufstellens des Baumtorsi entspricht einer Fläche von maximal 300 m². Im Rahmen einer Vor-Ort Begehung am 09.05.2022 konnte bereits ein deutlicher Neuaufwuchs festgestellt werden. Eine Baustraße durch die Restfläche der FFH-Mähwiese ist nicht feststellbar und auch nicht geplant.</p> <p>Aufgrund der Aufnahme der FFH-Mähwiese in den</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Aus der Summe der genannten, scheinbar kleineren Veränderung ist ein Verlust der gesamten Fläche anzunehmen und muss entsprechend ausgeglichen werden. Durch die bereits entwickelten Maßnahmen im Zuge des Ausgleichskonzeptes und die Streichung des „Überschusses“ von ca. 2.000 m² wäre der Verlust der Mähwiese ohnehin formell bzgl. der Fläche ausgeglichen.</p> <p>Da FFH-Mähwiesen seit dem 1. März 2022 in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG aufgenommen wurden, bedarf es auch für diesen Eingriff eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Diese ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und vor der kompletten Zerstörung der Wiese bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p>	<p>Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den damit verbundenen Verlust als Biotop durch den Bebauungsplan wird auch die „Restfläche“ von 2.000 m² als Verlust angesehen und ausgeglichen. Die Anregung wird aufgenommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Mähwiesenausgleiches und der Ausgleichsflächen Lindenbach.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird beantragt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.7	<p>Konfliktanalyse zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Fläche Das Schutzgut Landschaftsbild verfügt laut Umweltbericht aufgrund der Streuobstbäume über eine spezielle (hohe) Eigenart. Es ist schwer vorstellbar, dass durch die wenigen Pflanzgebote oder Pflanzbindungen der Verlust des Streuobstbereiches in puncto Schutzgebiet Landschaftsbild auch nur annähernd gedeckt wird. Der Ausbau der Wegebeziehungen kann nicht wirklich als Vermeidungsmaßnahme hier aufgelistet werden.</p> <p>Auch die Konfliktanalyse beim Schutzgut Fläche ist fragwürdig. Hier wird mit einem umfassenden Begrünungskonzept argumentiert, welches mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß sinken lässt. Bei zwei Pflanzgeboten (Feldhecke und Dachbegrünung) und einer Pflanzbindung, welche sich auf die Restfläche des Streuobstgebietes bezieht, von einem umfassenden Begrünungskonzept zu sprechen erscheint nicht angebracht. Bei dem hohen Versiegelungsgrad, der dort zwangsläufig bei einem Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist die bisherige Konfliktanalyse für das Schutzgut Fläche unzureichend.</p>	<p>Nicht nur die Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, sondern auch die Streuobstmaßnahmen führen zu einem Ausgleich des Landschaftsbildes. Verteilt auf der gesamten Gemarkung Grafenberg wird der für die Ortschaft typische Streuobstgürtel im selben Umfang erweitert sowie wiederhergestellt.</p> <p>Durch die geplante Dachbegrünung und die versickerungs- sowie verdunstungsfähigen Beläge im Geltungsbereich werden, soweit wie möglich, Teile der Bodenfunktion erhalten. Insbesondere handelt es sich im Plangebiet im Bestand um zum Teil beeinträchtigte Böden (ehemaliger Häckselplatz) sowie um Böden mit einer geringen Versickerungsfähigkeit. Die Durchführung einer Dachbegrünung auf allen geeigneten Flächen entspricht einer größtmöglichen Begrünung eines Gewerbegebietes. Die multifunktionale Nutzung der Gebäude spiegelt ebenfalls den Gedanken der größtmöglichen Nutzung des Umweltbelangs Fläche wider.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.8	<p>Belange des Artenschutzes Fledermäuse Aufgrund von Bedenken zur Erfassungsmethodik bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse wird nach Rücksprache mit der Höheren Naturschutzbehörde auf folgendes hingewiesen bzw. vorge schlagen:</p> <p>Die Relevanz als Flugkorridor, Jagdhabitat und ggf. sogar essentielles Jagdhabitat für kleinräumig jagende Arten wie die Bechsteinfledermaus wird im Gutachten nicht thematisiert. Bei Vorkommen</p>	<p>Die Einstufung der Relevanz einzelner Bereiche wird im Gutachten dargestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse seit 2013 durch das Büro Menz, 2016 und 2021 durch das Büro Pustal han-</p>

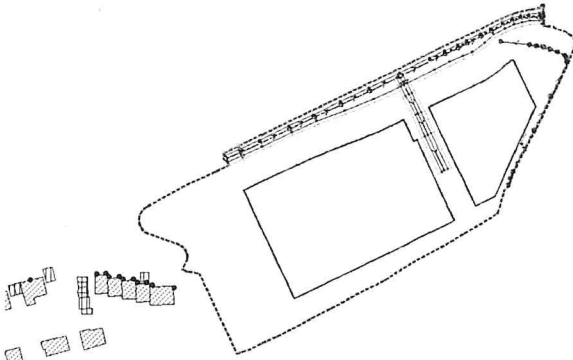
Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>von Wochenstubenquartieren in der Umgebung des Plangebiets, wäre es sehr wahrscheinlich, dass es sich um ein essentielles Jagdhabitat handelt.</p> <p>Die Bedeutung von Wochenstuben ist sehr hoch einzuschätzen und daher der Kartierung ein hohes Gewicht beizumessen. Daher ist zu belegen, dass durch das Vorhaben keine Wochenstuben beeinträchtigt werden. Die bisherigen Erhebungen können diesen Beweis nicht führen, da keine Netzfänge erfolgten und die Ausflugskontrollen nicht nach entsprechenden Standards durchgeführt wurden. Somit konnte auch nicht festgestellt werden, ob laktierende Weibchen vorhanden sind. Hier wäre dann vom worst-case auszugehen und das Vorliegen von Wochenstuben müsste bejaht werden. Um einen Nachweis zu führen, dass es sich bei den Höhlen in den Bäumen nicht um Wochenstuben handelt(e), wird die Durchführung zusätzlicher Kartierungen nahegelegt.</p> <p>Da eine Nachkartierung der Artengruppe Fledermäuse aufgrund der Baumfällungen im Plangebiet nicht mehr zu den ursprünglichen Bedingungen möglich ist, muss erläutert werden, welche Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt noch ergriffen werden können, um erhebliche Beeinträchtigungen auf die Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden. Es wird dringend empfohlen zu prüfen, ob die Maßnahme zur Herstellung eines Lichtwalds auch auf das Waldgebiet im Süden des Plangebiets ausgeweitet werden kann. In jedem Fall sollte die Lichtwaldmaßnahme der Artgruppe Fledermäuse zugeordnet werden, d.h. vorgezogen (als CEF-Maßnahme) erfolgen und vor Baubeginn wirksam sein.</p>	<p>delt es sich aufgrund der relativen geringen Anzahl der Tiere sowie der relativ geringen Nutzung des Gebiets durch Fledermäuse um kein für eine lokale Population essentielles Jagdhabitat. Seit 2013 haben sich keine Änderungen der Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse ergeben. Fast ausschließlich der Waldrand wird von den erfassten Fledermausarten befliegen. Dieser ist als Flugkorridor auch im Gutachten bewertet.</p> <p>Netzfänge zur Feststellung laktierender Weibchen werden nur bei konkreten Verdachtsmomenten auf eine Wochenstube notwendig. Netzfänge stellen eine starke Beeinträchtigung der Tiere dar und werden nur bei konkreten Verdachtsmomenten (z. B. hohe Anzahl und Nutzung des Gebietes aufgrund der Detektor-Daten) durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Daten war eine Durchführung von Netzfängen nicht gerechtfertigt.</p> <p>Alle Höhlenbäume im Gebiet wurden mehrfach untersucht. So erfolgte durch Dipl. Biologe Ulrich Bense 2018 eine Kontrolle aller Höhlen im Plangebiet im Rahmen der Käferuntersuchungen. Dabei wurden keinerlei Spuren von Fledermäusen festgestellt. Auch die erneuten Untersuchungen 2021 zur Kontrolle der Bestandssituation (inklusive Kontrolle der Höhlen) ergaben keine Hinweise. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (Begleitung der Rodungsarbeiten) erfolgte 2022 nochmal eine Kontrolle der Höhlen. Auch hier konnten keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt werden. Ein Vorkommen von Wochenstuben innerhalb der Streuobstwiese kann ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Stellungnahme durch einen bei diesem Projekt nicht beteiligten Fledermausexperten bestätigt.</p> <p>Auch im südlichen Waldbereich können, nach Aussage vom Forst, aufgrund des Baumbestandes Wochenstuben ausgeschlossen werden.</p> <p>Zitat Revierförster, Herr Rupp: <i>„Bei dem Bestand handelt es sich um einen rund 60-jährigen Mischbestand, für den im Rahmen des Ortstermins am 20.2.2019 keine Maßnahmen vereinbart wurden. Das Alter und die Dimension der Bäume legen nahe, dass es in ihnen keine Fledermaus-Wochenstuben geben kann, dem Kreisforstamt sind auch keine solchen bekannt. Nach Auskunft von Büro Pustal deckt sich dies mit den Erkenntnissen des Büros Pustal. Da es sich also nicht um ein Fledermaushabitat handelt, sind aus ökologischer Sicht Maßnahmen zur Habitatverbesserung nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass im Hinblick auf die Wuchsdynamik der vorkommenden Baumarten, insbesondere der Buche und des Bergahorns, die Schaffung und Erhaltung eines Lichtwaldes nach der oben genannten Definition nicht möglich wäre.“</i></p> <p>Diese Daten wurden der unteren Naturschutzbehörde seit 2016 zur Verfügung gestellt, um frühestmöglich den notwendigen Untersuchungs- und Ausgleichsumfang abzustimmen.</p>

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Weiter ist anzumerken, dass Maßnahme 4 wie sie bisher beschrieben ist, nicht als Vermeidungsmaßnahme zu betrachten ist. Sie weist vielmehr auf die ohnehin geltende Gesetzgebung hin. Als wirkliche Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen und Käfern ist vielmehr eine direkte Beleuchtung der waldzugewandten Bereiche als nicht zulässig festzusetzen. Weiterhin ist eine Beleuchtung mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten. Dazu ist in den Sommermonaten (mind. Mai - August) eine nächtliche Beleuchtung durch Werbetafeln oder ähnliches zu untersagen, um eine indirekte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten am angrenzenden Waldbereich zu verhindern bzw. einen Flugkorridor durch Lichteinflüsse zu zerstören. Folgende Formulierungen zur bedarfsgerechten Beleuchtung bzw. zu Werbeanlagen können übernommen werden:</p> <p><i>Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Eine direkte Beleuchtung der waldzugewandten Bereiche ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>In den Sommermonaten (mind. Mai - August) ist eine nächtliche Beleuchtung durch Werbetafeln oder ähnliches zu untersagen, um eine indirekte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten am angrenzenden Waldbereich zu verhindern bzw. einen Flugkorridor durch Lichteinflüsse zu zerstören.</i></p>	<p>Wie im Ausgleichskonzept beschrieben, dienen alle genannten Maßnahmen multifunktional verschiedenen Zwecken. Durch die Waldmaßnahme B1 in unmittelbarer Nähe sowie der weiteren Streuobstaufwertungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen profitieren auch Fledermäuse. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Alle potenziellen Tagesquartiere wurden durch Fledermauskästen der Firma Schwegler ersetzt und fachgerecht angebracht. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung wie folgt: (Streichung = durchgestrichen / Ergänzungen = kursiv)</p> <p>Maßnahme 4: Insekten- und Fledermausschutz Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. <i>Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Eine direkte Beleuchtung der waldzugewandten Bereiche ist nicht zulässig. In den Sommermonaten (mind. Mai - August) ist eine nächtliche Beleuchtung durch Werbetafeln oder vergleichbare Beleuchtungsanlagen unzulässig, um eine indirekte Störung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten am angrenzenden Waldbereich zu verhindern bzw. einen Flugkorridor durch Lichteinflüsse zu stören.</i></p> <p>Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und jeweils aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation: „Insektenschutz – Beleuchtungsanlagen“, Anlage 4 Umweltbericht).</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.10.9	<p>Hirschkäfer Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgebung B 313 wurden drei als zu erhaltende Bäume festgelegt. Diese kommen als Entwicklungssubstrat des Hirschkäfers in Frage. Obwohl diese bereits gefällt wurden, ist der für die Entwicklung des Hirschkäfers wichtige Wurzelstock noch vorhanden. Da die Wahrscheinlichkeit in den Wurzelbereichen dieser Bäume, sowie in den durch das Artenschutzgutachten als mit möglicher Besiedlung durch den Hirschkäfer definierten zwei Bäume (S. 27) als sehr hoch angesehen wird, wird angeraten zu prüfen, ob diese nicht von vornherein mit einem großformatigen Ballenstechgerät auszugraben und in den geplanten Bereich im Westen des Plangebietes umzupflanzen sind. Dies würde einer Schädigung oder Tötung von vorkommenden Individuen im Voraus ausschließen. Wie auch in der Vorabstimmung angemerkt, wird geraten Maßnahme 1 („Bauzeitenregelungen / Baufeldräumungen“) bzw. auch Maßnahme 10 („CEF-Maßnahmen Käfer (planintern)“) hinsichtlich der Entfernung der Wurzelstöcke dahingehend anzupassen.</p>	<p>Eine „worst case“ Betrachtung zur möglichen Besiedlung durch den Hirschkäfer wird zurückgewiesen. Die Begutachtung der Wurzelbereiche im Rahmen der Baufeldräumung ist ebenfalls notwendig, um im Rahmen des Monitorings eine erfolgreiche Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen für den Hirschkäfer ausreichend einschätzen zu können. Dieses Vorgehen wurde mit zwei Käferspezialisten abgestimmt.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.10.10	<p>Belange der abwassertechnischen Erschließung Die Entwässerungsplanung (Kanalisationsplan; Bemessung; Abwasserbehandlungsanlage) ist zeitnah mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ob ggfs. eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird ist erst nach Prüfung der Entwässerungsplanung ersichtlich. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist eine ausreichende Behandlung der Abflüsse sicherzustellen. Wie bereits unter Punkt 10.2 in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt, wird dem Vorfluter dabei in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 der Gewässertyp G 12 zugeordnet.</p>	<p>Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis erfolgt derzeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die ausreichende Behandlung der Abflüsse ermittelt und sichergestellt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.11	<p>Belange des Bodenschutzes Auf der Fläche des geplanten Baugebietes stehen Pelosole aus Opalinuston-Fließerden an, welche eine mittlere Bodenfunktion haben. Die Bodenzahlen liegen zwischen 35 und 59.</p> <p>Hinweise Die untere Bodenschutzbehörde weist auf folgendes hin: Nach dem neuen § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² auf natürliche Böden („grüne Wiese“) eingewirkt wird, für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und bei Vorhaben mit einer „Boden-Einwirkfläche“ von mehr als 10.000 m² kann die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung („BBB“) verlangt werden.</p>	

