

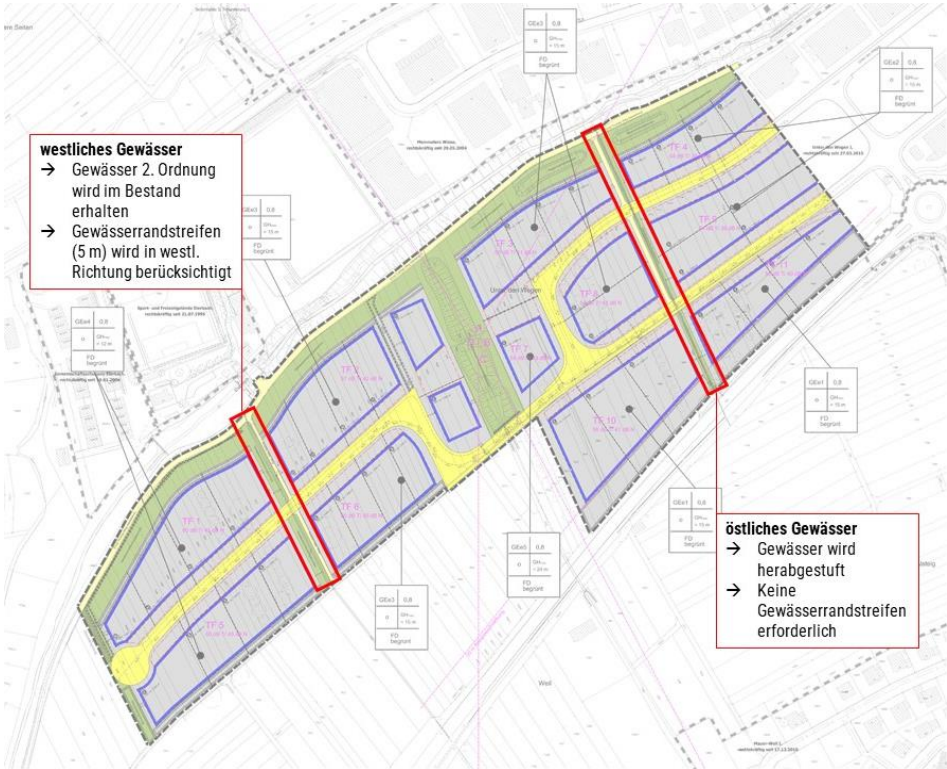
T1	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 30.10.2023 bis 01.12.2023
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bürger*in A - <u>Schreiben vom 13.11.2023</u> Mit dem neuen Baugebiet wird erneut eine sehr große Fläche von Pfullingen bebaut. Bisher war dieses Gebiet ein schöner grüner Fleck aus Streuobstwiesen und Äckern, die zu einem Spaziergang eingeladen haben und eine wichtige Frischluftschneise für Pfullingen sind (bald waren). Nun versiegeln wir wieder schönes Grün und machen aus kühlender Fläche weitere Hitze- und Trockenflächen. Bei der konkreten Planung des Bebauungsplans sollte beachtet werden, dass bei Starkregen z.B. 2016 auch in diesem Gebiet alles unter Wasser stand und das ablaufende Wasser dann über den Eierbach mit zu den Überschwemmungen geführt hat. Wenn schon Wiesen und Felder Probleme haben größere Wassermengen aufzunehmen, dann wird das bei bebautem Gebiet nicht besser. Deshalb möglichst nicht alles versiegeln - Grünflächen (Rasen, Blumenwiese, Bäume und Sträucher) und Versickerungsflächen müssen vorgeschrieben werden. Wasser vom Dach: das sollte in Wasserzisternen (im Boden oder Wasserfässer an der Dachrinne) laufen und nicht in den Gulli. Mit diesem Wasser kann dann im Sommer die Bepflanzung gegossen werden - der Wasserhahn muss nicht aufgedreht werden. Und auf dem Dach: Solar und Begrünung! Die Gebäudezufahrt, Parkplätze sowie Firmenhof sollten nicht zuasphaltiert werden sondern Rasengittersteine oder offen verlegte Pflastersteine verlegt werden um Regenwasser nicht sofort ablaufen zu lassen und es möglichst versickern kann. Ggf. wäre ein, zwei Regenrückhaltebecken eine gute Sache. In Dänemark werden öffentlich nutzbare Plätze als Regensammelbecken gebaut. Im Eierbach könnten ein paar Stauflächen eingebaut werden um ggf. zu schnelle, abfließende größere Wassermengen einzudämmen. E-Ladestellen installieren! - Strom über photovoltaik-überdachte Parkplätze einspeisen (sh. Merklingen - halt ne Nummer kleiner). Es gibt auch heute schon energieautarke Firmen und Gebäude, das könnte evtl. als Vorbild dienen - das wäre zwar schlecht für die Fair-Energie aber klimaschonend und nachhaltig.	Die Anliegen hinsichtlich Klimaschutz, Freiraumerhalt, Minimierung der Versiegelung und eines zukunftsfähigen Regenwassermanagements sind nachvollziehbar und werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt, der jedoch auf Grundlage des städtebaulichen Bedarfs und nach durchgeführter Alternativenprüfung (vgl. Begründung 4.2) als notwendig erachtet wurde. Gleichzeitig besteht das planerische Ziel darin, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu beschränken und klimaangepasste städtebauliche Strukturen zu fördern (§ 1a BauGB; Klimaanpassung als kommunale Pflichtaufgabe). Im Bebauungsplan wird daher ein umfangreiches Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt. Hierzu gehören unter anderem: • die verpflichtende dezentrale Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, • flächenhafte Entsiegelungs- bzw. reduzierende Oberflächenbefestigungen (z. B. sickerfähige Beläge für Stellplätze und Hofflächen), • Vorgaben zur Dachbegrünung, • Anforderungen an eine ortsnahe Regenwasserretention (z. B. Mulden, Rigolen, Rückhaltevolumen), • die Prüfung zusätzlicher übergeordneter Rückhaltelösungen (Retentionsbecken), • die Verpflichtung zur Regenwassernutzung, soweit technisch möglich und sinnvoll. Die durch die Stellungnahme angeregte Nutzung von Zisternen zur Bewässerung wird als Ergänzung zu den geplanten Maßnahmen geprüft. Grundsätzlich besteht seit Januar 2022 bei Neubauvorhaben die Photovoltaik-Pflicht für Gewerbebetriebe. Ergänzend dazu wurden PV-Anlagen auf Dachflächen bauordnungsrechtlich geregelt; die Dachbegrünung ist mit Photovoltaik kombinierbar (Solar-Gründächer). Die vorgeschlagene Überprüfung von Maßnahmen zur Abflussverzögerung im Bereich des Eierbachs betrifft überörtliche wasserwirtschaftliche Fragestellungen; diese werden im Rahmen der Abstimmung mit der Unter Wasserbehörde geprüft. Der Bebauungsplan sieht keine Verschlechterungssituation vor, sondern setzt auf ein dezentrales Regenwassermanagement, das Abflussspitzen reduziert und vor Ort zurückhält. Die klimarelevanten Aspekte, insbesondere die Erhaltung von Grünstrukturen, werden durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Begrünungsmaßnahmen und durch die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade berücksichtigt. Die Bebauung wird städtebaulich so angeordnet, dass Frischluftströme nicht unnötig beeinträchtigt werden. Insgesamt trägt der Bebauungsplan den vorgebrachten Anliegen durch ein integriertes Klimaanpassungs- und Regenwasserkonzept Rechnung. BV. Wird berücksichtigt
2	Bürger*in B - <u>Schreiben vom 22.11.2023</u>	

	Wir bewirtschaften einen Landwirtschaftlichen Betrieb mit Schwerpunkt Nahrungsmittelerzeugung. Auf unserem Betrieb haben fünf Vollzeit Arbeitskräfte und zwei Teilzeitarbeitskräfte ihren Arbeitsplatz. Durch dieses Baugebiet werden der Landwirtschaft wertvolle Landwirtschaftliche Flächen entzogen. Dies betrifft unseren Betrieb, sowie auch unsere Landwirtskollegen. Verschärfend dazu ist dieses Gebiet auf Ackerflächen ausgeweitet worden und gleichzeitig werden Baumwiesen ausgespart, die nur gemulcht werden. Durch dieses Baugebiet werden ca. 50 Personen die Nahrungsmittelgrundlage entzogen. Es handelt sich mit 9,4 Hektar um ein großes Gewerbegebiet. Hier soll ein Bauzwang mit drei bzw. Sechs Jahren auferlegt werden, welcher so auch richtig ist. Jedoch muss das Gebiet bedarfsorientiert in mindestens zwei Bauabschnitten ausgeführt werden, damit nicht in sechs Jahren wieder kein Gewerbegebiet mehr vorhanden ist. Wenn hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird muss es auch ein reines Gewerbegebiet sein, ohne Hausmeisterwohnung oder Betriebsleiterwohnung, dann haben wir ein wirkliches Gewerbegebiet und keine vergünstigten Wohnflächen für gewerbetreibende. Wir weisen darauf hin, dass nicht auch noch zusätzliche Landwirtschaftlich genutzte Fläche für Ökoausgleichsmaßnahmen verloren geht. Diese Ausgleichsmaßnahmen müssen auf verschiedenste andere Art und Weise erfüllt werden, ohne zusätzlich landwirtschaftlich Genutzte Fläche zu opfern. Dies könnte zum Beispiel sein: • Pfullingen besitzt sehr große Waldflächen, in denen verschiedenste Ökomaßnahmen durchgeführt werden können. • Auch innerhalb der Landwirtschaft gibt es Möglichkeiten ohne Flächenverlust oder Bewirtschaftungseinschränkungen Ökomaßnahmen auszuüben. Zum Beispiel den Guten Humus von „Unter den Wegen“ auf anderen Flächen auftragen. • Ökopunkte können auch zugekauft werden (großes Angebot) Wir hoffen das die Entscheidungsträger nicht nur das Geld, sondern auch die Weitsicht im Auge haben.	Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Betriebe für die Nahrungsmittelversorgung, die regionale Wirtschaft und die ländliche Struktur wird anerkannt. Der Verlust landwirtschaftlicher Böden stellt einen erheblichen Eingriff dar und wurde bereits im Rahmen des Gewerbeflächenbedarfsnachweises und der Alternativenprüfung (vgl. Begründung Abschnitt 4.2) geprüft. Dabei wurden verschiedene Standorte, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale sowie alternative Arrondierungen bewertet. Der vorliegende Standort wurde als städtebaulich und verkehrlich am geeignetsten ermittelt. Die Grundsätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind in die Planungsentscheidung eingeflossen. Die Hinweise zur Flächeninanspruchnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Eine bedarfsorientierte Entwicklung des Gebietes ist grundsätzlich vorgesehen, angesichts der hohen Komplexität des Vorhabens und der damit verbundenen verlängerten Verfahrensdauer erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ allerdings für den gesamten räumlichen Bereich. Ungeachtet dessen ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes außerhalb der Bauleitplanung grundsätzlich möglich, wird aber Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken derzeit nicht präferiert. Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt das in Teilgebiete untergliedert wird. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollen nur dort möglich sein, wo eine enge funktionale Bindung an den jeweiligen Betrieb besteht und die Arbeits- und Produktionsabläufe, dies zwingend in der Nacht und am Wochenende erfordern. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wird bestätigt, dass die Interessen der Landwirtschaft berücksichtigt werden. Die Wahl der Ausgleichsflächen (Streuobstwiesenpflanzung) erfolgte aufgrund naturschutzfachlicher Vorgaben und der Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Die vorgeschlagenen Pflanzabstände wurden bereits so bemessen, dass eine Bewirtschaftung weiterhin möglich ist. Die Bedenken hinsichtlich Artenvielfalt werden aufgenommen; die Pflege- und Entwicklungsplanung soll auf den vorgesehenen Grünflächen berücksichtigt werden. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen werden – soweit naturschutzfachlich möglich – geprüft. Die Hinweise zu Humusaufbringung und anderen bodenverbessernden Maßnahmen werden fachlich geprüft. Die Wiederverwendung wertvollen Oberbodens im Umfeld sowie auf landwirtschaftlichen Flächen ist im Erschließungskonzept vorgesehen. Die Anliegen des landwirtschaftlichen Betriebs werden somit in das weitere Planverfahren einbezogen und im Rahmen der Feinplanung, der Ausgleichsstrategie und der Abschnittsbildung weiter vertieft. BV: Wird berücksichtigt
3	Bürger*in C - <u>Schreiben vom 23.11.2023</u> Ich habe anschließend 2 Grundstücke 7661 und 7662 Normalerweise sind die 2 Grundstücke nicht betroffen von der Umlegung. Ich möchte aber anmerken: Wenn die Straße welche unten am Grundstück vorbeiführt, geändert wird, möchte ich nicht etwas vom Grundstück hergeben. Das war seinerzeit an der Stuhlsteige ,da mußten wir für die Straße einen Streifen für ein paar DM hergeben. Da werden die Grundstücke immer kleiner, und wenn es zur Umlegung kommt. Muß ich auch wieder ca. 30 % hergeben. Mit anderen Worten, wenn Sie etwas verändern bitte alten Zustand wieder herstellen.	Die vorgetragenen Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die genannten Flurstücke Nrn. 7661 und 7662 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. BV: Wird zur Kenntnis genommen

T2	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 04.12.2023 bis 15.01.2024
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Reutlingen Schulstraße 26 72764 Reutlingen <u>Schreiben vom 12.01.2024</u>	