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Das Bodenschutzkonzept ist bei genehmigungspflichtigen Vorhaben, die im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde genehmigt werden, bei der Antragstellung, bei verfahrensfreien Vorhaben sechs Wochen vor Beginn der Ausführung des Vorhabens vorzulegen. Die „Boden-Einwirkflächen“ umfassen sämtliche Bauflächen, bei denen natürliche Böden beansprucht werden, einschließlich temporär bauzeitlich genutzter Flächen (z.B. Lagerflächen, Arbeitsstreifen, Böschungen, Baustelleneinrichtungsflächen). Auch Maßnahmen zur Erschließung von Baugebieten sind üblicherweise mit Einwirkungen auf den Boden verbunden. Damit unterliegen Erschließungsmaßnahmen als Vorhaben den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 LBodSchAG, sofern mehr als 5.000 m² bzw. 10.0000 m² auf natürlich Böden eingewirkt wird. Zur Bestimmung der „Einwirkflächen“ kann bei der Ermittlung der Baunebenflächen, Lagerflächen, Arbeitsstreifen, Böschungen oder Baustelleneinrichtungsflächen die in der Flächenbilanz eines Bebauungsplanes ausgewiesene Fläche für Verkehrswege, Retentionsflächen etc., d.h. die Netto-Erschließungsfläche, als Orientierung herangezogen werden.</p> <p>Die Bodenarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019), durchzuführen. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung bzw. eines Bodenschutzkonzeptes erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Reutlingen.</p> <p>Die untere Abfallrechtsbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden soll. Bei (Ober-)Boden, der nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungs-/Verwertungsmöglichkeiten einzuplanen. Um den Boden in seiner natürlichen Funktion vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist sicherzustellen, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst hochwertig und nach den bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen verwertet wird. Einer Vorort-Verwertung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen, idealerweise getrennt nach Oberboden, Unterboden und Aushub.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wird eine bodenkundliche Baubegleitung bestellt. Das Bodenschutzkonzept und das Aufgabenspektrum der bodenkundlichen Baubegleitung wird mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Ein Erdmassenausgleich im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Trieb“ kann voraussichtlich nicht erreicht werden, da sich die Erschließungsstraße, ausgehend von der bestehenden Nürtinger Straße, im Einschnitt befinden wird und sich auch keine Möglichkeiten ergeben das Aushubmaterial an anderer Stelle im Plangebiet, wie einer Lärmschutzwand, wieder einzubauen. Entsprechende Entsorgungs- bzw. Verwertungsmöglichkeiten werden im Rahmen der Erschließung des Plangebiets eingeplant. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung der Einzelbauvorhaben der Bodenaushub soweit möglich innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten ist. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden. Auch im Rahmen der geplanten Einzelbauvorhaben wird eine Vorabstim-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	Bereits auf Ebene des Bebauungsplans kann durch entsprechende Festsetzungen dieser Aspekt berücksichtigt werden.	<p>mung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.12	<p>Belange des Immissionsschutzes Festsetzung zum Schutz gegen Verkehrslärm im Plangebiet Das Plangebiet ist Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bundesstraße B313 und die K6761 (Nürtinger Straße) ausgesetzt. Nach Nr. 1.13.2 werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schalldämmender Ausführung von Außenbauwänden festgesetzt. Die untere Immissionsschutzbehörde bringt dazu keine Bedenken oder Hinweise vor.</p> <p>Festsetzungen zum Schutz vor anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen bei umgebender Bebauung In der schalltechnischen Untersuchung (Nr. 20 GS 100-2, SoundPLAN GmbH vom 22.02.2022) wird untersucht, ob durch anlagenbezogene Lärmimmissionen („Gewerbelärm“) schädliche Umwelteinwirkungen bei der umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzung verursacht werden können. Als Ergebnis wird in Tabelle 14 aufgezeigt, dass für beispielhafte Nutzungen mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Außenlärm (TA Lärm) eingehalten werden können. Da die Nutzungen und die Stellung der Gebäude noch nicht konkret feststehen, wird in Nr. 1.13.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt, dass der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfolgen hat. Erforderliche und geeignete Schallschutzmaßnahmen werden aufgezeigt und ermöglicht (Festsetzung einer Fläche für baulichen Schallschutz). Die untere Immissionsschutzbehörde bringt dazu keine Bedenken vor.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.13	<p>Wesentliche Änderung nach der Verkehrslärmschutzverordnung Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde handelt es sich bei dem Planvorhaben aufgrund des Baus von Abbiegespuren um einen erheblichen baulichen Eingriff in die Funktion einer Straße als Verkehrsweg (entsprechend der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen - VLärmSchR97). Somit sollte noch geprüft werden, ob nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße vorliegt. Falls die Prüfung ergibt, dass für das Planvorhaben die Regelungen der 16. BImSchV gelten, müssen die durch den Eingriff entstehenden Lärmimmissio-</p>	<p>Eine Untersuchung nach der 16. BImSchV für den Neubau der Abbiegespur und der Zufahrt ins Plangebiet erfolgte nicht explizit. Wie vom Landratsamt beschrieben, handelt es sich beim Bau der Abbiegespur um einen baulichen Eingriff, der streng genommen nach 16. BImSchV zu untersuchen wäre. Aufgrund des Abstands zu den Bestandsgebäuden konnte jedoch im vorliegenden Fall bereits abgeschätzt werden, dass kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ausgelöst wird.</p> <p>Nach 16. BImSchV ist zunächst zu prüfen, ob eine wesentliche Änderung vorliegt. Dies ist in der vorliegenden Situation dann der Fall, wenn sich der</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>nen anhand der dort geregelten Immissionsgrenzwerte bewertet werden. Hierbei sind für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets die Verkehrslärm-Emissionen der gesamten Straße zu berücksichtigen. Für schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen außerhalb des Plangebiets sind lediglich die Verkehrslärm-Emissionen aus dem geänderten Straßenabschnitt zu berücksichtigen. Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt, dazu eine Aussage in die Planunterlagen aufzunehmen.</p>	<p>Pegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um gerundet 3 dB(A) erhöht. Anschließend wird geprüft, ob im Planfall der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird. Nur wenn beides erfüllt ist, besteht ein Rechtsanspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Für Gebäude, die sich außerhalb des Ausbauabschnitts befinden, wird dabei nur die Verkehrsstärke des Ausbauabschnitts herangezogen. Die restlichen Straßen werden bei der Berechnung mit 0 Kfz/24h angesetzt (siehe Ausschnitt aus dem Berechnungsmodell in Rot dargestellt).</p>  <p>Um einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auszulösen, müsste dann im Planfall allein durch die Straßen im Ausbauabschnitt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgelöst werden. Dies ist bereits aufgrund des großen Abstands sehr unwahrscheinlich. Eine Testberechnung am nächstgelegenen Immissionsort Mörikestraße 43 ergab Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) im Tageszeitraum (Grenzwert 59 dB(A)) und 40 dB(A) im Nachtzeitraum (Grenzwert 49 dB(A)). Die Grenzwerte werden also um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Im Ergebnis lässt sich für dieses Gebäude und damit auch für die restlichen Bestandsgebäude (die sich noch weiter entfernt befinden) kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen feststellen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.14	<p>Lärmimmissionen durch Verkehrszunahme außerhalb des Plangebiets In der schalltechnischen Untersuchung wird prognostiziert, dass es durch das Planvorhaben zu einer relevanten Verkehrszunahme bei schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen außerhalb des Plangebiets kommen wird. Als Ergebnis wird in Tabelle 21 festgestellt, dass durch die Verkehrszunahme die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nahezu durchgehend überschritten werden. An einigen Immissionsorten werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmalig um bis</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>zu 2,5 dB(A) überschritten und an einigen Immissionsorten werden bestehende Überschreitungen der Grenzwerte noch vergrößert.</p> <p>Eine Überschreitung der Orientierungs- und sogar auch der Grenzwerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Allerdings hat die Planungsträgerin bauliche oder technische Maßnahmen auszuschöpfen, um die Überschreitungen weitestgehend zu verhindern. Nach Nr. 7.5 der Begründung (Schallimmissionsprognose) kommen als Maßnahmen zum Schallschutz vor Verkehrslärm das Aufbringen von lärmarmen Asphalt, eine Geschwindigkeitsbegrenzung und die Finanzierung von Schallschutzfenster in Betracht. Nach den Angaben in Nr. 7.1 der Begründung (Schallimmissionsprognose, Seite 10, letzter Absatz) prüft die Planungsträgerin als Maßnahme eine Geschwindigkeitsbeschränkung. Durch diese Maßnahme würde sich die erstmalige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf 2 Gebäude und auf eine Zunahme um bis zu 1,5 dB(A) beschränken.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt, Maßnahmen zur Verhinderung von Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) möglichst konkret und verbindlich in die Abwägung einzustellen. Eine bloße „Prüfung“ auf Machbarkeit der Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht für ausreichend gehalten. Außerdem müssen nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde auch die nach einer Geschwindigkeitsreduzierung noch verbleibenden Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt werden und erforderlichenfalls weitere mögliche Maßnahmen verbindlich und konkret zumindest aufgeführt werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat die verschiedenen Maßnahmen zur Lärmpegelreduzierung geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h auf der verhältnismäßig kurzen Strecke zwischen Abbiegespur und Ortsschild auf der Nürtinger Straße am effektivsten und wirtschaftlichsten eine deutliche Lärmpegelreduzierung erreicht werden kann.</p> <p>Alternativ soll bedarfsorientiert und einzelfallbezogen die Finanzierung von Schallschutzfenstern an den betroffenen Fassaden umgesetzt werden.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.15	<p>Hinweise zu der Bewertung der schalltechnischen Untersuchung</p> <p>Nach Nr. 5.2 der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschvorbelastung) wird davon ausgegangen, dass bestehende Gewerbebetriebe, die sich im lärmtechnischen Einwirkungsbereich der Immissionsorte befinden, ausschließlich im Tageszeitraum aktiv sind. Somit wird eine Geräuschvorbelastung während der Nachtzeit nicht berücksichtigt. Sollten durch die bestehenden Gewerbebetriebe doch zulässige lärmrelevante Tätigkeiten während der Nachtzeit durchgeführt werden, die zusammen mit den planbedingten Lärmimmissionen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen, weist die untere Immissionsschutzbehörde darauf hin, dass dann bei berechtigten Beschwerden ein für die Überschreitung verantwortlicher Anlagenbetreiber mit zu seinen Lasten gehenden (einschränkenden) im-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>missionsschutzrechtlichen Anordnungen (§ 24 in Verbindung mit § 22 BImSchG) zu rechnen hat.</p> <p>Nach Nr. 6.2 der schalltechnischen Untersuchung (Ergänzende Aussage zum Gelände) steht der exakte Geländeverlauf des Planvorhabens noch nicht genau fest. Nach den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wirkt sich der Geländeverlauf erheblich auf die Schallausbreitung aus. Es wird darauf hingewiesen, dies bei der Planausführung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.16	<p>Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes Allgemeines Der Bebauungsplan „Trieb“ liegt an der K 6761 und B 313 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.</p> <p>Stellungnahme (Bedenken / Anregungen) Das Kreis-Straßenbauamt erhebt keine Einwendungen. Die bisherige Stellungnahme wurde ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.17	<p>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Die Straßenverkehrsbehörde bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Hinweise Auf ausreichende Sichtverhältnisse vor den Grundstückszufahrten ist zu achten. Die Grundstückszufahrten sind von Bepflanzungen oder Bauungen freizuhalten.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt an der Feuerwehrezufahrt (Grundstück Nr. 1) ist nur für die Feuerwehr zulässig. Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht gestattet. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.</p> <p>In Abhängigkeit der zukünftigen Bebauung weist die Straßenverkehrsbehörde darauf hin, dass zu Fuß gehende Kunden des Supermarktes nicht den Weg bis zur Einfahrt des in der Straße A gelegenen Zugangs wählen. Es sollte daher geprüft werden, ob ein direkter Zugang vom Gehweg in den Parkplatz möglich ist.</p> <p>Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung obengenannter Planung eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.</p>	<p>Durch die Örtliche Bauvorschrift unter Punkt 6. „Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ ist festgesetzt, dass Werbeanlagen, Einfriedigungen und sonstige Grundstückseinrichtungen die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten zu den Grundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.</p> <p>Im gekennzeichneten Einfahrtbereich ist die direkte Zufahrt von der Nürtinger Straße (K 6761) auf das Grundstück nur als Not- bzw. Feuerwehrezufahrt ausnahmsweise zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Feuerwehrezufahrt gegen unbefugtes Befahren gesichert werden muss (Tor, Schranke etc.).</p> <p>Im Rahmen der Planung des Lebensmittelmarktes wird ein direkter Zugang für Fußgänger vom Gehweg auf den Parkplatz vorgesehen.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Der Verkehr wird im laufenden Betrieb beurteilt. Sollten sich verkehrsrechtliche Unstimmigkeiten ergeben, behält sich die Verkehrsbehörde eine nachträgliche Beschränkung der Ein- und Ausfahrten vor. Auf das Verbot nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO wird hiermit hingewiesen.</p> <p>Außerdem wird verwiesen auf die Ausführungen der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.04.2018.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.18	<p>Stellungnahme des Kreisforstamtes Auf die Unterschreitung des Waldabstandes LBO § 4 Abs. 3 wurde bereits in den vorhergehenden Stellungnahmen hingewiesen. Für den BPlan wurde eine Unterschreitung festgesetzt. Es wird empfohlen entsprechende Haftungsverzichtserklärungen abzuschließen. Im Bereich des Traufs muss punktuell die Situation durch die Entnahme überstehender/überhängender Bäume entschärft werden. Eine generelle Rücknahme des Waldrandes ist nicht möglich.</p> <p>Der Wegfall des Triebweges führt zu Einschränkungen in der Waldbewirtschaftung (weitere Rückeentfernungen, weniger Holzlagermöglichkeiten), kann aber akzeptiert werden.</p>	<p>Zum jetzigen Zeitpunkt geht keine Gefahr von diesem Waldstück aus. Nach Rücksprache mit dem Revierförster Herrn Rupp und dem Leiter des Forstbezirks Nord Herr Herb wird der Waldbereich 4/0c6 (südlich Trieb) in eine niederwaldartige Bewirtschaftung überführt, sodass auch künftig Gefahren durch eine Unterschreitung des Waldabstandes ausgeschlossen werden können. Bei Bedarf werden Haftungsverzichtserklärungen abgeschlossen. Eine Rücknahme des Waldrandes ist nicht vorgesehen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.19	<p>Bezüglich der CEF-Maßnahmen Hirschkäfer ist das Protokoll der Begehung von 2019 mit dem Büro Künster angehängt. Die in den Unterlagen aufgeführten Maßnahmen entsprechen nicht eins zu eins den Absprachen Vor-Ort, insbesondere wird eine allgemeine starke Durchlichtung des Bestandes (Lichtwald) aufgeführt, was die Entwicklung hin zu einem Buchenwald fördern wird und dem Ziel des Erhalts eines Eichenwaldes teilweise zuwiderläuft. Als Ziel ist ebenso aufgeführt die Entwicklung eines lichten Eichenwaldes mit hohem Totholzangebot. Hier ist insbesondere die Nähe zur Straße und die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers zu beachten. Es muss daher bei einem konkreten Vor-Ort-Termin zwischen Büro Künster und dem Forst die Maßnahme nochmals besprochen und festgelegt werden, ebenso die Standorte der Hirschkäfermeiler. Das Ziel einen ökologisch wertvollen Eichenwald zu erhalten ist unstrittig.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die konkrete Umsetzung der Maßnahme wurde am 06.07.2022 mit dem Forst vor Ort abgestimmt. Zitat Revierförster, Herr Rupp: <i>„Zwischen Büro Pustal und dem Kreisforstamt besteht Einigkeit, dass es sich bei den am 20.02.2019 festgelegten Maßnahmen nicht um die Schaffung eines Lichtwaldes handelt. Festgelegt wurde hingegen, die Eichen-Verjüngung zu fördern - was im forstlichen Verständnis damit einhergeht, dass die geförderten Eichen wachsen, Kronenschluss herstellen und ein Eichen-Jungbestand (unter dem es durchaus dunkel sein kann) entsteht. Zu dieser Bewirtschaftungsweise steht das Kreisforstamt weiterhin. Darüber hinaus wird ebenfalls daran festgehalten, dass der Altbestand so bewirtschaftet wird, dass alte, totholzreiche Eichen erhalten bleiben und regelmäßig freigestellt werden. Das Ziel ist es, unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber der Kreisstraße und dem geplanten Radschnellweg zwischen Kreisstraße und Waldrand den Anteil des stehenden Eichen-Totholzes zu erhalten oder zu erhöhen. Dies schließt eine Fällung und Nutzung einzelner Eichen aber nicht aus. Die Standorte für 4 Hirschkäfermeiler wurden gemeinsam mit Büro Pustal festgelegt. Im Rahmen der im Herbst 2022 geplanten forstlichen Maßnahmen werden sie freigestellt und für den Bau der Meiler vorbereitet. Ebenso wird aus der Hiebsmaß-</i></p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>nahme Eichen(tot)holz für die Anlage der Meiler zur Verfügung gestellt.“</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.10.20	<p>Die eingereichten Unterlagen sehen den Bau eines Kreisradweges nördlich der Nürtinger Straße im Bereich Baurenhau vor. Der vorgelagerte zur Straße liegende Randstreifen ist relativ schmal und weist eine Böschungssituation auf. Ein Eingriff in den dahinter liegenden Waldbestand ist daher zu erwarten. Hierdurch entsteht eine Konfliktsituation mit den möglichen Standorten für die Hirschkäfermeiler. Parallel dazu entstünde dadurch ein Eingriff in einen ökologisch wertvollen Waldbestand, der eine Waldumwandlung und einen entsprechenden Ausgleich erfordert. Es handelt sich um Erholungs-, Bodenschutz- und Klimaschutzwald. Für das Gewerbegebiet Trieb ist bereits ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der auf knapp 2/3 der Länge des Gewerbegebietes parallel südlich der Nürtinger Straße verläuft. Es wird daher angeregt, diesen im Bereich Gewerbegebiet weiterzuziehen und dann in die weitere geplante Trasse des Kreisradweges anzuschließen (Querung am Ende des Gewerbegebietes auf die nördliche Seite der Nürtinger Strasse anstatt zu Beginn des Gewerbegebietes).</p> <p>Diese Variante sollte aus forstlicher Sicht dringend geprüft werden, da für Waldumwandlungsverfahren immer der Grundsatz der Eingriffsminimierung/Vermeidung gilt. Insbesondere im dicht besiedelten Bereich. Für den Kreisradweg ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Mit diesem Vorgehen würden zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen. Eine ausreichende Alternativenprüfung ist immer mit Entscheidungsgrundlage der höheren Forstbehörde in Bezug auf eine mögliche Waldumwandlungsgenehmigung. Die höhere Forstbehörde erhält die Stellungnahme z.K. und Information.</p>	<p>Die Planung der überörtlichen Radwegeverbindung Grafenberg – Frickenhausen-Tischardt erfolgt durch das Straßenbauamt, Landratsamt Reutlingen, in einem separaten Verfahren. Eine Variantenprüfung erfolgte durch das Straßenbauamt auch unter Einbeziehung der Fachplanung zum Baugebiet „Trieb“.</p> <p>Eine Radwegführung durch das Gewerbegebiet „Trieb“ hätte zur Folge, dass die Bauflächen aufgrund zusätzlicher Verkehrsflächen und Böschungen noch mehr verkleinert und noch mehr in Richtung Wohngebiet verschoben werden müssen. Insbesondere eine weitere Verkleinerung der Bauflächen schränkt die Möglichkeiten der Gebäudestellung und der Organisation des Betriebsablaufs auf den einzelnen Grundstücken stark ein, was dazu geführt hätte, dass ein moderner und zukunftsorientierter Gewerbebetrieb auf den Flächen nicht mehr realisierbar wäre.</p> <p>Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigte Variante nördlich der Nürtinger Straße kann unabhängig vom Bebauungsplan umgesetzt werden und kommt insgesamt im Hinblick auf die Verkehrssicherheit mit weniger Querungshilfen über die verschiedenen Straßen aus.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.10.21	<p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes Das Plangebiet wird als Streuobstwiese genutzt. Durch die Bebauung wird die Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Nach der Flächenbilanzkarte handelt es sich bei der Streuobstwiese um eine Vorrangfläche der Stufe II. Das Gebiet Grafenberg gehört nach der Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz) zur Vorrangflur II. Dazu zählen überwiegend landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.</p> <p>Der Bebauungsplan „Trieb“ beinhaltet Aus-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>gleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen. Diese sind zum größten Teil auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Bei einigen der geplanten Maßnahmen steht die Aufwertung bereits bestehender Streuobstflächen im Vordergrund. Durch diese Maßnahmen sind nur geringe agrarstrukturelle Nachteile zu erwarten. Für einzelne Flächen ist eine Beweidung mit Schafen geplant. Seitens des Kreislandwirtschaftsamtes wird ange-regt, dass diese mit den Schafen, der im Gemein-degebiet ansässigen Betriebe erfolgen sollte.</p> <p>Bei den Maßnahmen S13, S15 und M1 sind Streuobstbäume auf bisher nicht oder nur spärlich bepflanzten Flächen vorgesehen. Es sollte darauf geachtet werden, dass der Abstand zwischen den einzelnen Streuobstreihen so gewählt wird, dass eine Bewirtschaftung mit moderner, praxistaugli-cher Technik möglich ist, um den Verlust landwirt-schaftlich gut zu bewirtschaftender Fläche zu minimieren.</p> <p>Die Maßnahme M1 ist auf dem Flurstück 479/1 geplant. Dieses liegt inmitten einer Bewirtschaftungseinheit aus den Flurstücken 475/3, 475/4, 476, 477, 479/1,479/2 und 481. Die Zerteilung von Bewirtschaftungseinheiten sollte vermieden werden.</p> <p>Sollten noch weitere Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außer-halb des Plangebietes notwendig werden, ist das Kreislandwirtschaftsamt nach § 15 Abs. 6 NatSchG [Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pfl-ege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) / Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl.S.585)] bei der Auswahl der Flächen frühzei-tig zu beteiligen. Das Kreislandwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann.</p> <p>In der Stellungnahme vom 05.04.2018 wurde auf eine Reitanlage mit Stallungen, die sich in der Nähe des Plangebiets befindet, hingewiesen. Laut Planungsträgerin ist im Gewerbegebiet Trieb nicht mit erheblich belästigenden Immissionsbelastun-gen zu rechnen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.22	<p>Hinweise auf Vorschriften zum Brandschutz Vorbemerkung Brandschutzvorschriften nach der Landesbauord-nung B-W (LBO) und auf der Grundlage der Lan-desbauordnung sind nicht unmittelbar Vorschrif-ten für die Bauleitplanung nach Bundesrecht. Es ist jedoch sinnvoll, diese landesrechtlichen Vor-schriften bereits in der Bauleitplanung zu berück-sichtigen, um aus der Sicht des Brandschutzes die (Bau-) Genehmigungsfähigkeit der im Plange-</p>	

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>biet zulässigen und vorgesehenen baulichen Anlagen herzustellen.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4); - Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GBl. S. 24), zuletzt geändert durch Artikel 147 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18), in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 – Az.: 51-2611.2/90 – (GBl. Nr. 1/2021 S. Seite 31-33) <p>Löschwasser-Versorgung Bei oben genannter Planung ist zu gewährleisten, dass in den Haupterschließungsstraßen öffentliche Wasserleitungen mit Löschwasser-Entnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets und entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude und Betriebe erstellt werden.</p> <p>Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/ Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.</p> <p>Löschwasser-Entnahmestellen Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.</p> <p>Löschwasserrückhaltungsmöglichkeiten Bei gewerblichen Nutzungen von baulichen Anlagen kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden muss. Hier sind dann regelmäßig entsprechend dichte Flächen erforderlich, dass anfallendes eventuell kontaminiertes Löschwasser nicht unkontrolliert in den Boden, Oberflächengewässer oder die Kanalisation gelangen kann.</p> <p>Grundstückerschließung Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen</p>	<p>In Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister, der Feuerwehr Grafenberg und dem Straßenbauamt ist der Löschwasserbehälter im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Andienung ist über die Nürtinger Straße möglich. Die Saug- und Befüllstützen werden am Rand der 15m Anbauverbotszone der Kreisstraße platziert.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein (§ 15 (6) LBO). Jedes Baugrundstück, das nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu den geeigneten Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und den Einsatz der Feuerwehr auf dem Grundstück haben (§ 4 Abs. 1).</p> <p>Grundstückszufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Feuerwehrflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.</p> <p>Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe (baulich) oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (§ 15 Abs. 5 LBO). Dabei ist zu beachten, dass bei Verwendung von Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern) die Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über dem Gelände liegen.</p> <p>Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über Gelände liegt, sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge, zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen auf dem Grundstück, dürfen eine Länge von 50 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.</p>	<p>Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden Zufahrten, Aufstell- und ggf. Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichen bzw. auf privatem Grund sowie der zweite Rettungsweg dargestellt und abschließend beurteilt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10.23	<p>Anlage: Ergebnisprotokoll einer Begehung zum Thema Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Hirschkäfer vom 20.02.2019</p> <p>Siehe Anlage zu 1.10.23: Ergebnisprotokoll</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.11	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 25.04.2022</u></p> <p>Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.11.1	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Erstellung eines baugrundgeologischen Gutachtens ist erfolgt. Die darin gegebenen Hinweise sind in den Bebauungsplan unter Punkt 2.5 „Baugrunduntersuchungen“ bereits aufgenommen. Es werden projektbezogene baugrundgeologische Erkundungen empfohlen.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.11.2	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Von rohstoffgeologischer Seite wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen</p>	