1.1	Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Planung eines ca. 9,5 ha großen Gewerbegebietes <i>keine grundlegenden Bedenken, sofern</i> der Bedarf ausreichend und plausibel nachgewiesen werden kann. Im weiteren Verfahren sollten dazu u. a. noch detaillierte Angaben zum Umfang noch freier Flächen in vorhandenen Gewerbegebieten gemacht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 („<i>natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln</i>“) und Satz 3 („<i>Innen- vor Außenentwicklung</i>“) BauGB ebenso wie die o. g. Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) zu berücksichtigen sind. Da es sich beim vorliegenden Standort offenbar um einen sensiblen ökologischen Bereich handelt, ist es aus Sicht des Kreisbauamtes im Hinblick auf die oben genannten Grundsätze geboten, die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren (bedarfsgerechte Erweiterung) und bei der Bebauung auf eine flächensparende Bauweise hinzuwirken. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden und die Notwendigkeit ihrer Umwandlung sollte hinreichend begründet werden. Insbesondere im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes sind entsprechende Ausführungen erforderlich. Herleiten lässt sich die gebotene Darstellung der Begründung aus der Anlage 1 des BauGB, die den Inhalt des Umweltberichts strukturiert. Gemäß Nr. 1 Buchst. a ist einleitend gefordert, die „Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“ darzustellen. Im Umweltbericht sind daher textliche Ausführungen zum möglichen Bedarf an landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen geboten. In der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Nr. 2 Buchst. d sind zudem Angaben zu den „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ gefordert, welche sich aufgrund von § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB auch auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung erstrecken müssen. Um deutlich zu machen, dass dem Begründungsgebot in dieser Weise Rechnung getragen wurde, empfiehlt es sich, im Umweltbericht eine besondere Passage für die Begründung nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 vorzusehen. <u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> Es wird angemerkt, dass die Anwendung des Entwicklungsgebots einen wirksamen Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich voraussetzt. Den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 ist grundsätzlich nicht genügt, wenn bei In-Kraft-Treten des Bebauungsplans lediglich ein Flächennutzungsplanentwurf vorhanden ist. Auf dem aktuellen Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen lässt sich das Plangebiet daher nicht entwickeln.	Ein detaillierter Gewerbeflächenbedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung – Standortuntersuchung auch außerhalb des Flächennutzungsplans – wurde erstellt (Vgl. Begründung Pkt. 4.2 Gewerbeflächenbedarf und Alternativenprüfung). Die Stadt Pfullingen ist nahezu vollständig von historisch gewachsenen Streuobstbeständen umgeben. Alternativflächen im Außenbereich, die ohne erhebliche naturschutzfachliche Konflikte entwickelt werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB werden im Rahmen der Planung beachtet. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Pfullingen die Möglichkeiten der Innenentwicklung umfassend ausgeschöpft, um den Außenbereich zu entlasten und zu schützen. Weitere Optionen der Innenentwicklung bestehen aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeiten - die Flächen befinden sich in privatem Eigentum - nicht. Da eine Innenentwicklung somit ausgeschlossen ist, wird aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen eine Entwicklung im Außenbereich erforderlich. Durch die frühzeitige Integration von Grünflächen sowie festgesetzten Pflanzbindungen wird ein größtmöglicher Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Strukturen angestrebt. BV: wird berücksichtigt Angeichts der hohen Komplexität des Vorhabens und der damit verbundenen verlängerten Verfahrensdauer erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ für den gesamten räumlichen Bereich. Ungeachtet dessen ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes außerhalb der Bauleitplanung grundsätzlich möglich, wird aber aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken derzeit nicht präferiert. BV: wird nicht berücksichtigt Der Umweltbericht wird entsprechend der fachlichen Praxis gem. BauGB erstellt. Im Rahmen der Eingriffsbewertung gem. ÖKVO erfolgt eine detaillierte Berechnung und Darstellung des <u>Bedarfes</u> an Grund und Boden, inklusive Ausführung der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen. Eine Passage für die Begründung nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 wird in den Umweltbericht integriert, um in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten auszuführen. BV: wird nicht berücksichtigt Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen hat am 30.04.2024 die Einleitung und die frühzeitige Beteiligung der 152. FNP-Änderung des FNP beschlossen. BV: wird nicht berücksichtigt
1.2	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Die vorliegende Planung führt zu einer massiven und großflächigen Verdichtung und Verlusten von Streuobstflächen. Sie wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht als kritisch angesehen. Es ist fraglich, ob eine	Ein detaillierter Gewerbeflächenbedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung – Standortuntersuchung auch außerhalb des Flächennutzungsplans – wurde erstellt (Vgl. Begründung Pkt. 4.2 Gewerbeflächenbedarf und Alternativenprüfung).

	derart massive Ausdehnung des angrenzenden Gewerbegebietes notwendig bzw. gerechtfertigt ist, insbesondere, wenn man an den zunehmenden Flächenverbrauch deutschlandweit denkt. Der Bedarf sollte hier definitiv überprüft und dargelegt werden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde widerspricht die Planung einigen Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB. Hiernach sollen Bauleitpläne u.a. „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Immerhin wird begrüßt, dass der Geltungsbereich im Vergleich zur Planung aus dem Jahr 2017 um die natur- und artenschutzfachlich hochwertigen Streuobstbestände entlang der Stuhlsteige reduziert wurde. Entlang der Stuhlsteige befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldhecken östlich des Eierbaches“. Dieses ist zu erhalten und vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine entsprechend große Pufferfläche ist hier einzuplanen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Feldgehölz - obwohl außerhalb des Geltungsbereiches gelegen - bei einer evtl. zusätzlichen und zukünftigen Bebauung der Flächen südlich der Stuhlsteige vollständig von bebauten Bereichen umgeben sein wird und dadurch seinen Schutzstatus verliert. Im Rahmen des Scoping-Termins wurden bereits mögliche Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen für die nach § 33 NatSchG geschützten Streuobstbestände skizziert. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine Bepflanzung von der bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Jungviehweide mit Streuobstbäumen nicht angestrebt werden sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen weder ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung noch eine Untersuchung zum Artenschutz vor. Daher kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine aussagekräftige und abschließende Stellungnahme - außer den vorgebrachten allgemeinen Bedenken - erfolgen.	Die Stadt Pfullingen ist nahezu vollständig von historisch gewachsenen Streuobstbeständen umgeben. Alternativflächen im Außenbereich, die ohne erhebliche naturschutzfachliche Konflikte entwickelt werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB werden im Rahmen der Planung beachtet. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Pfullingen die Möglichkeiten der Innenentwicklung umfassend ausgeschöpft, um den Außenbereich zu entlasten und zu schützen. Weitere Optionen der Innenentwicklung bestehen aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeiten - die Flächen befinden sich in privatem Eigentum - nicht. Da eine Innenentwicklung somit ausgeschlossen ist, wird aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen eine Entwicklung im Außenbereich erforderlich. Durch die frühzeitige Integration von Grünflächen sowie festgesetzten Pflanzbindungen wird ein größtmöglicher Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Strukturen angestrebt. BV: wird nicht berücksichtigt Die geschützte Feldhecke östlich des Eierbaches wird erhalten, ein Eingriff ist nicht geplant. Eine entsprechende Pufferfläche ist vorgesehen. BV: wird zur Kenntnis genommen Im Plangebiet befinden sich mehrere Streuobstbestände, die durch die geplante Entwicklung beeinträchtigt werden oder vollständig entfallen. Hierzu wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet und ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 33a NatSchG BW gestellt. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.3	Belange des Bodenschutzes Die untere Bodenschutzbehörde weist auf folgendes hin: Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- 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 <u>Bodenschutzkonzept</u> (BSK) zu erstellen. Ob eine <u>bodenkundliche Baubegleitung</u> (BBB) im Sinne von § 4 Absatz 5 BBodSchV notwendig ist, ist durch den Ersteller des BSK zu prüfen. 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. Die Bodenarbeiten sind unabhängig von der Bestellung einer BBB unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN	Im Rahmen des Umweltberichts wurden die vorhandenen Bodenfunktionen (u. a. natürliche Bodenfruchtbarkeit, Bedeutung für Wasser- und Stoffhaushalt, Standortfunktion) vollständig beschrieben und bewertet. Für das Vorhaben werden sowohl dauerhaft als auch temporär Böden beansprucht („Boden-Einwirkflächen“). Dazu zählen neben Bauflächen auch temporäre Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen, Arbeitsstreifen und Böschungen. Da die Einwirkungsfläche die Schwelle des § 2 Abs. 3 LBodSchAG (Einwirkung auf > 5.000 m² natürlicher Böden) überschreitet, ist für Planung und Ausführung ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Forderung wird berücksichtigt. Ein Bodenschutzkonzept wird vor der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme erstellt und der Bodenschutzbehörde fristgerecht vorgelegt. BV: wird berücksichtigt

	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. 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 <u>Erdmassenausgleich</u> 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 <u>Verwertungskonzept</u> erforderlich und den Planunterlagen beizufügen, idealerweise getrennt nach Oberboden, Unterboden und Aushub. Überschüssiger kulturfähiger Boden kann grundsätzlich zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden. Dieses Vorgehen wird von der unteren Bodenschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. Hierfür ist das beigefügte Formblatt „Auftrag von Bodenmaterial“ bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen. Bereits auf Ebene des Bebauungsplans kann durch entsprechende Festsetzungen dieser Aspekt berücksichtigt werden.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Ein Verwertungskonzept wird – sofern erforderlich – erstellt. Der Erdmassenausgleich sowie eine möglichst hochwertige und örtliche Verwertung des Bodenaushubs werden im weiteren Verfahren sichergestellt. BV: wird berücksichtigt