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>gen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.12	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8, Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 03.05.2022</u></p> <p>die höhere Forstbehörde nimmt wie folgt Stellung: Am Südrand der überplanten Fläche befindet sich Wald. Der Abstand nach § 4 (3) LBO zu den geplanten Gebäuden ist nicht gewährleistet. Einer Rücknahme des Waldes zur Sicherung des Mindestabstandes durch Umwandlung kann nicht zugestimmt werden. Es handelt sich um einen komplett neuen B-Plan, daher wird auch eine Gestaltung des Waldrandes sehr kritisch gesehen, da dieser Teil des Waldes nicht mehr die vollen Waldfunktionen wahrnehmen kann. Es gäbe eine Möglichkeit, hier die widerstrebenden Interessen auszugleichen, indem man die auf jedem Bauplatz geplanten Parkplätze zum Wald hin verlegt und damit die Gebäude vom Wald etwas weiter weg rücken. Dies betrifft die geplanten Objekte Getränkemarkt und Supermarkt, die Tankstelle ist nicht betroffen.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Revierförster Herr Rupp geht zum jetzigen Zeitpunkt keine Gefahr von dem angrenzenden Waldstück aus. Der Waldbereich 4/0c6 (südlich Trieb) wird in eine niederwaldartige Bewirtschaftung überführt, sodass auch künftig Gefahren durch eine Unterschreitung des Waldabstandes ausgeschlossen werden können und die Waldfunktion erhalten bleibt.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.13	<p>Regionalverband Neckar Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p><u>Schreiben vom 12.04.2022</u></p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet mit einem Lebensmittelmarkt, einer Tankstelle und einem Getränkemarkt geschaffen werden.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel ist in Grafenberg grundsätzlich nicht möglich. Die Agglomerationsregelung gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) in Verbindung mit PS 2.4.3.2 Z (3) Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist zu beachten.</p> <p>Im GE 1 und GE 3 sind Verkaufstätigkeiten nur untergeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang vorgesehen. Dabei ist die Größe der Verkaufsfläche auf jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche beschränkt.</p> <p>Im GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die einzeln und zusammengenommen nicht großflächig sind.</p> <p>Baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen sind nur dann möglich, wenn es nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt. Andernfalls würde die Regelung der Agglomeration auf die Genehmigungsebene verschoben. Agglomerati-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>onsbedingte Konflikte dürfen nicht auf den Planvollzug verschoben werden, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil vom 21.09.2010, 3 S 324/08). Gegebenenfalls wäre der Bebauungsplan unwirksam.</p> <p>Sollte es im GE 2 mehrere Parzellen geben, wäre die Festsetzung „Einzelhandelsbetriebe, die einzeln und zusammengenommen nicht großflächig sind“ kritisch. Ebenso wenn in den GE 1 und GE 3 mehreren Vorhaben möglich sein sollten, könnte ein Verstoß gegen das Agglomerationsverbot vorliegen.</p> <p>In der aktuell vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Regionalplanung Bedenken.</p> <p>Wie besprochen sollen die GE 1, GE 2 und GE 3 jeweils ein Grundstück darstellen. Dies ist in der Begründung zu ergänzen. Es ist sicher zu stellen, dass die Parzellen nicht geteilt werden und dass keine weiteren Verkaufsflächen entstehen.</p> <p>Vorbehaltlich einer solchen Regelung bestünden aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken.</p>	<p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die drei Teilgebiete GE1, GE2 und GE3 jeweils als eingeständige geplante Grundstücke dargestellt. Unter Punkt 11.1 „Art der baulichen Nutzung“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird klargestellt, dass zur Steuerung des Einzelhandels eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt ist. Im Plangebiet stellen die Teilgebiete jeweils ein Grundstück dar, welche sich künftig jeweils im Eigentum eines Eigentümers befinden und jeweils mit einem eigenständigen Bauvorhaben bebaut werden. Die festgesetzte baugebiets- bzw. grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist somit mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch. Damit wird gewährleistet, dass es im Plangebiet je Teilgebiet nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt, womit ein Verstoß gegen das Agglomerationsgebot ausgeschlossen werden kann.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.13.1	<p>Gemäß PS 2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 gilt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen. Mittlerweile planen auch Lebensmittelmärkte zunehmend flächensparend mit Parkmöglichkeiten unter oder über dem Markt oder mit Büro- und Wohnnutzungen auf dem Markt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche regen wir an, die großen Baugebiete mit mehrgeschossiger Bauweise effizient zu nutzen.</p> <p>Wir regen ferner die Nutzung erneuerbarer Energien an und weisen auf die Solarpflicht für Parkplätze hin.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Für die aktuell geplanten Bauvorhaben im Plangebiet ist kein Parkhaus vorgesehen. Für den Standort des Einzelhandelsbetriebs sind ebenerdige Parkplätze und ein ebenerdiger Eingangsbereich vorgesehen. Im Bebauungsplan werden Parkhäuser oder Tiefgaragen nicht vorgeschrieben. Diese sind im Rahmen der Festsetzungen grundsätzlich möglich.</p> <p>Nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg bestehen verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden diese Vorgaben nicht beschränkt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.14	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Bauleitplanung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 02.05.2022</u></p> <p>Belange der Raumordnung Gemäß dem Bebauungsplan „Trieb“ beabsichtigt die Gemeinde Grafenberg mit ca. 2771 Einwohnern die Ausweisung eines Gewerbegebietes am östlichen Ortseingang an der Nürtinger Straße. Ziel der Planung ist Flächen für den Bedarf ortsansässiger Betriebe zu schaffen sowie die Le-</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>bensmittelgrundversorgung des Ortes durch ein weiteres Standbein langfristig zu sichern.</p> <p>Raumordnung Flächensparen Das geplante Gewerbegebiet soll für einen Lebensmittelmarkt, eine Tankstelle und einen Getränkemarkt genutzt werden.</p> <p>Wie in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 09.04.2018 weisen wir darauf hin, dass sich die gewerblichen Flächen im Gewann Trieb entsprechend der Raumnutzungskarte des Regionalplan Neckar-Alb 2013 in einem Vorbehaltsgebiet für einen Regionalen Grünzug befinden. Laut der Begründung besteht kein interkommunales Gewerbegebiet als mögliche Alternative und nach einer Auswirkungsanalyse der GMA, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH vom 01.03.2017 legt die Gemeinde den Nachweis vor, dass sich die Versorgung als unzureichend darstellt und eine langfristige Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde erforderlich wird. Gegen diese Begründung und Nachweis werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p> <p>Jedoch weisen wir darauf hin, dass nach §1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. So soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung verringert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung der Einzelbauvorhaben der Bodenaushub soweit möglich innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten ist. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden. Im Rahmen der geplanten Einzelbauvorhaben wird eine Vorabstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.14.1	<p>Raumordnung Einzelhandel Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete festgesetzt. Im GE 1 und GE 3 sind nur ausnahmsweise untergeordnete Verkaufstätigkeiten in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig, wobei die Größe der Verkaufsfläche auf insgesamt 100m² beschränkt ist. Ansonsten sind Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt unzulässig. Im GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig. Zudem dürfen diese einzeln und zusammengekommen nicht großflächig sein.</p> <p>Mit den genannten Regelungen ist sichergestellt, dass sich im Plangebiet kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedelt. Auch ist durch die Beschränkungen nicht zu erwarten, dass im Plangebiet eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten wäre.</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Somit bestehen aus Sicht des Einzelhandels im Grundsatz keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass die momentan geplante Festsetzung eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze beinhaltet. So können sich mehrere Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800m² im GE 2 bzw. max. 100m² im GE 1 und GE 3 ansiedeln. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG sind jedoch baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, juris Rn 16f.; BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 6). Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze ist nur dann zulässig, wenn in dem in Rede stehenden Gebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist (BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 7; BVerwG, Beschluss v. 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, juris Rn 4).</p> <p>Zulässig wäre die gewählte Festsetzung dann, wenn sich im jeweiligen GE nur ein vorhabengeeignetes Grundstück befindet. In diesem Fall könnte die Verkaufsflächenbeschränkung planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden kann (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 34 f.).</p> <p>Nach Informationen des Planungsbüros wird die Grundstücksaufteilung so sein, dass sich tatsächlich auf jedem GE nur ein Grundstück befindet. Damit wäre die gewählte Festsetzung nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde noch vereinbar mit der genannten Rechtsprechung.</p> <p>Wir bitten im weiteren Verfahren jedoch nochmal um Überprüfung und ggf. Anpassung der Festsetzungen an die Rechtsprechung des BVerwG.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die drei Teilgebiete GE1, GE2 und GE3 jeweils als eingeständige geplante Grundstücke dargestellt. Unter Punkt 11.1 „Art der baulichen Nutzung“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird klargestellt, dass zur Steuerung des Einzelhandels eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt ist. Im Plangebiet stellen die Teilgebiete jeweils ein Grundstück dar, welche sich künftig jeweils im Eigentum eines Eigentümers befinden und jeweils mit einem eigenständigen Bauvorhaben bebaut werden. Die festgesetzte baugebiets- bzw. grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist somit mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch. Damit wird gewährleistet, dass es im Plangebiet je Teilgebiet nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt, womit ein Verstoß gegen das Agglomerationsgebot ausgeschlossen werden kann.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.14.2	<p>Belange des Straßenbaus Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen die Abwägung der Gemeinde zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange unserer Stellungnahme vom 09.04.2018 sowie das Ergebnis der Besprechung vom 20.12.2018 wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.14.3	<p>Belange des Naturschutzes Hinsichtlich des Bebauungsplans „Trieb“ ist aus</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	Sicht der höheren Naturschutzbehörde anzumerken, dass eine abschließende Einschätzung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG für die Artgruppe der Fledermäuse zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, da unserer Einschätzung nach weitere faunistische Kartierungen als erforderlich angesehen werden. Für eine abschließende Beurteilung, ob die Verbotstatbestände erfüllt sind, weisen wir auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde hin.	Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann durch die bisherigen Untersuchungen ausgeschlossen werden. Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde unter Punkt 1.10.5 ff. wird verwiesen. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.15	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.16	BUND Bezirksgruppe Reutlingen Weingärtnerstraße 14 72764 Reutlingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.17	NABU Reutlingen Herr Thomas Höfer Ulrichstraße 8 72764 Reutlingen <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.18	Landesnatschutzverband BW e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart <u>Schreiben vom 01.05.2022</u> Gemeinsame Stellungnahme LNV, BUND und NABU Bereits im Rahmen der Planungen zur Ortumfahrung und Flächennutzungsplanung wurden die massiven Eingriffe und Beeinträchtigungen in wertvolle und geschützte Biotop von uns abgelehnt. Die nun vorgesehene Bebauung Trieb und die dafür bereits erfolgten Eingriffe in geschützte Streuobstbestände und FFH-Wiesen sind unseres Erachtens baurechtlich und naturschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig. Das genannte Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sehen wir nicht gegeben, da ein besonders dorftypische Siedlungsrand mit Streuobstbestand verloren geht. Noch weniger ist ein nachhaltiger Umgang mit Fläche und Boden zu erkennen, da ein besonders hoher Anteil (mindestens 60 %) für Verkehrsflächen und Parkplätze vorgesehen ist.	Die umfangreichen Streuobstmaßnahmen führen zu einem Ausgleich des Landschaftsbildes. Verteilt auf der gesamten Gemarkung Grafenberg wird der für die Ortschaft typische Streuobstgürtel im selben Umfang erweitert sowie wiederhergestellt. Durch die geplante Dachbegrünung und die versickerungs- sowie verdunstungsfähigen Beläge im Geltungsbereich werden, soweit wie möglich, Teile der Bodenfunktion erhalten. Insbesondere handelt

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Der Verlust eines nach §33 a NatSchG BW geschützten Streuobstbestandes von mehr als dem zehnfachen der Mindestanforderung mit besonders altem Baumanteil (Birnbäume). Mehr als 40 Obstbäume wurden bereits gerodet. Die ebenfalls geschützte FFH-Wiese in gutem Erhaltungszustand wurde dabei großflächig geschädigt. Durch die geplante Bebauung wird sie vollständig verloren gehen und damit eine als Kernfläche im Biotopverbund ausgewiesene Fläche.</p> <p>Die Fläche war Fortpflanzungsstätte mehrere Vogelarten der Vorwarnliste und Lebensraum von vier streng geschützten Arten. Mehrere besonders geschützte Käferarten sowie eine landesweit stark gefährdete Art wurden in den inzwischen gefällten Bäumen erfasst. Im Gebiet finden Schwärmflüge des Hirschkäfers statt und die Nutzung als Fortpflanzungsstätte war möglich.</p> <p>Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für die bereits erfolgten und zu erwartenden Schäden sind viel zu gering.</p> <p>Vorgesehene Nisthilfen in neu gepflanzten Streuobstbeständen sind nicht sinnvoll, weil sie dort nicht angenommen werden. Ebenso wenig an den vorgesehen Käferbaumtoren.</p> <p>Fehlende Pflanzgebote für großkronige Bäume im Parkplatzbereich und in der Fläche insgesamt erhöhen zusätzlich die Folgewirkungen der Planung.</p> <p>Die geplante Tankstelle mit Waschanlage als auch der Supermarkt mit Parkplatz sind aufgrund der starken Flächenversiegelung und der besonders starken Lichtausstrahlungen an diesem natursensiblen Standort völlig fehlplatziert.</p> <p>Wir halten die erfolgte Befreiung zur Rodung des Streuobstbestandes für nicht nachvollziehbar und nicht begründbar. Die Versorgung mit Tankstellen</p>	<p>es sich im Plangebiet im Bestand um zum Teil beinträchtigte Böden (ehemaliger Häckselplatz) sowie um Böden mit einer geringen Versickerungsfähigkeit. Die Durchführung einer Dachbegrünung auf allen geeigneten Flächen entspricht einer größtmöglichen Begrünung eines Gewerbegebietes. Die multifunktionale Nutzung der Gebäude spiegelt ebenfalls den Gedanken der größtmöglichen Nutzung des Umweltbelangs Fläche wider.</p> <p>Es erfolgt ein Ausgleich des Lebensraums Streuobst im Verhältnis 1 : 1 durch Neupflanzungen, sowie zusätzlich im Verhältnis 1 : 1 durch Revitalisierung verbrachter Bestände. Weiterhin erfolgen Maßnahmen zur Aufwertung eines benachbarten Waldes sowie Maßnahmen zur Aufwertung von Wiesen zu Magerwiesen. Der Flächenausgleich aller Maßnahmen liegt somit bei einem Faktor von ca. 1 : 3 und ist somit ausreichend.</p> <p>Die Nisthilfen wurden innerhalb bestehender Streuobstflächen angebracht. Dabei wurden nur Bäume ohne bestehende Höhlen genutzt. Es wurden keine Nisthilfen an Neupflanzungen oder Baumtoren angebracht. Es handelt sich nur um nachgewiesen geeignete Nisthilfen der Firma Schwegler, die fachgerecht vor Beginn der Brutperiode 2022 angebracht wurden.</p> <p>Durch die Festsetzungen zur Lichtbeeinträchtigung werden die damit verbundenen Eingriffe auf ein absolutes Minimum reduziert.</p> <p>Durch die festgesetzte Dachbegrünung und die versickerungsfähigen Beläge werden Teilfunktionen des Bodens erhalten. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt Schutzgutübergreifend. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.</p> <p>Das Ziel und Zweck der Planung, die Standortwahl des Gewerbegebiets sowie die Notwendigkeit zur Verbesserung der Grundversorgung in der Ge-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>und Einkaufsmärkten ist in Grafenberg und seinem nahen Umfeld völlig ausreichend.</p> <p>Folgende uns bisher nicht vorliegende Unterlagen fordern wir zur Berücksichtigung bei der Stellungnahme an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befreiung einschließlich Begründung zur Rodung des Streuobstbestandes. - Nachvollziehbare Berechnung zum ökologischen Ausgleich. - Nachweis der durchgeführten CEF-Maßnahmen (Fotodokumentation) - Artenschutzrechtlicher Prüfbericht vor Fällung von Höhlenbäumen <p>Da uns eine Prüfung der Sinnhaftigkeit der zahlreichen kleinflächigen Ausgleichsmaßnahmen im engen Zeitrahmen nicht möglich war, behalten wir uns auch aus diesem Grunde eine Ergänzung und Änderung der Stellungnahme vor.</p> <p>Wir bitten, die Ergebnisse der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“, die in diesen Monaten durchgeführt wird, uns zukommen zu lassen, und möchten weiterhin an diesem Bebauungsplan beteiligt zu werden.</p>	<p>meinde Grafenberg sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p> <p>Diese Umweltinformationen können gemäß Umweltverwaltungsgesetz auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde angefordert werden.</p> <p>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde unter Punkt 1.10.5 ff. verwiesen.</p> <p>Im Jahr 2016 erfolgten die ersten artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Zur Überprüfung der relevanten Habitatstrukturen erfolgten im Jahr 2021 weitere Begehungen.</p> <p>Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung, Anlage 5 zum Umweltbericht, wird verwiesen. Diese lag den auszulegenden Unterlagen bei.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.19	<p>Industrie- und Handelskammer Hindenburgstraße 54 72762 Reutlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.20	<p>Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 29.04.2022</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Trieb“ in Grafenberg. Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen, insbesondere die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe, wird von unserer Seite positiv bewertet. Es bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan „Trieb“.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.21	<p>Handelsverband BW e.V. Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.22	<p>Stadt Metzingen Amt für Planen und Bauen Abteilung Planung und Umweltschutz Stuttgarter Straße 2-4 72555 Metzingen</p> <p><u>Schreiben vom 28.03.2022</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren. Aus unserer Sicht gibt es hierzu keine Anregungen oder Einwände.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.23	<p>Gemeinde Riederich Herr BM Pokrop Mittelstädter Straße 17 72585 Riederich</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.24	<p>Gemeinde Kohlberg Herr BM Taigel Metzinger Straße 1 72664 Kohlberg</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.25	<p>Gemeinde Frickenhausen Herr BM Blessing Mittlere Straße 18 72636 Frickenhausen</p> <p><u>Schreiben vom 27.04.2022</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der Gemeinderat hat von ihren Plänen in seiner gestrigen Sitzung vom 26.04.2022 Kenntnis erhalten. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht. Da die Belange der Gemeinde Frickenhausen durch die Planungen nicht tangiert werden, ist eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht mehr erforderlich.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.26	<p>Gemeinde Großbettlingen Herr BM Ott Schweizerhof 2 72663 Großbettlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 01.04.2022 – 02.05.2022
2.1	Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplanverfahren keine Stellungnahmen ein.	BV: wird zur Kenntnis genommen
	Reutlingen, den 11.07.2022 Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Grafenberg, den 11.07.2022 Volker Brodbeck Bürgermeister

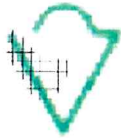
Anlagen – Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Anlage zu 1.10.23

Landratsamt Reutlingen, Kreisbauamt, Postfach 21 43, 72711 Reutlingen

Schreiben vom 28.04.2022

Ergebnisprotokoll



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de www.pustal-online.de

Ergebnisprotokoll

Seite 1/2

Betreff: Bebauungsplan „Trieb“, Grafenberg, LK Reutlingen
Themen: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Hirschkäfer

Ort: Grafenberg, Wald am Plangebiet „Trieb“
Datum: 20.02.2019
Zeit: 8:30 – 10:30 Uhr

Teilnehmer: Frau Holder Gemeinde Grafenberg
Herr Rupp Revierleiter, Forstrevier Walddorf-Grafenberg
Herr Bense Dipl.-Biol., Käferspezialist
Frau Dubberke Büro Pustal

1. Allgemeine Hinweise zu Hirschkäfern und Festlegungen für den Bebauungsplan

- Hirschkäferweibchen legen ca. 10 Eier pro Durchgang ab, danach ist eine Nahrungsaufnahme, insbesondere an saftenden Eichen zur Reifung weiterer Eier notwendig und es kann ein erneuter Eiablage-Durchgang erfolgen (2 – 3 Durchgänge sind möglich), Entwicklung der Larven dauert 5 – 8 Jahre: geringe Reproduktionsrate
- Aktionsradius der Männchen, bis zu ca. 1 km, Weibchen fliegen in niederen Höhen und bewegen sich viel am Boden: Kollisionsgefahr mit Autos hoch
- Flugzeiten in der Dämmerung und Nacht: die Weibchen meiden gänzlich künstliche Lichtquellen, Männchen verhalten sich gegenüber Lichtquellen offenbar neutral
- Hirschkäfermeiler sollten nur angelegt werden, wenn ein Vorkommen bereits vorhanden ist und sich geeignete Eichenbestände (alte Habitatbäume) im Bestand befinden.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

- Hirschkäfer: Ersatzhabitate im nördlich angrenzenden Waldgebiet: Anzahl 3 bis 4 Hirschkäfermeiler, Größe 3 – 4 m, Belichtung der Meiler sicherstellen (Durchforstung 3 – 4 Jahre)
- Goldkäfer-Arten: Ökologische Baubegleitung für die Umsetzung der Baumtorsi, Totholzpyramide (Standorte am Waldrand, am Grafenberg möglich)
- Leitstrukturen im Plangebiet prüfen z. B. begrünter Lärmwall als Minderungsmaßnahme

2. Anforderung an Waldbewirtschaftung

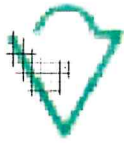
Distr. 3 Baurenhau, Abt. 0, c 18/11
Flurstück: 885/1

- Aktuelle Bestockung mit Buche (bis 100-jährig) und alten Eichen (bis 170-jährig)
- Ziel ist es alte Eichen lange in den Bestand zu halten, insbesondere bereits erkennbare Habitatbäume, Einzelentnahme möglich, Eichen-Aufwuchs fördern mit Rücknahme Buchen-Verjüngung (ca. alle 3 bis 4 Jahre)
- Insgesamt ist die Maßnahme mit aktueller Forsteinrichtung (bis 2023) vereinbar

3. Weiteres Vorgehen

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernehmen (Büro Pustal)
- Herr Bense kontrolliert im Sommer 2019 die Waldbereiche auf Vorkommen Hirschkäferpopulationen, Zusatzleistung ist mit Büro Pustal abzustimmen

Anlagen – Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

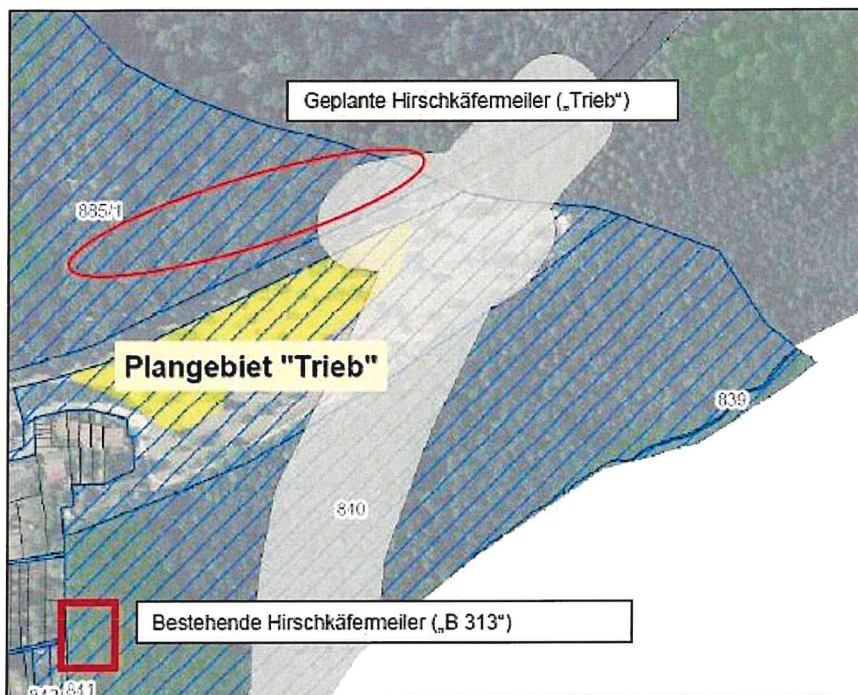


Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de www.pustal-online.de

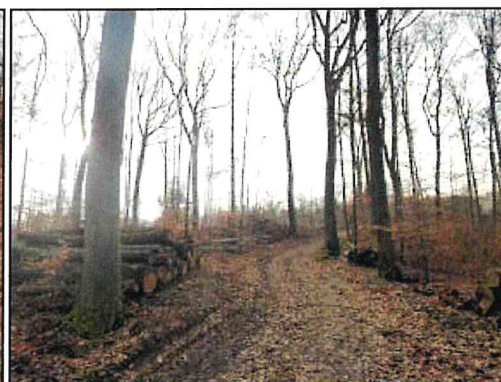
Ergebnisprotokoll

Seite 2/2

4. Luftbild und Fotos



Bestehender Hirschkäfermeiler



Flst. 885/1, Blick Richtung Straße Süden, Vorschlag
Richtung Osten Anlage der Meiler

Gez.: Prof. Waltraud Pustal
Pfullingen, den 22.02.219

Verteiler: Teilnehmer

Pustal Landschaftsökologie und Planung

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

1. Bebauungsplan „Trieb“

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Untergeordnete Verkaufstätigkeiten in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf insgesamt 100 m² beschränkt.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (7) 1 BauNVO nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die einzeln und zusammengenommen nicht großflächig sind.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Gewerbegebiet 3 (GE 3) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.3.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

1.1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Untergeordnete Verkaufstätigkeiten in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf insgesamt 100 m² beschränkt

1.1.3.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbote der Kreis- und Bundesstraße nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbote der Kreis- und Bundesstraße.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Stellplätze sind in den mit „Pflanzgebot“ belegten Flächen nicht zugelassen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen „Sichtfeld“ (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die mit „Sichtfeld“ gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind innerhalb des Sichtfeldes Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Nürtinger Straße (K 6761) die direkte Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Im gekennzeichneten Einfahrtbereich ist die direkte Zufahrt von der Nürtinger Straße (K 6761) auf das Grundstück nur als Not- bzw. Feuerwehrezufahrt ausnahmsweise zulässig.

1.9 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Rigolen zur Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers anzulegen.

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

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Die gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiese entsprechend der Pflanzbindung 1 zu erhalten.

1.10.2 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Eingrünung

Die gekennzeichneten Flächen sind als bepflanzte Grünflächen entsprechend dem Pflanzgebot 1 auszubilden.

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

1.11.1 Planinterne Maßnahmen

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung / Baufeldräumung

Baufeldräumung und Rodungen im Rahmen der Erschließung dürfen nur in der Zeit vom 01.11. – 28./29.02. stattfinden.

Nach Fällung der betroffenen Höhlenbäume, in denen besonders geschützte Käferarten nachgewiesen wurden, ist eine geeignete Lagerung der Stammteile sowie stärkerer Äste (bis 12 cm Durchmesser) erforderlich. Das Material ist in Anlehnung an die Empfehlungen von LORENZ (2012) an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Pflanzbindung 1 (Pfg1) aufrecht entsprechend der natürlichen Wuchsrichtung aufzustellen (anlehnen an vorhandene Bäume oder steile zeltartige Aufstellung). Vorhandene Höhlen sind vor der Fällung fachgerecht temporär zu verschließen und nach erfolgter Versetzung der betroffenen Stamm- und Astbereiche wieder zu öffnen. Bei Fällung von Bäumen, in deren Wurzelbereich eine Besiedlung durch den Hirschkäfer möglich erscheint, ist diese durch eine Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten um bei Bedarf, d. h. bei einem Nachweis von Larven in größerer Tiefe am Holz, eine geeignete Bergung bzw. Versetzung des Wurzelstocks zu veranlassen.

Maßnahme 2: Ausführung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Unbelastete Pkw-Stellplatzbereiche, Hofflächen und Zufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Alternativ sind verdunstungsfähige Belagsarten zu wählen (vgl. Bauherreninformation: „Klimawandel – Versickerung und Verdunstung durch innovative Pflasterbeläge“, Anlage 1 Umweltbericht).

Belastete betriebsinterne Verkehrs- und Hofflächen sowie Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Auf das Pflanzgebot 3 (Pfg 3) „Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten“ wird verwiesen.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das nicht verunreinigte und nicht schädliche Niederschlagswassers der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dachflächen) muss getrennt vom Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Alternativ ist die Einleitung in den Regenwasserkanal mit entsprechender Vorbehandlung möglich. Die DIN 1986 ist zu berücksichtigen.

Bei einem Gründachanteil von weniger als 75% der Gesamtdachfläche ist das darüber hinausgehende Speichervolumen auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten. Die Regenwasser-Rückhaltung ist mit einem Speichervolumen von 1 m^3 je 100 m^2 reduzierte Gründachfläche ($V_s = 10 \text{ l/m}^2$) herzustellen und nachzuweisen.

Maßnahme 4: Insekten- und Fledermausschutz

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Eine direkte Beleuchtung der waldzugewandten Bereiche ist nicht zulässig. In den Sommermonaten (mind. Mai - August) ist eine nächtliche Beleuchtung durch Werbetafeln oder vergleichbare Beleuchtungsanlagen unzulässig, um eine indirekte Störung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten am angrenzenden Waldbereich zu verhindern bzw. einen Flugkorridor durch Lichteinflüsse zu stören.

Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und jeweils aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation: „Insektenschutz – Beleuchtungsanlagen“, Anlage 4 Umweltbericht).

Maßnahme 5: Gehölzschutz

Der Gehölzbestand der öffentlichen Grünfläche (Obstbäume) sowie die an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahme 6: Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Maßnahme 7: Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern oder zu verwerten. Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Maßnahme 8: Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dach- eindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer,

Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

(Gebäude-)Drainagen sind nicht zulässig und dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei einer geplanten Unterkellerung sind die Untergeschosse entsprechend wasserdicht herzustellen („Weiße Wanne“).

Maßnahme 9: Vermeidung von Falleneffekten

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

Maßnahme 10: CEF-Maßnahmen Käfer (planintern)

Um eine Erhöhung der Wahrscheinlichkeit eines Verschwindens bzw. lokalen Aussterbens der Art im Bereich zwischen der Bebauung von Grafenberg und der neuen Umgehungsstraße zu vermeiden sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Als Fördermaßnahmen sind im Bereich der Fettwiese innerhalb der Wiese der Pflanzbindung 1 (Pfb1) Eichentotholz unterschiedlicher Stadien zu verbringen und als Stumpf (höhe oberhalb Bodenkante 50 – 100 cm) sowie liegend als Stamm einzugraben.

Das Herstellen des Eichentotholzes innerhalb der Fläche der Pflanzbindung 1 (Pfb1) ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

Zur Vermeidung von Störungen fliegender weiblicher Hirschkäfer sind umweltverträgliche Leuchtmittel für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung zu verwenden.

Maßnahme 11: Pflanzung von Sträuchern

Siehe Ziff. 1.14 Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzung von Sträuchern

Maßnahme 12: Dachbegrünung

Siehe Ziff. 1.14 Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Dachbegrünung

Maßnahme 13: Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

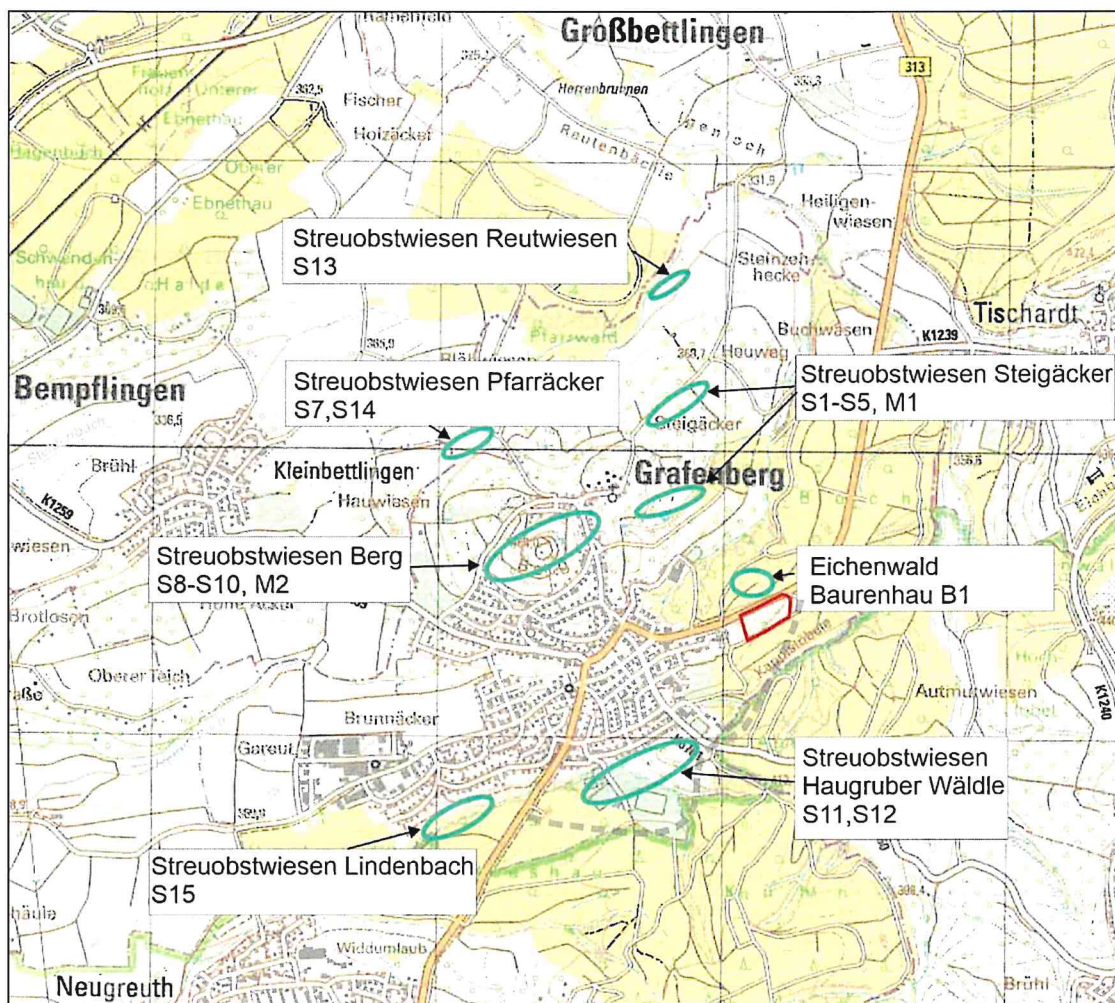
Siehe Ziff. 1.14 Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Maßnahme 14: Erhaltungsmaßnahmen Streuobstbestand

Siehe Ziff. 1.15 Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Erhalt Streuobstbestand

1.11.2 Planexterne Maßnahmen

Auf die Maßnahmen im Ausgleichskonzept, Anlage 6 zum Umweltbericht, wird verwiesen.



Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen S1-S15, M1-2 und B1, TK 25, Blatt 7421 Metzingen (LGL 2017), Plangebiet rot, unmaßstäblich

1.11.2.1 Artenschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 15: CEF-Maßnahmen – Käfer (planextern)

Um eine Erhöhung der Wahrscheinlichkeit eines Verschwindens bzw. lokalen Aussterbens der Art im Bereich zwischen der Bebauung von Grafenberg und der neuen Umgehungsstraße zu vermeiden sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Als Fördermaßnahmen im Bestand auf den Waldflächen nördlich der Nürtinger Straße sind gezielte Holzablagerungen (3 bis 4 Hirschkäfermeiler), einzelne Baumfreistellungen und u.U. größere Auflichtungen sowie weitere Maßnahmen (z.B. vermehrte Pflanzung von Eichen, gezieltes Zurückdrängen von Buchenverjüngung) durchzuführen. (vgl. Maßnahme B1 Ausgleichskonzept).

Maßnahme 16: CEF-Maßnahmen – Avifauna

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Brutmöglichkeiten sind mindestens 3 artspezifische Nistkästen für Gartenrotschwänze sowie 6 artspezifische Nistkästen für Stare und 3 unspezifische Höhlenbrüter Nistkästen innerhalb des Streuobstbestandes in Grafenberg aufzuhängen (S1 bis S 15). Es sind nur Bäume ohne artenschutzfachliche Relevanz (kei-

ne erkennbaren Höhlen) als Standort zu wählen. An den Baumstämmen, welche als Vermeidungsmaßnahme für holzbewohnende Käfer gefällt und erhalten werden, können ebenfalls Nistkästen angebracht werden. Dabei sind bestehende Höhlungen und morsche Stammbereiche freizuhalten. Das Anbringen bzw. Installieren der Nistkästen ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten. Weiterhin sind als Ausgleich des Lebensraumverlustes Streuobstpflanzungen und Revitalisierungen verbrachter Streuobstbestände im Flächenumfang 1:1 (gesamter Streuobstbestand 15.000 m²) auszugleichen sowie der nördlich angrenzende Wald aufzuwerten. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Maßnahmen S1 bis S15 sowie B1.

Maßnahme 17: CEF-Maßnahmen – Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Tagesquartieren sind mindestens pro Art je 3 (insgesamt 18) Fledermauskästen (Tagesquartiere) an den verbleibenden Bäumen der öffentlichen Grünfläche und innerhalb der Maßnahmen S1 bis S15 anzubringen bzw. zu installieren. Weiterhin sind als Ausgleich des Lebensraumverlustes Streuobstpflanzungen und Revitalisierungen verbrachter Streuobstbestände im Flächenumfang 1:1 (gesamter Streuobstbestand 15.000 m²) auszugleichen sowie der nördlich angrenzende Wald aufzuwerten. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Maßnahmen S1 bis S15 sowie B1. Das Anbringen bzw. Installieren der Fledermauskästen ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

1.11.2.2 Baurechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Durch die planinternen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationsdefizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von -264.370 Ökopunkten und beim Schutzgut Boden -64.710 erzielt.

Das somit verbleibende Gesamtdefizit von -329.080 Ökopunkten wird durch insgesamt 15 externe Streuobstmaßnahmen (S1-S15), zwei Mähwiesenmaßnahmen (M1 und M2) sowie durch eine Waldmaßnahme (B1) auf Gemarkung Grafenberg kompensiert.

- Gewinn Steigäcker (S1-S5):	+71.980 Ökopunkte
- Gewinn Heuweg (S6):	+11.450 Ökopunkte
- Gewinn Berg (S8-S10):	+27.140 Ökopunkte
- Gewinn Haugruber Wäldle (S11-S12):	+47.170 Ökopunkte
- Gewinn Lindenbach (S15):	+28.780 Ökopunkte
- Gewinn Reutwiesen (S13):	+8.780 Ökopunkte
- Gewinn Pfarräcker (S7 und S14):	+63.990 Ökopunkte
- Gewinn Steigäcker (M1):	+16.360 Ökopunkte
- Gewinn Berg (M2):	+1.980 Ökopunkte
- Eichenwald Baurenhau (B1):	+85.380 Ökopunkte

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen: +329.080 Ökopunkte. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von +33.930 Ökopunkten.

Die Maßnahmen umfassen vorrangig die Aufwertung von Grünland und Streuobstwiesen um den Eingriff möglichst gleichartig auszugleichen (S und M) sowie die Aufwertung eines Eiche-Sekundärwaldes zum Ausgleich des Lebensraumes Hirschkäfer (B). Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Ausgleichskonzept (Anlage 6 zum Umweltbericht)

1.11.2.3 Naturschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahme gem. § 19 BNatSchG und § 30 BNatSchG (FFH-Mähwiesen)

Die Planung sieht einen Eingriff in den FFH-Lebensraumtyp (FFH-LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet, somit unterliegt der geschützte Lebensraumtyp den Bestimmungen des Umweltschadengesetzes

(USchadG) und des § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Am 1. März 2022 wurden FFH-Mähwiesen in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG aufgenommen. Es bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleiben die Wiesen im Umfang von ca. 1.790 m² erhalten, es kommt zu einem Verlust von 8.120 m² Mähwiese. Aufgrund der Aufnahme der FFH-Mähwiese in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den damit verbundenen Verlust als Biotop durch den Bebauungsplan wird auch die „Restfläche“ als Verlust angesehen und ausgeglichen.

Der erforderliche Ausgleich von -9.910 m² Mähwiese wird durch folgende Maßnahmen erbracht:

- Gewann Berg (S 8): +1.240 m² Mähwiese
- Gewann Pfarräcker (S7 und S14): +4.530 m² Mähwiese
- Gewann Lindenbach (S15): +1.000 m² Mähwiese
- Gewann Steigäcker (M 1): +3.190 m² Mähwiese
- Gewann Berg (M 2): +330 m² Mähwiese

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen: +10.290 m² Mähwiese.

Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Ausgleichskonzept (Anlage 6 zum Umweltbericht).

1.11.2.4 Naturschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahme gem. §33 a NatSchG und § 30 BNatSchG (Streuobstwiesen)

Die Planung sieht einen Eingriff in einen Streuobstbestand im Sinne des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes § 4 Absatz 7 vor. Um einen Verstoß gegen § 33 a NatSchG zu vermeiden ist Genehmigung zur Nutzungsänderung und ein gesonderter Ausgleich erforderlich. Um einen Verstoß gegen § 33 a NatSchG zu vermeiden, sind diese Streuobstbestände an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Der erforderliche Ausgleich orientiert sich an der Quadratmeterzahl des neuen Streuobstbestandes und nicht an der Einzelanzahl von Bäumen. Nachpflanzungen von einzelnen Bäumen in bestehende, lückige Streuobstbestände sind demnach nicht als alleiniger Ausgleich möglich. Um die bestehende ökologische Wertigkeit eines bestehenden gewachsenen Bestandes auszugleichen sind aufgrund der Entwicklungszeit, Neupflanzungen in größeren Umfang oder Neupflanzungen in Kombination mit Revitalisierung von stark verbrachten Beständen oder Bestandsumbau (Nachpflanzung) notwendig. Im Plangebiet umfasst der Streuobstbestand 14.700 m². Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleibt Streuobstbestand im Umfang von ca. 2.940 m² erhalten, es kommt zu einem Verlust von 11.760 m² Streuobst. Es handelt sich um einen gepflegten Bestand mit 12 Höhlenbäumen sowie einer heterogenen Alters- und Sortenstruktur.

Der Antrag (03.02.2022), die Genehmigung (11.02.2022) und die Rodung (24.02.2022) erfolgten vor der Aufnahme von Streuobstwiesen in den Katalog der gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope am 01.03.2022. Daher wird kein Ausgleich gem. § 30 BNatSchG erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich von -11.760 m² Streuobstwiese wird durch folgende Maßnahmen erbracht:

- Gewann Steigäcker (S1-S5): +1.030 m² Neupflanzung
- Gewann Steigäcker (S1-S5): +6.620 m² Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewann Berg (S8-S9): +2.080 m² Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewann Haugruber Wäldle (S11-S12): +1.650 m² Neupflanzung
- Gewann Haugruber Wäldle (S11-S12): +4.530 m² Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewann Lindenbach (S15): +3.400 m² Neupflanzung
- Gewann Reutwiesen (S13): +2.200 m² Neupflanzung

- Gewinn Pfarräcker (S7 und S14): +4.320 m² Neupflanzung
- Gewinn Pfarräcker (S7 und S14): +3.750 m² Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewinn Steigäcker (M 1): +600 m² Neupflanzung

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen:
+11.760 m² Neupflanzung und
+11.760 m² Revitalisierung/Bestandsumbau

Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Ausgleichskonzept (Anlage 6 zum Umweltbericht).

1.11.2.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die planinternen, außerhalb der Baugrundstücke befindlichen Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahme 11 bis Maßnahme 14 sind den Erschließungsstraßen, den gewerblichen Bauflächen und den Flächen für Gemeinbedarf als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zuzuordnen. Die planexternen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind den Erschließungsstraßen, den gewerblichen Bauflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen im Umfang von 329.080 Ökopunkte als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zuzuordnen.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

LR 1:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grafenberg zur Verlegung und Unterhaltung von Leitungen.

GFLR 1:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden bzw. benachbarten Grundstücks und des Energieversorgers.