1.4	Belange der Abwassertechnischen Erschließung Für das Neubaugebiet ist ein auf aktuellen Anforderungen basierendes Entwässerungskonzept erforderlich, das mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist. Auf die im Vorwort des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 (Entwurf Nov.2020) formulierten Grundsätze wird verwiesen: <i>„Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gleichzeitig fordert das Arbeitsblatt DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ als übergeordnete Zielsetzung die Änderung des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten so gering wie möglich zu halten. Im Zuge eines vorausschauenden Wassermanagements – insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel – werden die Niederschlagsabflüsse befestigter Flächen – wenn möglich und zulässig – direkt vor Ort versickert oder in ein ortsnahees Oberflächengewässer geleitet, unter Berücksichtigung des Boden und Gewässerschutzes.“</i> Bzgl. der Einleitung in Oberflächengewässer wird auf Arbeitsblatt DWA-A 102 verwiesen. Als Planungsgrundsatz ist hier formuliert: <i>„Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt der Flächendurchlässigkeit (-> Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (-> Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.“</i> Ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses ist ggf. die Festsetzung von Gründächern mit mindestens 10 cm Substrataufbau, wie das im Gewerbegebiet „Unter den Wegen I“ schon umgesetzt wurde.	Das Entwässerungskonzept ist in der Begründung unter 6.2 beschrieben. Das Konzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. BV: wird berücksichtigt
1.5	Oberirdische Gewässer	

	Der Planbereich wird im Norden durch den Eierbach begrenzt und durch 3 weitere Gewässer (NNZ07, NN-VI6, NN-NE5) durchquert. <u>Gewässerausbau</u> Aus den beim Scoping-Termin vorgestellten Plänen „Grünstrukturen“ und „Strukturkonzept“ ist ersichtlich, dass die Gewässer NN-Z07 und NN-NE5 zumindest in Teilen verlegt werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies aller Voraussicht nach einen Gewässerausbau darstellt, für welchen ein wasserrechtliches Verfahren zu führen ist (i.d.R. Planfeststellung bzw. Plangenehmigung). Ein Gewässerausbau ist nur bei einem begründeten (i.d.R. wasserwirtschaftlichen) Erfordernis gerechtfertigt. Sollten die Gewässer zumindest teilweise der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen, ist eine Ableitung mit 3 Einleitungsstellen in den Eierbach (ggf. inklusive Rückhaltung im Fischersee) aus wasserwirtschaftlicher Sicht voraussichtlich einer gebündelten Einleitung zu bevorzugen. <u>Starkregen</u> Laut Starkregengefahrenkarten der Stadt Pfullingen ist der Planbereich im Starkregenfall von Überflutungen betroffen. Es wird empfohlen, die Starkregengefahrenkarten frühzeitig bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich Synergien mit der geplanten Umgestaltung der Gewässer und ggf. erforderlichen Rückhaltemaßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung. <u>Gewässerrandstreifen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass an Gewässern nach § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen besteht. Es wird angeregt, sowohl die Lage des Gewässerrandstreifens, als auch ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aufgrund der o.g. wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird angeregt, die weitere Planung frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.	Mit der Unteren Wasserbehörde wurde am 13.02.2025 abgestimmt, dass 1. das westliche Gewässer im Bestand erhalten und über die Bauleitplanung gesichert wird, 2. das östliche Gewässer aufgrund der untergeordneten Funktion herabgestuft wird. Somit sind keine Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.  Die rechtlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen ergeben sich aus dem Wassergesetz BW. Im Bebauungsplan ist eine darüberhinausgehende Regelung / Hinweis nicht erforderlich. BV: wird berücksichtigt Für das Plangebiet Unter den Wegen II wurde ein Maßnahmenkonzept zum Starkregenrisikomanagement erstellt. Die Untersuchung bewertet die hydraulische Gefährdung aus Starkregenereignissen sowie potenziellen Flusshochwassern des Eierbachs. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen nur geringfügig betroffen ist. Eine relevante Gefährdung durch Flusshochwasser besteht nicht. Daher sind aus hydraulischer Sicht keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6	Belange des Immissionsschutzes Die untere Immissionsschutzbehörde kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in diesem Bebauungsplanverfahren, zu dem noch keine entsprechenden Planunterlagen (zeichnerische Darstellung, planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung, evtl. Umweltbericht, Ermittlung zur im-missionsschutzrechtlichen Situation) vorliegen, noch keine konkrete und verbindliche Stellungnahme abgeben. In der Drucksache (Nr. BA - 015/2023 vom 30.09.2023) wird ausgeführt, dass für das Verfahren die Umwelt- und Naturbelange eine bedeutende Rolle spielen und für deren Berücksichtigung entsprechende Gutachten zu erstellen sind.	

	Nordöstlich des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Planung befindet sich das Gewerbegebiet „Unter den Wegen I“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für dieses Gebiet wurden außer den Auswirkungen für dieses Gebiet auch bereits Auswirkungen für einen 2. Bauabschnitt (BA II) untersucht. Dieser 2. Bauabschnitt ist jetzt Teil des Plangebiets für „Unter den Wegen II“, wobei das Plangebiet aber noch deutlich in südwestlicher Richtung erweitert werden soll. <u>Planbedingte Einwirkungen durch Lärmimmissionen</u> Für das Planverfahren zum Bebauungsplan „Unter den Wegen I“ wurde zur Ermittlung der Lärmimmissionen durch die damalige Planung ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 5068, BS Ingenieure, 31.07.2012) erstellt, das teilweise auch die vorliegende Planung umfasst (2. Bauabschnitt - BA II). Zur Verringerung von Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung wurde eine Lärmkontingentierung empfohlen und auch in den planungsrechtlichen Unterlagen festgesetzt. Mit einer Lärmkontingentierung können die Lärmemissionen von einzelnen Betrieben so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei umgebenden Immissionsorten in der Summe aller gewerblichen Lärmemittenten eingehalten werden. Aus der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass insbesondere die nördlich des Plangebiets gelegenen Siedlungsbereiche mit einem Reinen und Allgemeinen Wohngebiet Beschränkungen von Lärmemissionen erforderlich machen. Somit ist nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde auch im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zu ermitteln, welche planbedingten Lärmimmissionen für die umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen zu erwarten sind, insbesondere für die nördlich gelegenen Wohngebiete. Dabei sind Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind geeignete lärmindernde (z.B. Kontingentierung) oder lärmschützende Maßnahmen (aktiver Schallschutz) verbindlich und konkret festzusetzen.	