Geh- und Fahrrecht Grundstück Nr. 3

Im Bereich des Grundstücks Nr. 3 sind Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Der Zugang zum Zweck der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens (Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) ist zu gewähren.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Lärmschutzwände

Die Ansiedelung von Betrieben und Anlagen ist nur zulässig, wenn eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgelegte Fläche für Schallschutzmaßnahmen zur Errichtung aktiver Schallschutzbauwerke in Anspruch nehmen.

1.13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Innerhalb des Plangebiets sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer etc. entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und 2, vom Januar 2018 auszubilden.

Es werden entsprechend die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109) durch die Außenbauteile entsprechend Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten sind.

Von den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Isolinenplans Anlage 9 der Schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 22.02.2022 (Bericht Nr.: 20 GS 100-2).

1.14 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzung von Sträuchern

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind auf einer Breite von ca. 2 m Feldhecken aus gebietseigenen Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Mindestqualität der Jungpflanzen: vStr, 4 Tr, oB, h 60 – 100.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sowie alle Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätze sind mindestens zu 50 % extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Flächen für Überdachungen, die nicht allseitig umschlossen sind, technische Aufbauten, die nicht unterpflanzt werden können, Beleuchtungskuppeln, Dachfenster und Glasflächen, etc. sowie Attiken können in Abzug gebracht werden. Gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 ist zu verwenden.

Auf die Bauherreninformation: „Klimawandel – Dachbegrünung und Photovoltaik“, Anlage 3 Umweltbericht, wird hingewiesen.

Auf die Maßnahme 3 „Getrennte Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ wird verwiesen. Bei einem Gründachanteil von weniger als 75% der Gesamtdachfläche ist das darüberhinausgehende Speichervolumen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für Pkw, Feuerwehrumfahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag herzustellen. Zulässig sind z. B.

Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, jeweils mit einer Loch- Fugenbreite von mind. 2,5 cm, Schotterrasen oder vergleichbares. Ansaat mit Landschaftsrasen.

Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Pflanzbindung 1 (Pfg 1): Erhalt Streuobstbestand

Die Gehölze (Obstbäume) innerhalb der als Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind inklusive abgestorbener Bäume oder Bäume mit Totholz zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Entnahme von Bäumen, einschließlich toter Bäume oder Ästen ist nicht zulässig. Entfallende Bäume sind entsprechend dem Bestand gleichwertig durch entsprechende hochstämmige Obstbäume der Pflanzenartenliste 4 zu ersetzen. Die fachgerechte Bekämpfung von Neophyten ist erwünscht und wird empfohlen. Die Fett- und Magerwiese ist dauerhaft extensiv zu unterhalten.

1.16 Verbindlich zu beachtende Pflanzenliste

1.16.1 Allgemeine Vorgaben

Verwendung finden standortgerechte und heimische Gehölze. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV)

Soweit bei den Laubbäumen und Wildobst kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Soweit bei den Laubbäumen (ohne Wildobst) die angegebene Größe (StU 20 cm) nicht verfügbar ist, kann auf schwächere Pflanzenqualität zurückgegriffen werden (StU 18 cm).

Hinweis: Bei Wildobst ist in der Regel Pflanzgut mit StU 10 – 12 cm verfügbar. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen („S“) dürfen nur entsprechende hochstämmige Obstbäume der Pflanzenartenliste und gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

1.16.2 Standortheimische, gebietseigene Gehölze

Die Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 4 sind nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich.

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.16.3 Obstbäume

Bei Pflanzenliste 4 handelt es sich um empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des LK Reutlingen (LRA Reutlingen 2015) Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).

Pflanzenliste 4: Obstbäume

Apfelsorten	Birnensorten
Antonovka	Doppelte Philipsbirne
Boikenapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Grüne Jagdbirne
Danziger Kant	Herzogin Elsa
Goldparmäne	Kongressbirne
Jakob Fischer	Luxemburger Mostbirne
Josef Musch	Nägelesbirne
Maunzenapfel	Oberösterreichischer Weinbirne
Ruhm aus Kirchwärdler	Palmischbirne
Transparent	Schweizer Wasserbirne
Welschisner	Ulmer Butterbirne
Bittenfelder Sämling	Zwetschgen, Pflaumen
Bohnapfel	Ersinger Frühzwetschge
Brettacher	Graf Althans Reneklode
Deans Codlin	Große Grüne Reneklode
Hauxapfel	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Mirabelle von Nancy
Landsberger	Wangenheimer Frühzwetschge
Rheinischer Winterrambur	
Sonnenwirtsapfel	
Unseldapfel	

1.16.4 „Klimabäume“

Bei Pflanzlisten 5 und 6 handelt es sich um aktuelle Listen klimaresistenter Bäume. Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen. Auf die Bauherreninformation „Stadtbäume und Klimawandel“ wird hingewiesen (Anlage 2 Umweltbericht).

Pflanzenliste 5: Klimabäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus „Dodong“	Eberesche

Pflanzenliste 6: Klimabäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum
Tilia cordata „Erecta“	Dickkronige Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen der tonigen Böden durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten. Der Bodenaushub ist soweit möglich innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden. Es wird eine Vorabstimmung des geplanten Vorgehens mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

2.2 Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon unverzüglich das Landratsamt (LRA) Reutlingen zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

2.3 Grundwasserschutz

Eingriffe in das Grundwasser (z. B. dauerhafte Grundwasserabsenkungen) sind untersagt. Befristete Grundwasserabsenkungen oder -umleitungen während einer Baumaßnahme bedürfen einer vorherigen gesonderten Genehmigung.

2.4 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, Scherben usw.) oder Befunde (z. B. Gräber, Gruben, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart oder die Gemeinde Grafenberg unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Die Möglichkeit zur Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Zusätzlich wird auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

2.5 Baugrunduntersuchungen

Auf das Baugrundgeologische Übersichtsgutachten des Büros TerraConcept Consult GmbH aus Pfullingen vom 20.11.2017 wird verwiesen.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen sind bei einer Bebauung je nach Lage im Gelände und der Einbindetiefe besondere Maßnahmen bezüglich der Gebäudegründung, Bauwerksabdichtung und Böschungssicherung erforderlich. Das Gründungskonzept ist entsprechend den Verformungseigenschaften und der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den abzutragenden Bauwerkslasten zu wählen. Für weitere Hinweise und nähere Angaben zur Gründung und Bauausführung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken sind auf der Grundlage konkreter Bauplanungen weitere, gezielt ange-setzte Baugrundaufschlüsse erforderlich.

Bei Wasserzutritten oberhalb der Aushubsohle oder sonstigen Einflüssen, die die Standicherheit gefährden, sind die nach DIN 4124 möglichen Böschungswinkel herabzusetzen oder eine konstruktive Böschungssicherung vorzusehen. Die konkrete Notwendigkeit und der Umfang von Maßnahmen zur konstruktiven Böschungssicherung sowie die Art der Ausführung sind jeweils anhand einer projektbezogenen baugrundgeologischen Erkundung und eines Aushubplanes vorab zu prüfen und statisch zu bemessen.

2.6 Anbaubeschränkung Kreisstraße (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 22 StrG)

Entlang der Kreisstraße ist ein 15,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

2.7 Anbaubeschränkung Bundesstraße (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 313 ist ein 20,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

2.8 Waldabstandsgebot (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 4 LBO)

Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan bebaut werden dürfen, können bebaut werden, auch wenn der Abstand von 30 m zur Waldgrenze unterschritten wird. Durch geeignete Maßnahmen sind der Brandschutz und die Sicherheit der Gebäude zu gewährleisten.

2.9 Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz, Klimaschutz und Insektenschutz

Die Festsetzungen für Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote einschließlich verpflichtender Photovoltaik sowie die Festsetzungen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen dienen der Realisierung umwelt- und naturschutzrechtlicher Zielvorgaben. Die verpflichtende Dachbegrünung ist Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Es handelt sich um bewährte Maßnahmen. Weitere Hinweise sind den Bauherreninformationen in der Anlage zum Umweltbericht enthalten.

2.10 Bauvorlagen

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung sind den Bauvorlagen insbesondere folgende Angaben / Unterlagen beizufügen:

- Sämtliche Auffüllungen, Abgrabungen und erforderliche Stützbauwerken im Grundriss und in mindestens zwei Geländeschnitten über das gesamte Grundstück bezogen auf Normalhöhennull (bestehendes und geplantes Gelände).
- Die Entwässerung der Baugrundstücke.
- Die zur Verwendung kommenden Materialien für Dächer und Fassaden.
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Grundstück mit Angaben zur Materialität und Darstellung der wasserundurchlässigen Flächen.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg (NRG BW) und des Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) sind zu beachten.

2.11 Pflanzungen

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Trieb“

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der Neigung des Daches oder bei Flachdächern aufgeständert zu erstellen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Von diesen dürfen keine Reflexionen auf die angrenzende Kreis- bzw. Bundesstraße ausgehen.

3. **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
4. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen sind pro Grundstück insgesamt nur bis zu einer Größe von max. 70m² zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf die in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhen null nicht überschreiten (Normal Null entspricht der Meereshöhe).
Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

Für Grundstücke entlang der Nürtinger Straße (K 6761) und der Bundesstraße B 313 gilt zusätzlich:

Die Werbeanlagen sind so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken nur Einfriedigungen als Hecken und Draht- oder Gitterzäune bis max. 2,50 m Gesamthöhe; ausgenommen Sichtfelder. Die Zäune sind entlang den öffentlichen Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) sind einzuhalten.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Freiflächen, die nicht überbaut sind, sollen möglichst naturnah mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Werbeanlagen, Einfriedigungen und sonstige Grundstückseinrichtungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten zu den Grundstücken nicht beeinträchtigen.

7. Belags- und Hofflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück und Lagerplätze sind staubfrei zu befestigen.

8. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Brauchwassernutzung (§ 74 (3) 2 LBO)

Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist auf den Grundstücken eine Zisterne zu errichten, dessen Rückhaltevolumen ausreichend ist die Frischwassernutzung durch Brauchwasser für sämtliche Nutzungen des Gebäudes und des Grundstücks zu ersetzen, soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Brauchwassernutzung gewährleistet wird.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Fassadengestaltung
4. Werbeanlagen
5. Einfriedigungen
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
7. Belags- und Hofflächen
8. Versorgungsleitungen
9. Brauchwassernutzung

Reutlingen, den 11.07.2022

Grafenberg, den 11.07.2022

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Volker Brodbeck
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Trieb"

2. Örtliche Bauvorschriften "Trieb"

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	10.01.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	02.03.2017
Billigungsbeschluss	20.02.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	01.03.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09.03.2018 – 09.04.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	09.03.2018 – 09.04.2018
Auslegungsbeschluss	22.03.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	24.03.2022
- Öffentliche Auslegung	01.04.2022 – 02.05.2022
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

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

Grafenberg, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Grafenberg, den _____

Bürgermeister



PLANZEICHNUNG (TEIL A)
 ZEICHNERKLÄRUNG
 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

<ul style="list-style-type: none"> Gründungsfläche (1) (1) (2) (3) Gründerfläche (4) (1) (2) (3) Abstandsfläche (5) (1) (2) (3) (4) Gründerfläche (6) (1) (2) (3) (4) 	<ul style="list-style-type: none"> Regenrinne (7) (1) (2) (3) Abwasserkanal (8) (1) (2) (3) (4) Wasserleitung (9) (1) (2) (3) (4) Gasleitung (10) (1) (2) (3) (4) Abwasserkanal (11) (1) (2) (3) (4) Wasserleitung (12) (1) (2) (3) (4) Gasleitung (13) (1) (2) (3) (4) 	<ul style="list-style-type: none"> Gründungsfläche (14) (1) (2) (3) Gründerfläche (15) (1) (2) (3) Abstandsfläche (16) (1) (2) (3) (4) Gründerfläche (17) (1) (2) (3) (4)
---	--	---

2. Örtliche Bauvorschriften (DN 0'-15" (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833) (834) (835) (836) (837) (838) (839) (840) (841) (842) (843) (844) (845) (846) (847) (848) (849) (850) (851) (852) (853) (854) (855) (856) (857) (858) (859) (860) (861) (862) (863) (864) (865) (866) (867) (868) (869) (870) (871) (872) (873) (874) (875) (876) (877) (878) (879) (880) (881) (882) (883) (884) (885) (886) (887) (888) (889) (890) (891) (892) (893) (894) (895) (896) (897) (898) (899) (900) (901) (902) (903) (904) (905) (906) (907) (908) (909) (910) (911) (912) (913) (914) (915) (916) (917) (918) (919) (920) (921) (922) (923) (924) (925) (926) (927) (928) (929) (930) (931) (932) (933) (934) (935) (936) (937) (938) (939) (940) (941) (942) (943) (944) (945) (946) (947) (948) (949) (950) (951) (952) (953) (954) (955) (956) (957) (958) (959) (960) (961) (962) (963) (964) (965) (966) (967) (968) (969) (970) (971) (972) (973) (974) (975) (976) (977) (978) (979) (980) (981) (982) (983) (984) (985) (986) (987) (988) (989) (990) (991) (992) (993) (994) (995) (996) (997) (998) (999) (1000)

Traßberg

Gemeinde Graßberg

**1. BEBAUUNGSPLAN
 2. ÖRTLICHE
 BAUVORSCHRIFTEN**

M 1:500

Gemeinde Graßberg

11.07.2022

21

Die Bauvorschriften sind im Sinne der §§ 1 und 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauV) zu verstehen. Die Bauvorschriften sind im Sinne der §§ 1 und 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauV) zu verstehen.	
1. BEBAUUNGSPLAN 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	M 1:500
Die Bauvorschriften sind im Sinne der §§ 1 und 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauV) zu verstehen. Die Bauvorschriften sind im Sinne der §§ 1 und 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauV) zu verstehen.	M 1:500
Die Bauvorschriften sind im Sinne der §§ 1 und 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauV) zu verstehen. Die Bauvorschriften sind im Sinne der §§ 1 und 2 der Bauvorschriftenverordnung (BauV) zu verstehen.	M 1:500

KOM 19 899 11.07.2022 21

KUNSTER

Architekturbüro
 Griesstr. 12
 96133 Traßberg

11.07.2022

21

Begründung

Bebauungsplan „Trieb“

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Standortwahl
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - 7.4 Ausgleichskonzept
 - 7.5 Schallimmissionsprognose
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Radweg Grafenberg – Frickenhausen-Tischardt
 - 8.3 Verkehrsuntersuchung
 - 8.4 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.5 Anbaubeschränkungen Kreis- und Bundesstraße
9. Einzelhandel
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Löschwasserrückhaltung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
 - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.6 Bodenordnung
 - 10.7 Baugrund
 - 10.8 Erdmassenausgleich
 - 10.9 Waldabstand
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Bauweise
 - 11.3 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Werbeanlagen
 - 12.3 Versorgungsleitungen / Niederspannungsfreileitungen
13. Flächenbilanz

Anlagen

- Umweltbericht, Landschaftsplanung Pustal, als gesonderter Teil der Begründung vom 11.07.2022
 - Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsplanung Pustal vom 11.07.2022 (Anlage 5 zum Umweltbericht)
 - Ausgleichskonzept, Landschaftsplanung Pustal vom 11.07.2022 (Anlage 6 zum Umweltbericht)
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH vom 22.02.2022
- Verkehrliche Stellungnahme, Ingenieurbüro BS Ingenieure vom 10.03.2021
- Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten, Ingenieurbüro TerraConcept Consult GmbH vom 20.11.2017

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Grafenberg liegt im Landkreis Reutlingen. Die Gemarkungsfläche von Grafenberg umfasst 351 ha. Die Einwohnerzahl von Grafenberg beträgt 2.771 Einwohner. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2021)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grafenberg.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Trieb“ beabsichtigt die Gemeinde Grafenberg die Ausweisung eines Gewerbegebiets am Ortseingang an der Nürtinger Straße. Damit werden Erweiterungsflächen für den Bedarf ortsansässiger Betriebe geschaffen sowie die Lebensmittelgrundversorgung des Ortes durch ein weiteres Standbein langfristig gesichert.

Der Gemeinde Grafenberg wird langfristig ein Defizit bei der wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung aufweisen und hat zudem im Bereich des Ortskerns keine Möglichkeit einen modernen Lebensmittelgrundversorger anzusiedeln. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und um sich weiterhin im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt etablieren zu können, ist es auch notwendig, insbesondere für ortsansässige Betriebe geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an. Zukunftsfähige Arbeitsplätze sowie eine wohnortnahe Grundversorgung werden mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Trieb“ gesichert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen und um stabile wirtschaftliche Verhältnisse zu gewährleisten ist es notwendig das Gewerbegebiet „Trieb“ am Ortsrand von Grafenberg auszuweisen.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Grafenberg dem „Verdichtungsraum Stuttgart“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 ordnet Grafenberg dem Verdichtungsraum Stuttgart zu. Die südliche gelegene Stadt Metzingen ist das nächste Mittelzentrum. Die Gemeinde Grafenberg selbst hat keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte wird zur Siedlungsstruktur für das Plangebiet keine Aussage getroffen. Der Siedlungsbereich westlich davon ist als Siedlungsfläche für Wohnen und

Mischgebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der Freiraumstruktur befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für einen Regionalen Grünzug im Planbereich. An das Gebiet grenzt ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet), ein Gebiet für Forstwirtschaft (Vorranggebiet) sowie ein Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet).

Die ehemalige Bundesstraße B 313 nördlich des Plangebiets ist als Straße für den großräumigen Verkehr dargestellt. Die mittlerweile gebaute Bundesstraße B 313 (Ortsumgehung Grafenberg) südlich des Gebiets ist als geplante Straße für den großräumigen Verkehr eingetragen und wurde aus dem Bundesverkehrswegeplan (BVWP = 2003) nachrichtlich in der Raumnutzungskarte übernommen.

Die Belange der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug) werden in die Abwägung eingestellt. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung und der Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an.

Bei der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Gewinn Trieb wird dem langfristigen Erhalt einer wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung sowie der Weiterentwicklung der in Grafenberg etablierten Betriebe, der damit verbundenen Sicherung von Arbeitsplätzen und die Unterbringung dieser Betriebe in direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Vorrang eingeräumt. (vgl. hierzu Kapitel 5. Standortwahl)

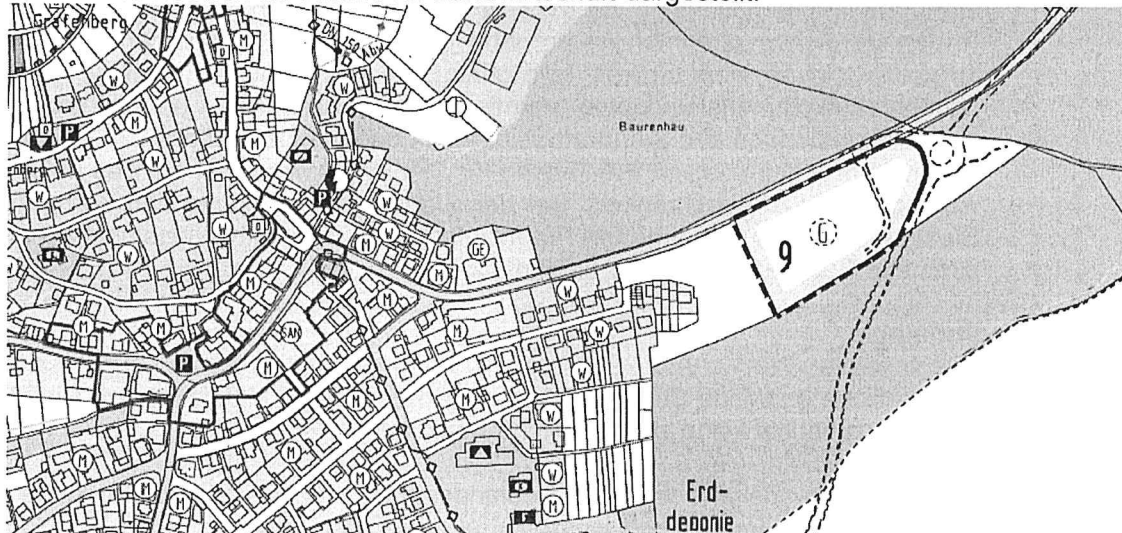
Zugehörig zum Verdichtungsraum Stuttgart ist die Gemeinde Grafenberg (PS 2.1.1 N (3)) als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass die übergeordnete Funktion für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllt werden sowie als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist in Grafenberg großflächiger Einzelhandel nicht zulässig (PS 2.4.3.2 Z (3)). Nach aktueller Rechtsprechung liegt die Grenze zur Großflächigkeit derzeit bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der 7. Änderung Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen-Grafenberg-Riederich, Stand Mai 2013 (rechts-wirksam seit 27.06.2015), als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördlich verlaufende Nürtinger Straße (K 6761) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die als geplante Trasse dargestellte Umgehungsstraße B 313 östlich des Plangebiets ist mittlerweile gebaut und in Betrieb. Die Gebiete nördlich und südlich sind als Fläche für Wald sowie östlich und westlich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich, Ausschnitt „Trieb“, Stand Mai 2013

5. Standortwahl

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zur 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich wurde der Gewerbeflächenbedarf einzelfallbezogen dargestellt und begründet.

Mittlerweile sind große Teile der seit 1982 ausgewiesenen gewerblichen Flächen bebaut und vorrangig ortsansässige Unternehmen haben Bedarf an weiteren Flächen angemeldet. Hierfür wurde im Jahr 2013 eine Bedarfsermittlung und Umfrage unter den ortsansässigen Betrieben durchgeführt. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und diese im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt weiterhin zu etablieren, ist es notwendig, diese mit den ständig wachsenden Anforderungen an Produktion und Technik weiterzuentwickeln.

Daraus ergibt sich für die Gemeinde das vorrangige Ziel, die ortsansässigen Betriebe zu halten und ihnen die Möglichkeit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im Bereich „Brunnacker-Hochsträß II“ und „Trieb“ zu bieten.

Die gewerblichen Flächen im Gewann Trieb befindet sich entsprechend der Raumnutzungskarte des Regionalplan Neckar-Alb 2013 in einem Vorbehaltsgebiet für einen Regionalen Grünzug. Im Zuge des Neubaus der Ortsumfahrung Grafenberg B313 ist die Fläche entlang der Nürtinger Straße, zwischen dem Kreisverkehr und dem Siedlungsbereich von Grafenberg, als Fläche zur Arrondierung anzusehen. Diese gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen-Grafenberg-Riederich wurden mit Verfügung vom 16.06.2015 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt.

Die Belange der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug) werden in die Abwägung eingestellt. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung und der Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an.

Durch den Neubau der Ortsumfahrung Grafenberg B313 ergibt sich am Ortseingang ein Flächenpotenzial. Bei der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Gewann Trieb wird dem langfristigen Erhalt einer wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung sowie der Weiterentwicklung der in Grafenberg etablierten Betriebe, der damit verbundenen Sicherung von Arbeitsplätzen und die Unterbringung dieser Betriebe in direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Vorrang eingeräumt.

Eine Standortalternative für die Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Unterbringung stark frequentierter Gewerbebetriebe im direkten Anschluss an eine überörtlich bedeutende Straße gibt es auf der Gemarkungsfläche von Grafenberg nicht.

Im Gewerbegebiet „Hochsträß II“ ist die Unterbringung von produzierendem Gewerbe, ohne Publikumsverkehr, das Ziel. Die Flächen sind vorwiegend als Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe aus dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet „Brunnacker“ vorgesehen.

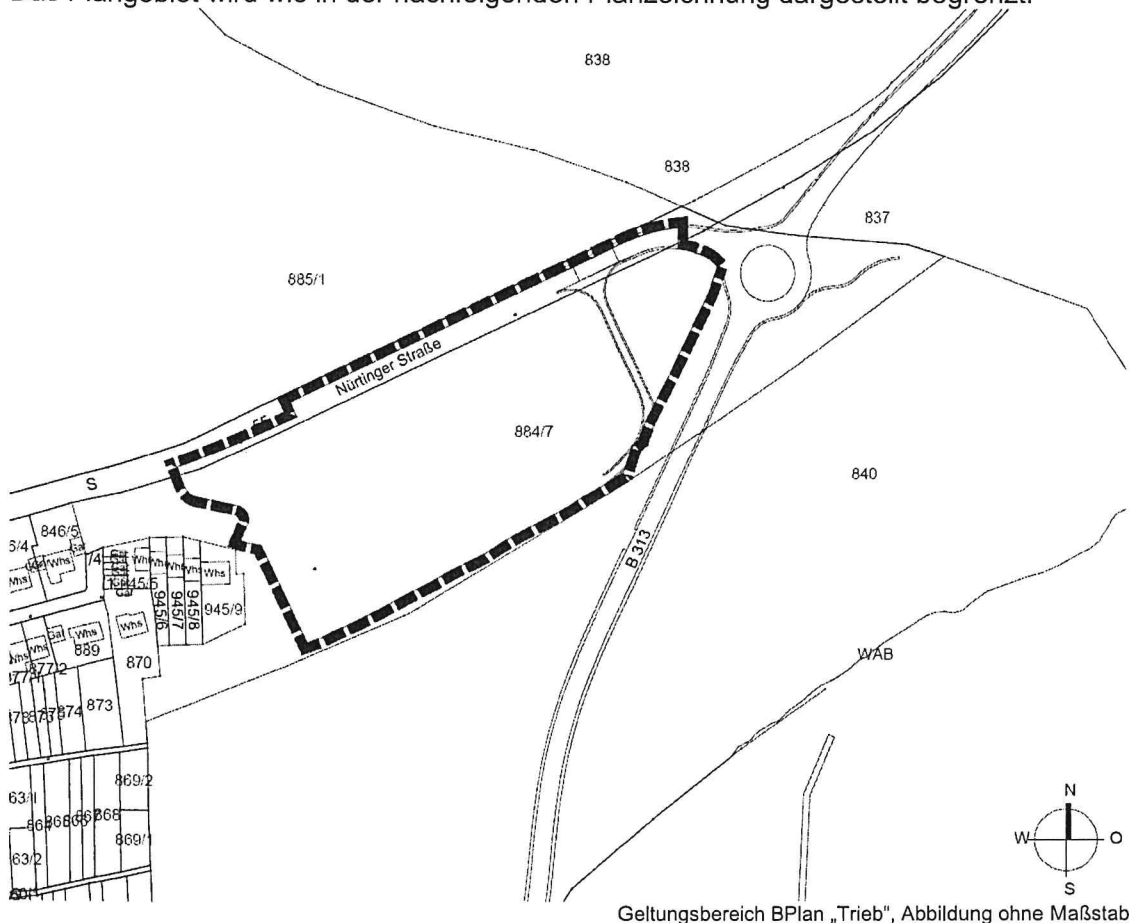
Ein interkommunales Gewerbegebiet als mögliche Alternative besteht nicht und ist derzeit nicht in Planung. Aufgrund der besonderen Zielsetzungen, gerade ortsansässige Betriebe in Grafenberg zu halten und die wohnortnahe Grundversorgung langfristig zu sichern, ist eine Betriebsverlagerung in andere Gewerbegebiete nicht zielführend.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grafenberg, an der Nürtinger Straße (K6761) ortsauwärts Richtung Tischhardt bzw. Großbettlingen. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden von der bestehenden Nürtinger Straße (Flst. 55) und im Osten von der Böschung entlang der Ortsumgehung B 313 begrenzt. Im Süden grenzen an das Plangebiet Waldflächen, im Westen Streuobstwiesen. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst die Teilstücke der Flurstücke Nr. 884/7 und 55 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,06 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese. Nördlich grenzt die Nürtinger Straße an das Plangebiet und südlich verläuft ein befestigter Feldweg. Das Plangebiet ist umgeben von Waldflächen. Für das Bauvorhaben der Ortsumfahrung B313 wurden die Bäume bereits gerodet. Westlich, in ca. 40 m Entfernung, befinden sich Wohngebäude. Das Gelände steigt von Osten nach Westen und von Süden nach Norden an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden das Plangebiet detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Im Umweltbericht werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

Ferner erfolgen, entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs, Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

7.2 Artenschutz

Aufgrund der günstigen Habitatstrukturen (Streuobstwiese) und den bereits bekannten Vorkommen mehrerer streng geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt. Diese ist als Anlage 5 zum Umweltbericht beigefügt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Käfer) wurde erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Käfer:

Im Plangebiet sind 6 Höhlenbäume vorhanden, die von streng geschützten Käferarten besiedelt werden. Es handelt sich dabei um:

- Marmorierten Goldkäfer (*Protaetia lugubris*)
- Fiebers Goldkäfer (*Protaetia fieberi*)

Weiterhin konnte eine FFH-Art (Hirschkäfer, *Lucanus cervus*) nachgewiesen werden. Der gesamte Streuobstbestand wird als Lebensstätte des Hirschkäfers bewertet. Es werden umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Vögel:

Es handelt sich insgesamt um ein Gebiet mit hoher artenschutzfachlicher Bedeutung. Die vielen Habitatbäume (12) bieten Brutmöglichkeiten, das Gebiet ist eng mit den angrenzenden Waldgebieten verflochten und dient als Nahrungsgebiet für in der Umgebung (Siedlung und Wald) brütende Vogelarten. Der verbleibender Rest Streuobstbestand westlich des Geländes ist so klein, dass aus artenschutzfachlicher Sicht faktisch mit dem Totalverlust der gesamten Fläche bis zum Ortsrand gerechnet werden muss (Revierversluste: 2 Brutpaare Star, 1 Brutpaar Gartenrotschwanz), auch eine Auswirkung auf die angrenzenden Reviere der Umgebung durch den Wegfall des Nahrungsgebiets ist nicht auszuschließen. Angrenzend zum Plangebiet konnten sechs Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz festgestellt werden.

Es handelt sich hierbei um:

- Buntspecht (*Dendrocopos major*)
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*)
- Grünspecht (*Picus viridis*)
- Mäusebussard (*Buteo buteo*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Pirol (*Oriolus oriolus*)

Es werden umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Fledermäuse:

Im Plangebiet und seiner Umgebung konnten auf Artniveau die Breitflügelfledermaus, (*Eptesicus serotinus*), und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), sowie mit hoher Wahrscheinlichkeit die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) fast ausschließlich entlang des Waldrandes fliegend / jagend nachgewiesen. Weiterhin wurden Fledermäuse der Rufgruppe *Myotis* sp. (Mausohren), die nicht eindeutig einzelnen Arten zugeordnet werden konnten detektiert. Es handelt sich hierbei um: Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus und Fransenfledermaus. Aufgrund der vorhergehenden Untersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens B313 handelt es sich wahrscheinlich um die Kleine Bartfledermaus. Es handelt sich somit um maximal sechs verschiedene vorkommende Fledermausarten. Bei den nachgewiesenen Fledermausarten handelt es sich um Arten, deren Jagdgebiet überwiegend in Waldrandbereichen liegt. Der Waldrand im Plangebiet bleibt erhalten. Die Höhlen sind in den Stämmen nicht sehr tief und auch nicht nach oben geöffnet. Spuren, die auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse hinweisen, wurden nicht gefunden. Es sind nur geeignete Tagesquartiere im Streuobstbestand vorhanden. Die Detektordaten bestätigen, dass es weder im Plangebiet selbst und auch nicht im südlich angrenzenden Waldbereich Wochenstuben gibt. Der südlich angrenzende Wald ist auch nicht als Standort für Wochenstuben geeignet. Es werden Maßnahmen notwendig.

7.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren.

Die Bilanzen der Lebensraumfunktionen und der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage der Ökokontoverordnung (ÖKVO) i. V. m. LUBW (2012) berechnet. Geplant sind Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung führen. Im Umweltbericht werden die Eingriffe, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und die planinternen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und bewertet sowie der Naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf hierzu ermittelt.

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden:	-64.710 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere:	-264.370 Ökopunkte
Zwischensumme Kompensationsbedarf:	-329.080 Ökopunkte

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets wurde ein verbleibender Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Höhe von -329.080 Ökopunkten ermittelt.

Streuobstmaßnahmen (S1-S15)	+259.290 Ökopunkte
Mähwiesenmaßnahmen (M1, M2)	+18.340 Ökopunkte
Artenschutzmaßnahme Eichenwald (B1)	+85.380 Ökopunkte
Summe Kompensationsüberschuss	+33.930 Ökopunkte

Es stehen keine bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Anteilig erfolgt eine Anrechnung der planexternen Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Im Ergebnis verbleibt ein Kompensationsüberschuss von +33.930 Ökopunkten. Dadurch wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht. Der Kompensationsüberschuss steht der Gemeinde für zukünftige Eingriffe als Überschuss zur Verfügung und wird in das Kommunale Ökokonto der Gemeinde Grafenberg überführt.

7.4 Ausgleichskonzept

Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Trieb“ führt zu einem Eingriff in einen Streuobstbestand mit magerem Unterwuchs. Durch die Überplanung von ca. 2 ha wurde für den Eingriff in Schutzgut Boden und Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit in Höhe von -329.080 Ökopunkten ermittelt. Ebenfalls wird gemäß § 33 a NatSchG BW ein geschützter Streuobstbestand mit einem Flächenumfang von 11.760 m² (1,76 ha) umgewandelt. Zudem entsteht gem. § 19 BNatSchG sowie § 30 BNatSchG an einer Mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510 nach Anhang I FFH-RL) ein Schaden im Sinne des USchadG mit einem Flächenumfang von 9.910 m² (0,991 ha). Ferner sind geschützte Artengruppen nach § 44 BNatSchG betroffen (Käfer, Brutvögel, Fledermäuse), für diese werden ebenfalls umfangreiche Artenschutzmaßnahmen notwendig. Zur naturschutzfachlich sinnvollen Bewältigung des hohen Kompensationsdefizits auf der kleinen Gemeindefläche wurde ein Ausgleichskonzept erstellt. Dieses ist als Anlage 6 zum Umweltbericht beigefügt und umfasst vorrangig die Aufwertung von Grünland und Streuobstwiesen um den Eingriff möglichst gleichartig auszugleichen.

Das Ausgleichskonzept legt gemeindeeigene Flächen zugrunde. Durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung in den Gewannen Steigäcker, Heuweg, Berg, Haugruber Wäldle, Lindenbach, Reutwiesen und Pfarräcker sowie im Waldgebiet Baurenhau ist es im Endergebnis möglich, einen Ausgleich in Höhe von +363.010 Ökopunkten zu erreichen. Es verbleibt ein Überschuss von +33.930 Ökopunkten.

Streuobst gem. § 33 a NatSchG BW und § 30 BNatSchG

Die Umwandlung eines Streuobstbestandes gem. § 33 a NatSchG BW in einem Umfang von 11.760 m² (1,76 ha) kann durch Ausgleichsmaßnahmen durch Neupflanzungen und Revitalisierung / Bestandsumbau durch 13.200 m² (1,32 ha / 89 St.) Neupflanzungen und 16.980 m² (1,698 ha) Revitalisierung / Bestandsumbau ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt in Summe 1 : 2. Es verbleibt ein Überschuss von +1.440 m² Neupflanzung und +5.220 m² Revitalisierung / Bestandsumbau.

Magere Flachland-Mähwiesen gem. § 19 und § 30 BNatSchG

Der Umweltschaden an einer Mageren-Flachland-Mähwiese gem. § 19 und § 30 BNatSchG in einem Umfang von 9.910 m² (0,991 ha) kann durch Ausgleichsmaßnahmen in den Gewannen Pfarräcker, Berg, Steigäcker und Lindebach im Umfang von +10.290 m² (1 ha) vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt kein Überschuss.

Artenschutz-Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG erfolgt für den Hirschkäfer ein Umbau des nördlichen Waldgebiets Baurenhau. Dazu erfolgt die gezielte Förderung der Eiche und die Entnahme von Buchen sowie allgemein eine Förderung von Totholz. Weiterhin erfolgt die Herstellung von 4 Hirschkäfermeilern in diesem Bereich. Der entfallene Lebensraum Streuobstbestand des Hirschkäfers wird dadurch ausgeglichen. Als zusätzliche CEF-Maßnahme erfolgt die Ablagerung von Eichentotholz innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Trieb“. Durch die umfangreichen Streuobstmaßnahmen erfolgt ein 1 : 2 Ersatz (Neupflanzung und Bestandsumbau) des Lebensraums Streuobstwiese in Grafenberg für Vögel und Fledermäuse.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen kann der baurechtliche, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf vollständig kompensiert werden.

7.5 Schallimmissionsprognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH, vom 22.02.2022, erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zunächst wurde die grundsätzliche Machbarkeit eines Gewerbegebiets an dieser Stelle untersucht. Die Untersuchung ergab, dass das Plangebiet prinzipiell für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geeignet ist. Im Nachtzeitraum sind keine uneingeschränkten Schallemissionen möglich, dies ist jedoch für die Machbarkeit eines Gewerbegebiets keine Voraussetzung.

Weiter wird im Detail geprüft, ob die Ansiedelung der projektierten Nutzung an dieser Stelle prinzipiell möglich ist. Dabei handelt sich um einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, Praxisräume sowie eine Tankstelle. Anhand branchentypischer Emissionen (Worst-Case-Ansätze) erfolgt eine Abschätzung der tatsächlich zu erwartenden Geräuscheinwirkung an den Bestandsgebäuden. Es wird geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein werden. Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt zwar grob die geplanten Betriebsabläufe, sie ersetzt jedoch nicht die notwendigen schalltechnischen Untersuchungen für die Genehmigung der einzelnen Betriebe, da hierfür detailliertere Informationen zur Nutzung, zum zukünftigen Geländeverlauf sowie Materialien erforderlich sind.

Im Ergebnis ist das Plangebiet grundsätzlich für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geeignet, wenngleich insbesondere im Nachtzeitraum keine uneingeschränkte Nutzung möglich ist. Die Anforderungen der TA Lärm können mit (im zumutbaren Rahmen liegenden) Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Werktags sowie sonn- und feiertags werden in der Prognose die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten, daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese haben das Ziel einer Einhaltung der Anforderungen im Nachtzeitraum.

Die Ansiedelung von Betrieben und Anlagen ist nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden kann. Zwischen dem Baugebiet und dem benachbarten Wohngebiet wird auf der Fläche des Pflanzgebots 1 (Pfg1) eine Fläche für Lärmschutzwände festgesetzt. Mithilfe einer reflektierenden Wand von 6,5 m Höhe über Parkplatzniveau können die Anforderungen der TA Lärm im Nachtzeitraum gerade eingehalten werden. Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgelegte Fläche für Schallschutzmaßnahmen zur Errichtung aktiver Schallschutzbauwerke in Anspruch nehmen.

Falls die Lärmschutzwand nicht umgesetzt werden soll, wird in der Schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, um den Gewerbelärmkonflikt zu lösen.

Mögliche Maßnahmen direkt an der Quelle sind:

- Betriebsbeschränkungen nachts (Keine Nachtanlieferung),
- zur Wohnbebauung abschirmende Gebäudestellung,
- Lage der Schallquellen im Bereich abschirmender bzw. schallabsorbierender Gebäudeteile.

Zudem wird im Bebauungsplan der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 festgesetzt, um für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebiets einen baulichen Mindestschallschutz zu gewährleisten.

Durch das Plangebiet wird zudem Neuverkehr erzeugt, dessen Auswirkungen in der Schalltechnischen Untersuchung untersucht werden. Durch das Plangebiet kommt es zu

einer Verkehrszunahme auf den umgebenden Straßen. Umliegende Bestandsgebäude sind insbesondere im Nachzeitraum von Lärmpegelerhöhungen mit bis zu 2,5 dB betroffen, für die ein erhöhtes bzw. hohes Abwägungserfordernis gilt.

Bereits im Prognose-Nullfall (Prognose 2035 ohne Bebauungsplangebiet) sind an allen Gebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an manchen Gebäuden bereits um bis zu 2 dB überschritten. Durch das Plangebiet (Prognose 2035 mit Bebauungsplangebiet) erhöht sich insbesondere der Beurteilungspegel im Nachzeitraum. An einigen Gebäuden werden dadurch die Grenzwerte der 16. BImSchV erstmalig, an anderen Gebäuden weitergehend überschritten. Die Überschreitungen der Grenzwerte betragen zum Teil insgesamt bis zu 4 dB.

Als mögliche Maßnahmen kommen in Betracht:

- lärmärmerer Asphalt,
- Geschwindigkeitsbegrenzung (z.B. Tempo 70 zwischen Abbiegespur und Ortsschild),
- Finanzierung von Schallschutzfenstern an den betroffenen Fassaden

Die Wirkung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo 100 auf Tempo 70 zwischen dem Ortsschild und der Abbiegespur wurde rechnerisch überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass hierdurch eine deutliche Lärmpegelreduzierung erreicht werden kann. Mit dieser Maßnahme würden die Grenzwerte der 16. BImSchV im Nachzeitraum nur noch an zwei Gebäuden erstmalig überschritten. Allerdings bewegt sich die Lärmpegelzunahme in diesem Zeitraum aber nur noch zwischen < 1 dB (überwiegend) und maximal 1,5 dB.