Für den Bebauungsplan „Unter den Wegen II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und DIN 45691 durchgeführt, um die Auswirkungen künftiger gewerblicher Nutzungen auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zu bewerten. Grundlage ist die Festlegung flächenbezogener Emissionskontingente, die sicherstellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Die Untersuchung bestätigt, dass bei Einhaltung der vergebenen Emissions- und Zusatzkontingente keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung auftreten. Damit kann eine gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung gewährleistet und zugleich der Schutz der Wohngebiete sichergestellt werden. Der verbleibende Nachweis ist jeweils im Genehmigungsverfahren für einzelne Betriebe zu erbringen. BV: wird berücksichtigt
1.7	Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Wie bei den Belangen des Immissionsschutzes ausgeführt, wurden die Umweltauswirkungen eines Teilgebiets des aktuell vorliegenden Plangebiets bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Unter den Wegen I“ untersucht. In einem Gutachten zu den lokalklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen (Nr. 1545, Ingenieurbüro Dröscher, 11.06.2013) wurde festgestellt, dass sich das damalige Plangebiet (mit Bauabschnitt BA II) in einer zentralen Kaltluftleitbahn für den Süden, bzw. Südwesten von Pfullingen befindet. In dem Gutachten wurde der Grad der Beeinträchtigung auf diese Kaltluftleitbahn und die Auswirkungen auf die Lufthygiene untersucht und Planungsempfehlungen formuliert. Die auch für diesen Belang zuständige untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt im weiteren Verfahren diese mögliche Umweltauswirkung auch für das vorliegende (erweiterte) Plangebiet zu untersuchen und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen verbindlich und konkret festzusetzen.	Die Stadt Pfullingen beauftragte das Ingenieurbüro Rau, frühere klimatische Einschätzungen zum Gebiet zu aktualisieren und anhand aktueller Datengrundlagen – insbesondere der Stadtklimaanalyse 2021 sowie neuer Klimasteckbriefe – zu prüfen. Das Ingenieurbüro Rau kommt in seiner Stellungnahme zur Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der formulierten Handlungsempfehlungen nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der für Pfullingen wichtigen Kaltluftströmungen zu rechnen ist. BV: wird berücksichtigt
1.8	Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Die Straßenverkehrsbehörde nimmt zu dem Bebauungsplan „Unter den Wegen II“ mit nachstehenden Hinweisen Stellung. <u>Hinweise</u> • Bäume und Sträucher sind so zu pflanzen, dass von ihnen keine Sichtbehinderungen zu erwarten sind. • Bei der Anlage der jeweiligen Zu- und Ausfahrten, sowie bei der Anlage von Garagen und Stellplätze ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Die Grundstücksein- und -ausfahrten	

	müssen so angelegt werden, dass nachträglich keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erforderlich sind. - Die Bauarbeiten sind außerdem so durchzuführen, dass der Verkehr auf der L 382 möglichst wenig beeinträchtigt wird. - Durch Werbeanlagen darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt werden. Die Straßenverkehrsbehörde geht davon aus, dass mögliche Werbetafeln nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und somit keine Verletzungsgefahren für Fußgänger und Radfahrer durch die Werbetafeln zu befürchten sind. Weiterhin dürfen keine Blendungen der Verkehrsteilnehmer verursacht werden. - Sofern das Gewerbegebiet künftig einer Nutzung unterliegt, die Zu- und Abfahrten mit größeren Fahrzeugen nach sich zieht, ist zu prüfen, ob der geplante Wendekreis für die Schleppkurven der größeren Fahrzeuge ausreichend ist. - Im Übrigen sind sämtliche Veränderungen, die sich auf den Verkehrsraum auswirken, vorab mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen abzustimmen. - Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung obengenannter Planung eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.9	Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes Nach der Flurbilanz 2022 der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der eine in Wertstufen kartografisch dargestellte Bewertung landwirtschaftlicher Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurde, gehört das Gebiet der Vorbehaltsflur Stufe II an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft wertvolle und gut zu bewirtschaftende Acker- und Grünlandflächen verloren. In den vorliegenden Unterlagen ist weder ein Umweltbericht, noch sind Informationen zu den geplanten Ausgleichmaßnahmen beigelegt und können somit nicht beurteilt werden. Grundsätzlich begrüßt das Kreislandwirtschaftsamt planinterne Kompensationsmaßnahmen. Auch eine Kompensation über das Ökokonto wird befürwortet. Sollten planexterne Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vorschrift des § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Nach dieser Vorschrift ist bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entseelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Es soll möglichst vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Alternativ zu der auf der Jungviehweide angedachten Maßnahme, neue Streuobstbestände anzulegen, könnten bestehende Streuobstbestände saniert und gepflegt werden. Somit müssten keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen extensiviert werden. Auch der Auftrag von Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen dient als Aufwertung der selben und kann als Ausgleichsmaßnahme