Die Gemeinde ist bestrebt zunächst die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung zur Lärmreduzierung mit dem Straßenbauamt abzuklären.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an die nördlich angrenzende Nürtinger Straße. Um eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten und um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf den übergeordneten Straßen nicht zu gefährden, ist im Bereich des Knotenpunkts, aus Richtung des Kreisverkehrs kommend, eine Linksabbiegerspur vorgesehen.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Stich ausgebaut. Das Rangieren und Wenden von Fahrzeugen ist auf den Grundstücken zu gewährleisten. In Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße ist vorgesehen die Straße auf den Privatgrundstücken weiterzuführen. Den benachbarten Grundstücken sowie dem Energieversorger ist jeweils ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

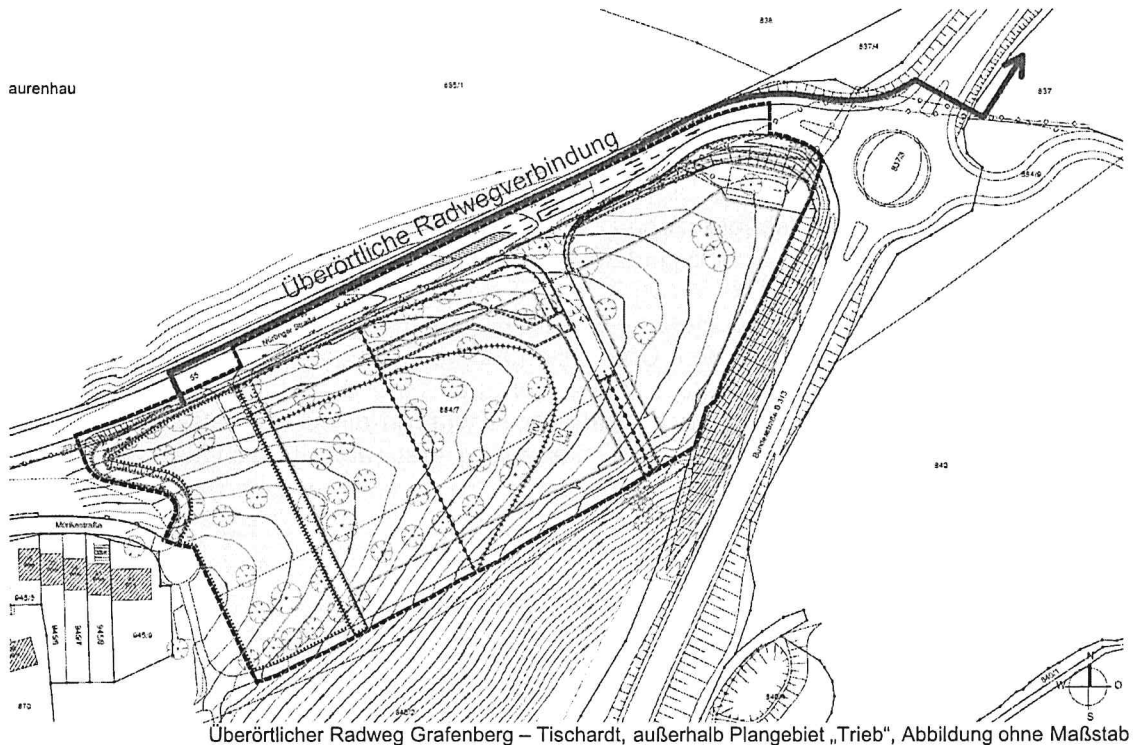
Das Grundstück Nr. 1 wird über das Grundstück Nr. 2 erschlossen. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstück Nr. 2 zugunsten des Grundstücks Nr. 1 einzutragen.

Die Anbindung mit einem Fuß- und Radweg erfolgt über die Mörikestraße. Der Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 2,50 m (+ 0,50m Bankett) ausgebaut. Ein direkter fußläufiger Zugang auf den Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs ausgehend vom Fuß- und Radweg ist möglich.

Der entlang der südlichen Grenze des Plangebiets bestehende Feldweg entfällt. In Abstimmung mit dem Kreisforstamt wird auf die Feldweganbindung im Plangebiet verzichtet und dafür der südlich im Wald gelegene Forstweg auf eine Fahrwegbreite von 3,00 m mit Entwässerungsgraben ausgebaut.

8.2 Radweg Grafenberg – Frickenhausen-Tischardt

Langfristig wird entlang der Bundesstraße B313 eine Radwegverbindung nach Frickenhausen-Tischardt geplant. Der überörtliche Radweg soll künftig aus Richtung Mörikestraße kommend nördlich der Nürtinger Straße (K 6761), außerhalb des Plangebiets, vorbeigeführt und im Bereich des Kreisverkehrs über die B313 geführt werden. Die Weiterführung ist östlich der B313 bis zur K 6713 bei Tischardt geplant.



8.3 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Firma BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 10.03.2021 durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Gegenstand der Untersuchungen sind die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf den Verkehrsablauf am neuen Anschluss an die Nürtinger Straße und auf den geplanten Kreisverkehr Kreisstraße / B313. Die Untersuchung richtet sich insbesondere auf die erreichbaren Verkehrsqualitäten an den beiden oben genannten Knotenpunkten. Als maßgebend wird der Betrachtungszeitraum einer nachmittäglichen Spitzenstunde eines Normalwerktags zugrunde gelegt.

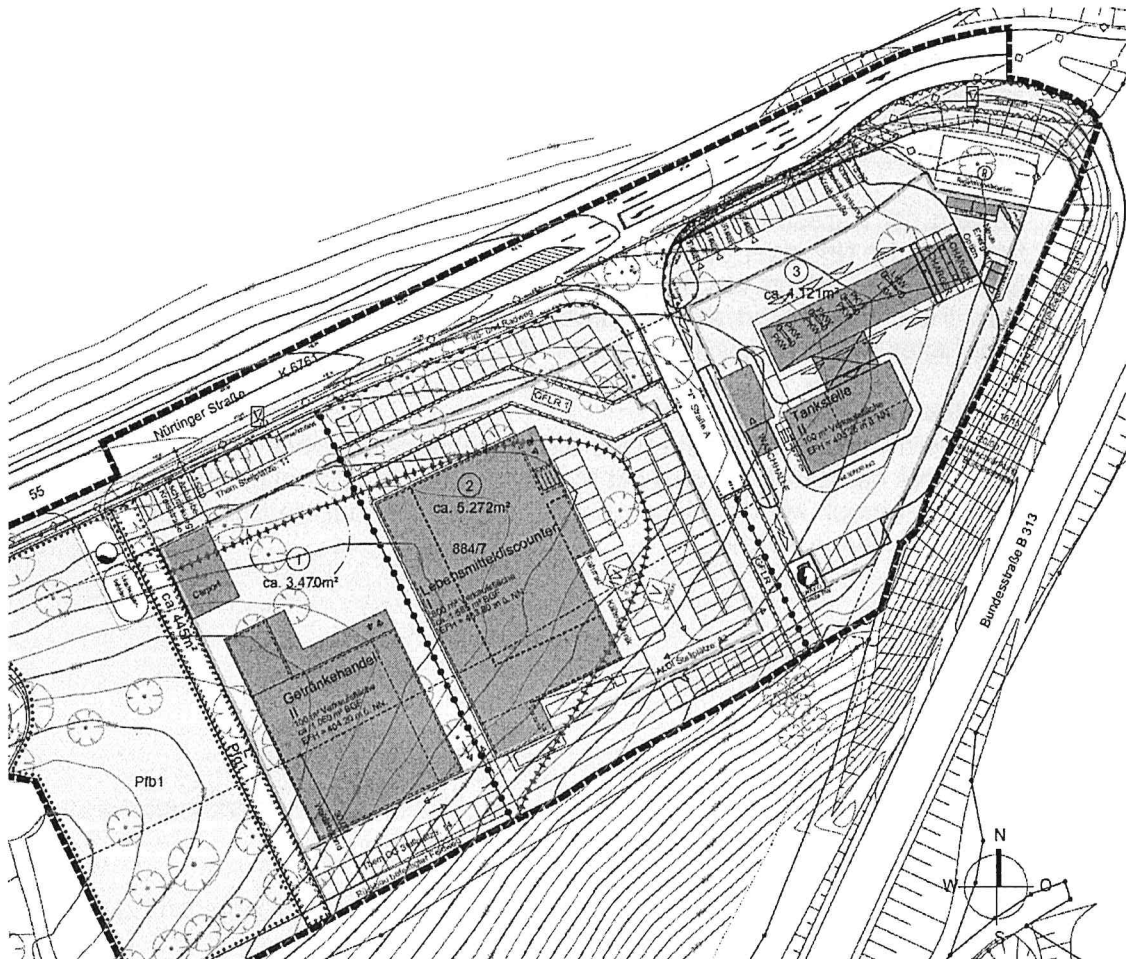
Im Ergebnis werden sowohl der Kreisverkehr Nürtinger Straße (K 6761)/B 313 als auch der geplante unsignalisierte Anschluss des Bauvorhabens an die Nürtinger Straße unter den Prämissen der Gesamtverkehrsprognose 2035 über sehr gute Verkehrsqualitäten der Stufe A verfügen.

8.4 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet hält Bauflächen für typische Gewerbebetriebe vor. Entsprechend den Nutzungsansprüchen künftiger Investoren ist das Plangebiet in drei Grundstücke unterteilt. Eine ca. 40 m breite „Pufferzone“ in Form von Grünflächen befindet sich östlich der Gewerbeflächen hin zur Wohnbebauung.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Getränkegroßhandel:
Ansiedlung eines Getränkemarkts, der im Wesentlichen dem Großhandel dient. Untergeordnet ist ein Abholmarkt für den Direktverkauf von Getränken auf Bestellung mit ggf. kleiner Ladentheke vorgesehen.
- Medizinischer Dienstleister:
Im Obergeschoss des Getränkehandels ist vorgesehen einen medizinischen Dienstleister, wie Arzt oder Physiotherapie-Praxis, unterzubringen. Dieser soll einen separaten Parkplatz und Eingangsbereich erhalten.
- Lebensmittelmarkt:
Neuansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung.
- Tankstelle:
Errichtung einer neuen Tankstelle mit Tankstellenshop und Waschanlage an einem verkehrsgünstigen Standort direkt an der Umgehungsstraße B313. Das Angebot soll neben den herkömmlichen Treibstoffen auch alternative Antriebsmittel umfassen.



Bebauungskonzept Plangebiet „Trieb“, Abbildung ohne Maßstab

8.5 Anbaubeschränkungen Kreis- und Bundesstraße

Entlang der klassifizierten Straßen bestehen verschiedene Abstandsregelungen. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße beträgt 15 m, entlang der Bundesstraße 20 m. Diese Zonen sind von Hochbauten freizuhalten.

Für die Anbauverbotszonen entlang der Kreis- und Bundesstraße gilt folgendes:

- Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbote nicht zulässig
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zugelassen werden

Zudem dürfen von Photovoltaikanlagen keine Reflexionen auf die angrenzende Kreis- bzw. Bundesstraße ausgehen. Werbeanlagen sind so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen und beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Kreisstraße

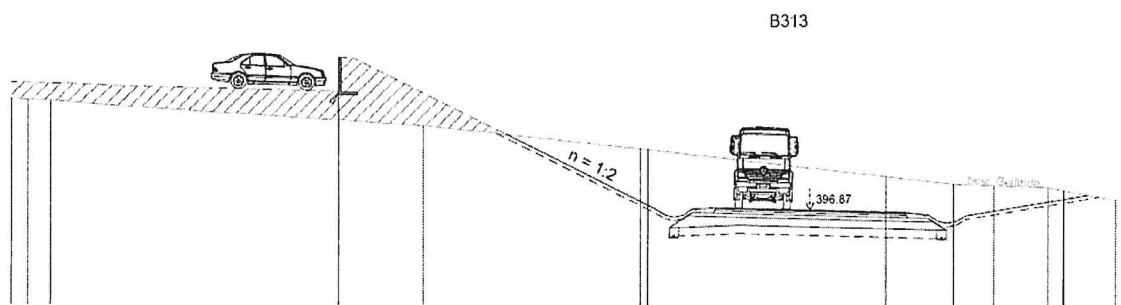
Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Nürtinger Straße wird mit einer Breite von 2,50m sowie einem grundstücksseitigen Bankett von 0,5m ausgebaut. Die Abgrenzung zur Nürtinger Straße erfolgt über einen 1,75 m breiten Grünstreifen. Die Weiterführung des Fuß- und Radwegs in Richtung des Ortskerns von Grafenberg erfolgt über die Mörikestraße.

Im Bereich des Grundstücks Nr. 3 (Tankstelle) erfolgt die Abgrenzung zur Fahrbahn mittels einer 1,35m breiten Grünfläche, welche zur Einrichtung von Schutzblanken dient. Damit kann der Abstand der Stellplätze (inkl. Stellplätze für Luft-Wasser und E-Charger) zum Fahrbahnrand auf 3,00m reduziert werden.

Entlang der Kreisstraße ist im Bereich auf Höhe des Grundstücks Nr. 1 eine direkte Zufahrt von der Nürtinger Straße auf das private Grundstück ausnahmsweise zulässig. Hier ist die direkte Zufahrt von der Nürtinger Straße (K 6761) auf das Grundstück nur als Not- bzw. Feuerwehrezufahrt ausnahmsweise zulässig. Diese Feuerwehrezufahrt muss gegen unbefugtes Befahren gesichert werden (Tor, Schranke etc.).

Bundesstraße

Im Bereich der Bundesstraße wird die bestehende Böschung nach oben verlängert. Die Oberkante der Böschung wird mit Mauerscheiben (L-Steine) befestigt und bildet den neuen Grenzverlauf. Mit der Mauer soll der Blendeffekt auf die Bundesstraße durch Scheinwerfer vermieden werden.



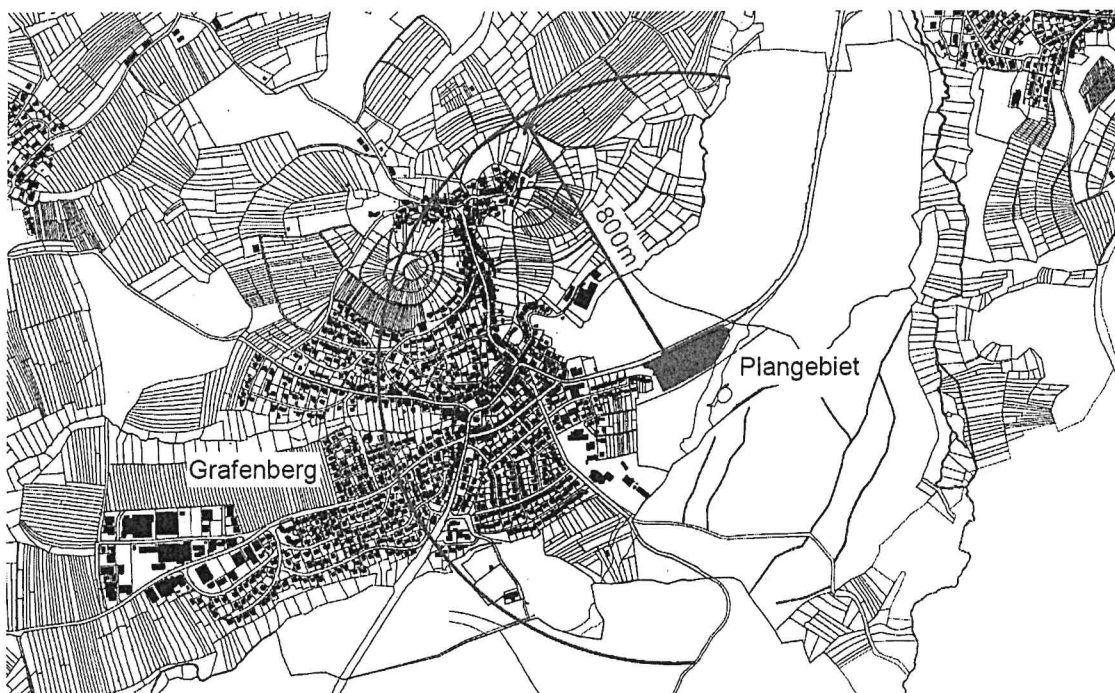
9. Einzelhandel

In Grafenberg gibt es mehrere Geschäfte, die der Grundversorgung dienen. Insgesamt beläuft sich die vorhandene Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 100 m² (Bäcker, Metzger, Hofläden). Zusammen mit dem im Jahr 2019 im Ortskern eröffneten Tante-M-Nahversorger, welcher eine Verkaufsfläche von ca. 46 m² aufweist, wird die wohnortnahe Grundversorgung in Teilen abgedeckt. Dieser Nahversorger weist im Vergleich mit kleinflächigen Lebensmittelanbietern jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche und Sortimentenangebot auf.

Da sich die umfassende Versorgungssituation in Grafenberg in absehbarer Zukunft weiterhin als unzureichend darstellen wird, wird eine langfristige Ergänzung des Grundrundversorgungsangebots erforderlich. Dem wird mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit maximal 800 m² Verkaufsfläche im Plangebiet „Trieb“ angemessen Rechnung getragen.

Im Ortskern von Grafenberg stehen, unter Betrachtung der vorhandenen Siedlungsstruktur, keine Flächen mit den benötigten Rahmenbedingungen zur Verfügung, um einen leistungsfähigen und modernen Grundversorgungsanbieter anzusiedeln zu können. bestehende Immobilien im Ortskern bieten keine ausreichenden Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten auch in Bezug auf die Grundstücks- und Marktgröße. Daher stellt der Ortskern keine geeignete Standortalternative dar. Dies bedeutet, dass an Standorte ausgewichen werden muss, die den heutigen Anforderungen eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes entsprechen, aber fußläufig noch gut zu erreichen sind.

Nach Betrachtung der aktuellen und zu erwartenden Versorgungssituation kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trieb“ einen, das Angebot im Ortskern ergänzenden, Lebensmittelgrundversorger anzusiedeln, um langfristig die Grundversorgung der Gemeinde zu sichern.



800 m-Radius Gewerbegebiet „Trieb“, teiltintegrierte Lage, Abbildung ohne Maßstab

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Löschwasserrückhaltung

Die Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit Trinkwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Grafenberg. Trinkwasserleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes allerdings keine vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung wird daher über eine neue Wasserleitung Da110 PE an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz der Gemeinde Grafenberg im Bereich Nürtinger Straße/ Ziegelwasenstraße angeschlossen. Die neue Wasserleitung wird entlang der Nürtinger Straße über eine Länge von rd. 400 m bis zum neuen Wasserschacht mit Unterflurhydrant in der Erschließungsstraße geführt.

Löschwasser:

Vom Kreisbrandmeister wird eine Löschwassermenge von $Q_{LW} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 h (Grundsatz) gefordert.

Aus dem örtlichen Trinkwasserleitungsnetz ist im Bereich der Nürtinger Straße gemäß Erfahrung der Freiwilligen Feuerwehr Grafenberg eine Löschwassermenge $\leq 48 \text{ m}^3/\text{h}$ verfügbar, abgeschätzt im Erschließungsgebiet $\leq 30 \text{ m}^3/\text{h}$.

Zur Bevorratung der fehlenden Löschwassermenge ist ein Löschwasserbehälter vorgesehen. Die Größe des Löschwasserbehälters wird zu $(96-30) \text{ m}^3/\text{h} \cdot 2 \text{ h} = 132 \text{ m}^3/\text{h} = \text{rd. } 150 \text{ m}^3/\text{h}$ bemessen.

Der Löschwasserbehälter ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister, der Freiwilligen Feuerwehr Grafenberg und dem Straßenbauamt im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich der geplanten Bebauung vorgesehen. Die Andienung ist über die Nürtinger Straße möglich. Der Saugstutzen wird am Rand der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße platziert.

10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen sowie der Parkplatzflächen (einschließlich Zufahrten) des Getränke- sowie Lebensmittelmarktes wird getrennt vom verunreinigten Oberflächenwasser (Tankstelle, LKW-Zufahrten) und dem gewerblichen Schmutzwasser abgeleitet. Die Auslegung der Entwässerungs- und Rückhalteinrichtungen erfolgt auf ein Niederschlagsereignis der Wiederkehrzeit $T=5a$ nach KOSTRA-DWD 2010R.

Mischwasser

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser aus den Hofflächen der Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der Parkplatzflächen des Lebensmittel- und Getränkemarktes einschließlich Zufahren) werden über ein Pumpwerk sowie über eine Druckleitung an den vorhandenen, örtlichen Mischwasserkanal am Ortseingang von Grafenberg abgeleitet. Die Druckleitung wird hierzu über eine Länge von 315 m entlang der Nürtinger Straße verlegt. Die Fördermenge Q_p wird zu 30 l/s entsprechend der hydraulisch freien Kapazitäten der weiterführenden vorhandenen Mischwasserkanäle gewählt. Die restliche bei einem Niederschlagsereignis (bis $T=5a$) anfallende Wassermenge muss zwischengespeichert werden. Hierzu ist in der Erschließungsstraße ein Stauraumkanal mit DN 1000, $L = 36 \text{ m}$ und $V = 28 \text{ m}^3$ geplant, entsprechend dem erforderlichen Speichervolumen gemäß DWA-A 117. Die Notentlastung erfolgt in den Regenwasserkanal in Richtung Vorfluter.

Oberflächenwasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Bodengutachten nicht möglich ($k_f < 10^{-9} \text{ m/s}$).

Das Oberflächenwasser der Dachflächen (75% Gründachanteil), der Erschließungsstraße sowie der Parkplatzflächen des Lebensmittel- und Getränkemarktes wird daher über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal gefasst, in einem geschlossenen Rückhalte- raum gepuffert, gedrosselt über den bereits verlegten Regenwasserkanal entlang des

Kreisverkehrs B313 abgeleitet sowie über bestehende Wassergräben entlang von Forst-/Rückewegen in den Vorfluter Kappistöbele abgeleitet, der in die Autmut mündet. Der unterirdische Regenrückhalteraum ist auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Versorgungsfläche zwischen geplanter Tankstelle und Kreisverkehr B313 vorgesehen. Die Zufahrt zum Standort des Regenrückhaltung erfolgt über das Tankstellengelände und ist über ein Fahrrecht sichergestellt.

Des Weiteren ist für den neuen Regenwasserkanal im Bereich des nördlichen Tankstellengeländes ein Leitungsrecht festgelegt.

Der Regenrückhalteraum wird als dichte, mit PE-Folie ummantelte Rigole aus Kunststoff-Speicherblöcken der Abmessung L x B x H=19,20 x 8,80 x 1,32 m hergestellt.

Das resultierende Speichervolumen beträgt $V = 212 \text{ m}^3 > V_{\text{erf}} = 198 \text{ m}^3$ nach DWA A-117 mit einem Drosselabfluss $Q_{\text{dr}} = 5 \text{ l/s}$ bei $q_{\text{dr,u}} = 8,48 \text{ l/s*ha}$. Die Abflussdrosselung und Notentlastung erfolgen über ein Ablaufbauwerk.

Gemäß DWA-A 102 ist das anfallende Niederschlagswasser vor seiner Einleitung in den Vorfluter zu behandeln bzw. zu reinigen. Dies erfolgt über einen dem Regenrückhaltebecken nachgeschalteten Substratfilterschacht.

Alternativ sind die Straßeneinläufe in der Erschließungsstraße sowie in den Parkplatzflächen der Einkaufsmärkte mit Substratfilter auszurüsten, zur Reinigung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Regenwasserkanal.

Zum weiteren Rückhalt an Schadstoffen sowie zum Schutz der Rigole vor Sedimenten wird dieser eine Sedimentationsanlage vorgeschaltet,

Der Gründachanteil ist mit 75 % festgesetzt und wurde bei der Abfluss- und Flächenermittlung entsprechend verwendet. Der Abflussbeiwert des Gründachs wurde mit 0,3 angesetzt. Der humusierte Aufbau der Dachbegrünung muss > 10 cm betragen.

Ersatzvolumen bei Gründachanteil < 75%

Bei einer unerwünschten Reduzierung des Gründachanteils < 75 %, ist für die reduzierte Fläche der Dachbegrünung zusätzlich eine Regenwasser-Rückhaltung mit einem Speichervolumen von $1,6 \text{ m}^3$ je 100 m^2 reduzierte Gründachfläche ($V_s = 16 \text{ l/m}^2$) örtlich herzustellen (siehe Schema) und nachzuweisen.

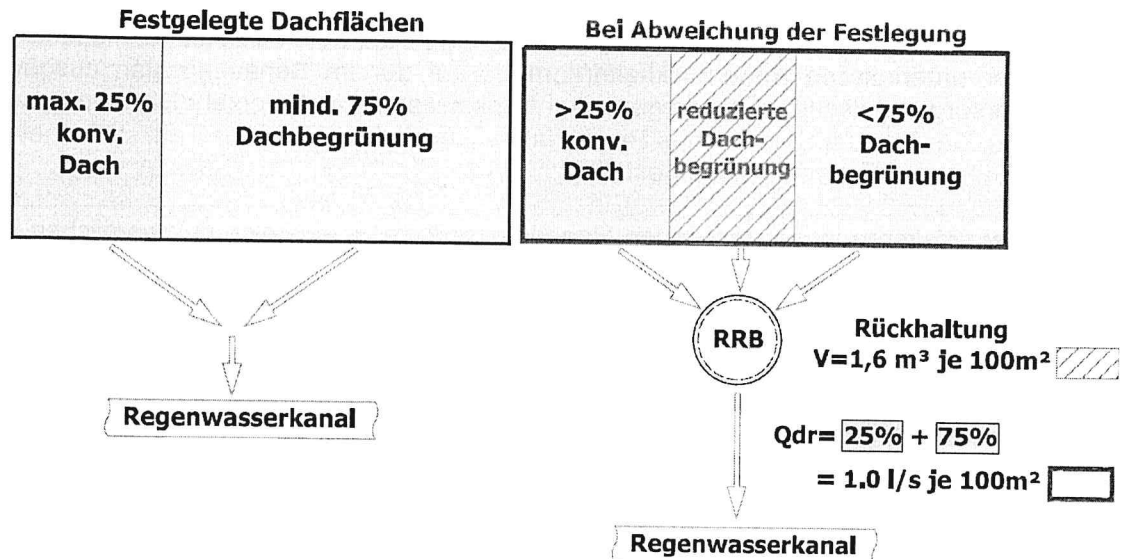
An die Regenwasser-Rückhaltung ist die gesamte Dachentwässerung (aus Gründach + konventionellem Dach) anzuschließen. Es ist hierzu ein geeigneter Speicherraum herzustellen (z.B. Retentionszisternen oder Retentionsrigolen).

Die Rückhalte-Anlage muss mit einer Abflussdrossel und sowie einem Notüberlauf, der erst bei Vollfüllung des Speicherraums anspringt, ausgeführt werden. Der Drosselablauf der Retentionsanlage ist auf 1 l/s je 100 m^2 Gesamtdachfläche ($q_{\text{dr,r,k}} = 100 \text{ l/s*ha}$) einzustellen.

Der Ablauf (Drossel und Notüberlauf) der Rückhalte-Anlage ist an die Regenwasserkanal-Vorlegung anzuschließen.

Das Brauchwasservolumen zur Nutzung von Niederschlagswasser ist zusätzlich zum Rückhaltevolumen herzustellen.

Bei einem Gründachanteil von mindestens 75% der Gesamtdachfläche und mit einem Aufbau > 10cm ist keine Rückhaltung erforderlich.



Schema zur Reduzierung der Dachbegrünung <75 %

Brauchwassernutzung

Um den Wasserhaushalt zu schonen und soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind zum Zweck der Brauchwassernutzung auf den jeweiligen Grundstücken Zisternenanlagen mit ausreichend Rückhaltevolumen zu errichten. Die Zisterne kann in Kombination mit der ggf. zu errichteten Rückhalte-Anlage hergestellt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Brauchwassernutzung gewährleistet wird.

Kanalanschlüsse

Jedes Grundstück erhält jeweils mindestens eine Regenwasser- und Mischwasserkanalanschlussvorlegung. Das *Schmutzwasser* aus den Gewerbebetrieben ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Das *Oberflächenwasser* ist wie folgt anzuschließen:

Lebensmittel- / und Getränkemarkt:

- Dachflächen, Grünflächen → Regenwasserkanal
- Parkplätze einschließlich der Zufahrten → Regenwasserkanal
- Anlieferung / LKW-Zufahrten → Mischwasserkanal

Tankstelle

- Dachflächen, Grünflächen → Regenwasserkanal
- Alle anderen Flächen (Parkplätze, Zufahrten, etc.) → Mischwasserkanal

Abfangegraben

Die restliche obstbaumbestandene Grünfläche fällt in nordwestliche Richtung sowie nach Norden und Süden, d.h. teilweise in Richtung Plangebiet. Um das daraus anfallenden Außengebietswasser von der zukünftigen Bebauung fernzuhalten, aufzunehmen und entsprechend der Geländeneigung in die Waldflächen nach Süden und Norden abzuleiten, ist an dessen Rand ein Abfangegraben geplant. Im Norden wird das Außengebietswasser an den bestehenden Wassergraben entlang der Nürtinger Straße angeschlossen, der über eine Verdolung in die Waldfläche entwässert. Im Süden erfolgt ein breitflächiger Abfluss in den Wald.

10.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

Im Plangebiet ist am Ende der privaten Erschließungsstraße eine Trafostation vorgesehen. Ausgehend hiervon wird das Gebiet mit Strom versorgt. Der Zugang zu dieser Station wird durch ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung.

10.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.6 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10.7 **Baugrund**

Zur Erschließung des Gewerbegebiets „Trieb“ wurde ein Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten von der Firma Terra Concept Consult GmbH, Pfullingen vom November 2017 durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untersuchungen ergaben, dass bei einer Bebauung je nach Lage im Gelände und der Einbindetiefe besondere Maßnahmen bezüglich der Gebäudegründung, Bauwerksabdichtung und Böschungssicherung erforderlich sind. Das Gründungskonzept ist entsprechend der einzelnen Verformungseigenschaften und der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den abzutragenden Bauwerkslasten zu wählen. Es sollten alle zusammenhängende Bauwerksteile auf Böden mit gleicher oder zumindest naheliegender Konsistenz bzw. Lagerungsdichte gründen, um nicht mehr tolerierbare Setzungen und erhebliche Setzungsunterschiede zu vermeiden. Zudem muss auf eine frostfreie (ab ca. 1,00 m tiefe) und schrumpfungssichere (ab 1,80 m tiefe) Gründung aller Gebäudeteile geachtet werden. Die Notwendigkeit und Umfang von Maßnahmen zur konstruktiven Böschungssicherung sowie die Art der Ausführung bei Baugruben und Gräben sind jeweils anhand einer projektbezogenen baugrundgeologischen Erkundung und eines Aushubplanes vorab zu prüfen bzw. festzulegen und statisch zu bemessen.

Daher wird empfohlen aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Gründungsbereiche und auch sonst je nach Lage im Gelände unterschiedlicher Baugrundverhältnisse für einzelne Bauvorhaben detaillierte Baugrunderkundungen, die auf die jeweilige spezifische Planung abgestimmt sind, durchzuführen.

10.8 **Erdmassenausgleich**

Ein Erdmassenausgleich im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Trieb“ kann voraussichtlich nicht erreicht werden, da sich die Erschließungsstraße, ausgehend von der bestehenden Nürtinger Straße, im Einschnitt befinden wird und sich auch keine Möglichkeiten ergeben das Aushubmaterial an anderer Stelle im Plangebiet, wie einer Lärmschutzwand, wieder einzubauen. Die konkreten Möglichkeiten, wie mit den Erdmassen umgegangen werden kann, können erst im Zuge der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme ermittelt werden.

10.9 **Waldabstand**

Nach § 4 (3) S. 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des vorgenannten Waldabstandes von 30 m zulässig. Gebäude können in einem geringeren Abstand von ca. 7,80 m – 13,10 m zum Wald errichtet werden.

Die Belange der Gebäudesicherheit, des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung werden in die Abwägung einbezogen. Der direkt angrenzende Wald bleibt erhalten, im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung wird die Gefahrenlage soweit gemindert, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Zudem weist das Gelände im Bereich des Waldes eine nach Süden hin steil abfallende Topografie auf, sodass hierdurch bereits mögliche Schäden an Gebäuden bzw. Gefahren für Menschen vermindert sind. Die Zugänglichkeit und Bewirtschaftung des südlich liegenden Waldgrundstücks ist durch den weiter südlich verlaufenden Wirtschaftsweg ausreichend gesichert.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Gebietsart ermöglicht den vorhandenen Interessenten die Ausübung der von ihnen angestrebten Nutzungen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um den Ansprüchen an die geordnete Betriebsführung gerecht zu werden, sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in allen Teilgebieten zulässig. Tankstellen werden insbesondere aufgrund ihres nächtlichen Immissionspotenzials nur innerhalb des Teilgebiets GE 3 zugelassen.

Um den Ansprüchen an eine geordnete gewerbliche Betriebsführung gerecht zu werden, sind innerhalb des Gewerbegebiets diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die diesem Ziel ganz oder teilweise entgegenstehen. Daraus ergibt sich, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in allen Teilgebieten ausgeschlossen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden teilweise untersagt, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter am Ortsrand teilweise entgegenstehen können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Damit die planungsrechtlichen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung entsprechend, sind Einzelhandelsbetriebe bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt, innerhalb der Teilgebiete GE 1 und GE 3 ausgeschlossen. Auf diesen Grundstücken sind jeweils nur untergeordnete Verkaufstätigkeiten in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks ausnahmsweise zulässig. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf insgesamt 100 m² beschränkt.

Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Teilgebiets GE 2 sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zugelassen, mit der Bedingung, dass diese einzeln und zusammengenommen nicht großflächig sein dürfen. Laut Regionalplan beginnt die Großflächigkeit, wo üblicherweise die Größe der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet (Einzelhandelserlass). Die Grenze zur Großflächigkeit liegt derzeit gemäß aktueller Rechtsprechung bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Die Grenze zur Großflächigkeit gilt für einen Markt und als Gesamtfläche im Falle mehrerer Vorhaben.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Im Plangebiet stellen die Teilgebiete jeweils ein Grundstück dar, welche sich künftig jeweils im Eigentum eines Eigentümers befinden und jeweils mit einem eigenständigen Bauvorhaben bebaut werden. Die festgesetzte baugebiets- bzw. grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist somit mit der vorhabenbezogenen Verkaufs-

flächenobergrenze identisch. Damit wird gewährleistet, dass es im Plangebiet je Teilgebiet nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt, womit ein Verstoß gegen das Agglomerationsgebot ausgeschlossen werden kann.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl und der maximalen gebäudehöhe in Meter ü NHN ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen angemessen. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,8 überschritten.

Die für die Überschreitung erforderlichen städtebaulichen Gründe lassen sich aus den besonderen topografischen Verhältnissen und daraus resultierenden Grundstückszuschnitten sowie der Erschließungssituation ableiten. Das Rangieren und Wenden von Fahrzeugen ist auf den Grundstücken zu gewährleisten. Durch die Bebauungs- und Nutzungskonzeption sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Von der Bebauung des Plangebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb der Baufläche vorgesehen und umsetzbar.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe in Meter bezogen auf Normalhöhennull festgesetzt. Insgesamt sind Gebäudehöhen bis maximal 12 m möglich. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m durch technische und betriebsnotwendige Aufbauten und Gebäude (bspw. Lüftungsanlagen) ist für die geplanten Nutzungen zweckmäßig. Eine zweigeschossige Bebauung ist dadurch grundsätzlich möglich, um, vor dem Hintergrund immer knapper werdender Flächen, die vorhandenen Flächen optimal nutzen zu können und einen ansprechenden Mix unterschiedlicher Branchen anbieten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend der offenen Bauweise sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

11.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine öffentliche Grünfläche als „Pufferzone“ vorgesehen. Diese resultiert unter anderem aus dem Flächennutzungsplanverfahren der 7. Änderung. Für die Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist ein unterirdisches Retentionsbecken im Osten, innerhalb einer Grünfläche vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung ab. Die Maßnahmen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und werden über Festsetzungen oder städtebauliche Verträge verbindlich dem Bebauungsplan zugeordnet. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die Eingrünung des Baugebietes und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze bzw. Klimabäume zur Durchgrünung.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge. Alternativ verdunstungsfähige Belagsarten.
- Dachbegrünung
- Umweltverträgliche Beleuchtung

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper und Baugrundstücke

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Unter anderem wurden Regelungen zur Dachform und -eindeckung, Freiflächengestaltung und Einfriedungen getroffen. Aufgrund des Grundwasserschutzes dürfen keine unbeschichteten Metalle zur Dach- und Fassadengestaltung verwendet werden.

12.2 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen und im Sinne der Sicherheit des Straßenverkehrs auf den klassifizierten Straßen wurden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

12.3 Versorgungsleitungen / Niederspannungsfreileitungen

Um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 2,06 ha	100,0	%
Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,29 ha	62,6	%
Verkehrsfläche	ca. 0,28 ha	13,6	%
davon Straßenfläche	ca. 0,21 ha	10,2	%
davon Fuß- und Radweg	ca. 0,07 ha	3,4	%
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,39 ha	19,0	%
Private Grünfläche	ca. 0,04 ha	1,9	%
Versorgungsfläche	ca. 0,06 ha	2,9	%

Reutlingen, den 11.07.2022

Grafenberg, den 11.07.2022

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Volker Brodbeck
Bürgermeister

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Trieb"

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Liste der zu benachrichtigenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplanvorentwurf zur GrobAbstimmung

Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 (Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange)

Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
 (Auslegung)

Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB
 (2. Auslegung)

Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Bebauungsplanentwurf gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Benachrichtigung über die Behandlung von Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB

I. Träger öffentlicher Belange		Frist vom 01.04.2022 – 02.05.2022		
Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
1.1	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	30.03.2022 / 30.03.2022	Nichtausbau seitens Telekom	
1.2	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG Geschäftsstelle Süd Valentin-Linhof-Straße 8 81829 München hilmar.moehlmann@eplus-gruppe.de	Kein Rücklauf	-	-
1.3	T-Mobile DFMG Deutsche Funkturm GmbH Regionalvertretung Stuttgart Lise-Meitner-Straße 4 70736 Fellbach harri.rohde@dfmg.de info@dfmg.de	Kein Rücklauf	-	-
1.4	Vodafone D2 GmbH Niederlassung Süd-West Ingersheimer Straße 10 70499 Stuttgart koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de TDRF-SW-Trier.de@vodafone.com Neubaugebiete.de@vodafone.com	28.04.2022 / 28.04.2022	Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftskriterien	
1.5	Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel ZentralePlanung.ND@vodafone.com	Kein Rücklauf	-	-

Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
1.6	Netze BW GmbH Projektierung Netzentwicklung Mitte Hahnweidstraße 44 73230 Kirchheim-Teck rz.albneckar-netzplanung@netze-bw.de (Netzplanung-sued@netze-bw.de) (bauleitplanung@netze-bw.de)	28.03.2022 / 28.03.2022	Keine Anregungen od. Bedenken	
1.7	Fair Energie Hauffstraße 89 72762 Reutlingen netzauskunft@fairnetzqmbh.de info@fairnetzqmbh.de	29.04.2022 / 02.05.2022	Keine Einwände	
1.8	RBS wave GmbH Postfach 311508 70475 Stuttgart S.Ruhland@rbs-wave.de k.azak@rbs-wave.de info@rbs-wave.de	Kein Rücklauf	-	-
1.9	Stadwerke Metzingen Stuttgarter Straße 59 72555 Metzingen Stadwerke@metzingen.de	Kein Rücklauf	-	-
1.10	Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen TÖB-Liste 1-fach Pläne > A3 2-fach bauamt@kreis-reutlingen.de	28.04.2022 / 03.05.2022	Einzelhandel, GRZ / Naturschutz, Artenschutz, Ausgleichskonzept, FFH- Mähwiese, Hirschkäfer / Entwässerung / Bodenschutzkonzept, bodenkundliche Baubegleitung, Erdmassenausgleich, Verwertungskonzept / Immissionsschutz, Verkehrslärm Maßnahme / Straßenverkehrsbehörde / Kreisforstamt, Maßnahme Hirschkäfer / Kreislandwirtschaftsamt, Hinweise Ausgleichsmaßnahmen	
1.11	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg abteilung9@rpf.bwl.de	25.04.2022 / 27.04.2022	Hinweise	
1.12	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8, Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg Abteilung8@rpf.bwl.de	03.05.2022 / 03.05.2022	Waldabstand, Waldfunktion	
1.13	Regionalverband Neckar Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen info@rvna.de	12.04.2022 / 13.04.2022	Baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze	
1.14	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Bauleitplanung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen Bauleitplanung@rpt.bwl.de	02.05.2022 / 02.05.2022	Einzelhandel, Baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze / Straßenbau keine Einwendungen / Naturschutz, Fledermäuse	

Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
1.15	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar Abteilung8@rps.bwl.de	Kein Rücklauf	-	-
1.16	BUND Bezirksgruppe Reutlingen Weingärtnerstraße 14 72764 Reutlingen bund.reutlingen@gmx.de	Kein Rücklauf	-	-
1.17	NABU Reutlingen Herr Thomas Höfer Ulrichstraße 8 72764 Reutlingen nabu.rt@freenet.de	Kein Rücklauf	-	-
1.18	Landesnaturausschussverband BW e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart info@LNV-bw.de	01.05.2022 / 02.05.2022	Umwelt- und Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen	
1.19	Industrie- und Handelskammer Hindenburgstraße 54 72762 Reutlingen Goldstein@reutlingen.ihk.de kic@reutlingen.ihk.de info@reutlingen.ihk.de	Kein Rücklauf	-	-
1.20	Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstraße 58 72762 Reutlingen Brigitte.rilling@hwk-reutlingen.de	29.04.2022 / 02.05.2022	Keine Bedenken	-
1.21	Handelsverband BW e.V. Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart info@hv-bw.de	Kein Rücklauf	-	-
1.22	Stadt Metzingen Amt für Planen und Bauen Abteilung Planung und Umweltschutz Stuttgarter Straße 2-4 72555 Metzingen A.Bollheimer@metzingen.de stadt@metzingen.de	28.03.2022 / 28.03.2022	Keine Anregungen od. Einwände	-
1.23	Gemeinde Riederich Herr BM Pokrop Mittelstädter Straße 17 72585 Riederich info@riederich.de	Kein Rücklauf	-	-
1.24	Gemeinde Kohlberg Herr BM Taigel Metzinger Straße 1 72664 Kohlberg rathaus@kohlberg.de	Kein Rücklauf	-	-

Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
1.25	Gemeinde Frickenhausen Herr BM Blessing Mittlere Straße 18 72636 Frickenhausen gemeinde@frickenhausen.de	27.04.2022 / 27.04.2022	Keine Anregungen od. Bedenken / Keine weitere Beteiligung	-
1.26	Gemeinde Großbettlingen Herr BM Ott Schweizerhof 2 72663 Großbettlingen gemeinde@grossbettlingen.de	Kein Rücklauf	-	-

II.	Öffentlichkeit	Frist vom 01.04.2022 – 02.05.2022
------------	-----------------------	--

Nr.	Institution / Bürger	Schreiben vom/ Eingang	Anregungen / Hinweise	§ 3 (2)
2.1		Kein Rücklauf	-	-

Clemens Künster
 Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
 Freier Architekt + Stadtplaner