gewertet werden. Ebenso ist der Ausgleich über Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK), wie beispielsweise Blüh- und Brachestreifen und Feldlerchenfenster bevorzugt anzuwenden. Nach § 15 Abs. 6 NatSchG [Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) / Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl.S.585)] ist das Kreislandwirtschaftsamt bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen. Das	Bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sollen die Interessen der Landwirtschaft grundsätzlich berücksichtigt werden. Im konkreten Fall wurden die Ausgleichsmaßnahmen „Streuobst“ in Abstimmung mit den Bewirtschaftern der betroffenen Flächen abgestimmt und festgelegt, damit diese weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Dazu zählt auch die Bewertung eines möglichen Oberbodenauftrags. Ziel ist es, solche Maßnahmen auszuwählen, die hinsichtlich Umfang, Lage und Art geeignet sind, die beeinträchtigten Boden- und Landschaftsfunktionen gleichwertig und möglichst in ähnlicher Form wiederherzustellen. Da der Eingriff im Offenland erfolgt, sollen vorrangig Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls im Offenland umgesetzt werden. BV: wird berücksichtigt Neben der Pflanzung neuer Streuobstbestände im Bereich der Jungviehweide sind Maßnahmen zur Pflege bestehender Streuobstbestände geplant. Im Rahmen der Biotopverbundplanung Pfullingen wurden hierzu bereits Planungen erstellt und befinden sich zum Teil bereits in der Umsetzung (Bekämpfung Mistelbefall). Auch der Auftrag von Oberboden wird als Ausgleichsmaßnahme geprüft und in die Planung integriert. Generell werden bei allen Maßnahmen die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt und das Kreislandwirtschaftsamt beteiligt. Ziel ist es im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahme (Acker oder Grünland) die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in angepasster Form zu ermöglichen. BV: wird berücksichtigt

	Kreislandwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann. Die Reduzierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die geplante Rückentwicklung der bereits genehmigten Fläche von rund 18,7 ha, überwiegend aus Streuobstbeständen bestehend, wird seitens des Kreislandwirtschaftsamts sehr begrüßt. Leider wird zeitgleich eine Fläche mit rund 1,7 ha neu überplant, diese besteht überwiegend aus Ackerflächen. Der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Ackerflächen weitere wertvolle Flächen zur regionalen Futter- und Nahrungsmittelproduktion entzogen. Aus den Unterlagen zum Scoping-Termin am 30.11.2023 geht hervor, dass der Bedarf an Interessenten anhand einer Gewerbeumfrage im Jahr 2022 ausgewertet wurde. Aufgrund in der Zwischenzeit stark gestiegener Kosten wird im Sinne der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs vor der Umsetzung der Planungen eine Aktualisierung der Daten angeregt. Vor dem Hintergrund der Schonung landwirtschaftlicher Flächen wird weiterhin dringend empfohlen, das Gewerbegebiet in mindestens 2 Bauabschnitten zu entwickeln, um ein Übermaß an Flächenverbrauch zu vermeiden und eine bedarfsgerechte Ausweisung und Erschließung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Unabhängig davon wird empfohlen bei eventuellen Ausgleichsmaßnahmen, welche die Aufwertungen von Streuobstwiesen betreffen, den Grünlandaufwuchs landwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung zu stellen. Es wird darum gebeten, die Baumaßnahmen an die landwirtschaftliche Vegetation anzupassen und die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter frühzeitig über den Beginn der Baumaßnahmen zu informieren, damit sie ihre Bewirtschaftung entsprechend anpassen können. Dem Kreislandwirtschaftsamt sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Umfeld des Plangebietes bekannt. Es ist Aufgabe der Planungsträgerin die Einhaltung der Orientierungswerte für Geruchsimmissionen zu überprüfen und die Datenbasis je nach Art der Gebietsausweisung hierfür zu erheben.	Ein detaillierter Gewerbeflächenbedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung – Standortuntersuchung auch außerhalb des Flächennutzungsplans – wurde erstellt (Vgl. Begründung Pkt. 4.2 Gewerbeflächenbedarf und Alternativenprüfung). Angeht die hohe Komplexität des Vorhabens und der damit verbundenen verlängerten Verfahrensdauer erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ für den gesamten räumlichen Bereich. Ungeachtet dessen ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes außerhalb der Bauleitplanung grundsätzlich möglich. BV: wird berücksichtigt Die Pflanzung neuer Streuobstbestände wurden mit den Bewirtschaftern abgestimmt und festgelegt. Durch einen hohen Pflanzabstand und eine Auswahl von hochstämmigen Obstbäumen wird eine Bewirtschaftung erleichtert. BV: wird berücksichtigt Für das geplante Gewerbegebiet „Unter den Wegen II“ wurden durch Ingenieurbüro Rau die zu erwartenden Geruchsimmissionen aus insgesamt 16 umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben untersucht. Die Berechnungen erfolgten gemäß TA Luft und unter Berücksichtigung typischer Kaltluftabflusslagen, die im Eierbachtal besonders relevant sind. Gesamtbewertung • Für das gesamte Gebiet „Unter den Wegen II“ kann eine Einhaltung der geltenden Immissionswerte bestätigt werden. • Geruchsbedingte Nutzungskonflikte sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht zu erwarten. BV: wird berücksichtigt
1.10	Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz <u>Vorbemerkung</u> Brandschutzvorschriften nach der Landesbauordnung B-W (LBO) und auf der Grundlage der Landesbauordnung sind nicht unmittelbar Vorschriften für die Bauleitplanung nach Bundesrecht. Es ist jedoch sinnvoll, diese landesrechtlichen Vorschriften bereits bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, um aus der Sicht des Brandschutzes die (Bau-) Genehmigungsfähigkeit der im Plangebiet zulässigen und vorgesehenen baulichen Anlagen herzustellen. <u>Rechtsgrundlagen</u> -Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422); -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) <u>Löschwasser-Versorgung</u> 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.	

	Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/ Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen. <u>Löschwasser-Entnahmestellen</u> Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist. <u>Löschwasserrückhaltungsmöglichkeiten</u> 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. <u>Grundstückerschließung</u> Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen 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). 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. 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. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. BV: wird zur Kenntnis genommen
2	Regierungspräsidium Tübingen Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen <u>Schreiben vom 29.10.2023 und 03.01.2024</u>	
2.1	Belange der Raumordnung Die vorliegende Fläche wird im Großteil in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Jedoch befindet sich eine westliche Teilfläche mit ca. 0,9 ha in einem Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden (Plansatz 3.1.1 G (8)). In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.	In der Begründung und im Umweltbericht wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit den im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebieten „Regionaler Grünzug“ und „Bodenerhaltung“ vorgenommen (vgl. Begründung, Pkt. 3.2 Regionalplan). Auf Grundlage dieser Prüfungen wird die Einschätzung vertreten, dass die geplante Inanspruchnahme der betreffenden Flächen – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse, des Fehlens konfliktärmerer Alternativstandorte sowie der vorgesehenen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen – als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann. Die Belange des Freiraums und des Bodenschutzes wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt. BV: wird berücksichtigt

	Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Mit dem § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z1 des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind. Weiterhin hat das Wirtschaftsministerium zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfs-nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ erstellt. Seit 15.02.2017 liegt eine fortgeschriebene Fassung dieses Hinweispapiers vor. In ihm wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächen-inanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert. Da noch keine Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorliegen, kann eine Stellungnahme zu weiteren regionalplanerischen Belangen wie etwa Einzelhandelsregelungen nicht abgegeben werden. So regen wir an, die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu wiederholen, wenn die Planunterlagen vollständig vorliegen.	Ein detaillierter Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs sowie eine Alternativenprüfung – einschließlich einer Standortuntersuchung außerhalb des geltenden Flächennutzungsplans – wurden erstellt (vgl. Begründung, Punkt 4.2 Gewerbeflächenbedarf und Alternativenprüfung). Dabei wurden die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ nach Plansatz 3.1.9 Z1 des Landesentwicklungsplans umfassend berücksichtigt. BV: wird berücksichtigt Der Vorentwurf des Bebauungsplans basiert auf den Ergebnissen der eingeholten Fachgutachten. Für den weiteren Verfahrensablauf ist die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. BV: wird berücksichtigt
2.2	Belange der Landwirtschaft Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung landwirtschaftliche Fläche (Vorbehaltsflur II) von ca. 9 ha dauerhaft umgewidmet wird und damit nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung steht. Bei Flächen der Vorbehaltsflur II handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Im vorliegenden Fall sind die Flächen im Regionalplan und Flächennutzungsplan bereits nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Sofern der Bedarf vorliegt und für naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine weiteren Flächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur (I und II) in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt werden, können die Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im vorliegenden Fall zurückgestellt werden.	Als Ausgleichsmaßnahmenstandort ist bislang die Jungviehweide in Pfullingen vorgesehen. Dabei handelt es sich um Flächen der Vorbehaltsflur II, Wertstufe III (Grünland). Vorgesehen ist die Pflanzung von Obstbäumen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mindestens 14 m, sodass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche möglichst wenig beeinträchtigt wird. Bei der Ermittlung weiterer Ausgleichsflächen werden die Belange der Landwirtschaft umfassend berücksichtigt. Dabei wird angestrebt, nach Möglichkeit keine zusätzlichen Flächen der Vorbehaltsflur in Anspruch zu nehmen. BV: wird berücksichtigt
2.3	Belange des Straßenbaues	
2.3.1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung	

	neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197). In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG BW enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Regierungspräsidium möglich.	Die Hinweise zu den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG BW werden berücksichtigt. Die im Bereich der Landesstraße geltenden Abstandsregelungen (20-m-Anbauverbot, 40-m-Zustimmungserfordernis) werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so ausgestaltet, dass die gesetzlichen Anbaubeschränkungen gewahrt bleiben werden. Die Planung wird so angepasst, dass die gesetzlichen Abstandsvorgaben gewahrt bleiben. Neue Zufahrten bzw. Anschlüsse werden nicht vorgesehen. BV: wird berücksichtigt
2.3.2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Ausbauabsichten der L 382 bestehen derzeit nicht.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.3.3	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug. <u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen Zum Entwurf:</u> Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraße ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.	Die Hinweise zur Einhaltung der Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG BW sowie zu den erforderlichen Festsetzungen der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen werden berücksichtigt. Der zwischen den Straßenflächen und den Baugrenzen liegende Bereich wird im Bebauungsplan verbindlich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ergänzend wird vorgesehen, die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zusätzlich mit einem Pflanzgebot zu versehen, um die städtebauliche Einbindung der Bebauung und die landschaftsbildverträgliche Gestaltung entlang der Landesstraße zu gewährleisten. BV: Wird berücksichtigt

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. <u>Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Erläuterung unter Hinweise ist nicht ausreichend.</u> Entsprechend § 9 Abs. 7 FStrG muss ein Bebauungsplan in materieller Hinsicht eine Aussage über das Verhältnis zwischen der Straße und den anliegenden Grundstücken enthalten. Demzufolge ist die Begrenzung der Verkehrsfläche einschließlich Nebenanlagen (Bankett, Böschung, Entwässerung) im Bebauungsplan darzustellen und der nicht überbaubare Grundstücksstreifen in Bezug auf den Fahrbahnrand der Bundesstraße zu vermaßen. Werbeanlagen Allgemein Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen. Die Stadt wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 382 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.	Die Hinweise und Anmerkungen der Straßenbauverwaltung werden berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht bereits eine textliche Festsetzung vor, wonach ausschließlich Werbeanlagen zulässig sind, die in direktem Zusammenhang mit dem auf dem jeweiligen Grundstück angebotenen Produkt oder der dort ansässigen Firma stehen; Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Damit wird der Forderung „Werbung nur an der Stätte der eigenen Leistung“ entsprochen. Die weitergehenden Anforderungen zur Verkehrssicherheit und zur straßenrechtlichen Zulässigkeit werden in die textlichen Festsetzungen und die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere wird ergänzt, dass • Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums als Straßenbaubehörde zugelassen werden dürfen, • das Regierungspräsidium im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen ist, • auf nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sowie in Pflanzgebotsflächen keine Werbeanlagen zulässig sind, • Werbeanlagen zu entfernen sind, sofern im Rahmen einer Verkehrsschau eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit festgestellt wird. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Beschränkungen – Begrenzung der Anzahl und Größe, Verbot von wechselnden, bewegten oder grellen Lichtquellen, Verbot von Laufschriften, Leuchtkästen, Wechselwerbung, freistehenden Anlagen, Projektoren und sonstigen bewegten Werbeformen – tragen den Anforderungen der Stellungnahme Rechnung und stellen sicher, dass Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird die Vorgabe aufgenommen, dass Werbeanlagen nur am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig sind sowie das Booster-, Himmelswerbung und Fesselballone unzulässig sind. BV: Wird berücksichtigt
--	---

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen. Straßenbegleitgrün Bäume in unmittelbarer Nähe zur L 382 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A). Zufahrten Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 382 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf nur rückwärtig über eine neu anzulegende Verlängerung der Erschließungsstraßen „Unter den Wegen“ aus dem Plangebiet „Unter den Wegen 1“ an die L 382 erfolgen. Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt kann einem Neuanschluss an die L 382 grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Rad- und Gehwege Im Interesse der Verkehrssicherheit, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger, wird die Stadt gebeten zu untersuchen, wie das neue Gewerbegebiet jenseits der L 382 für diese Verkehrsteilnehmer erschlossen werden kann. <u>Hinweis:</u> Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung, einschließlich des Räum- und Streudienstes, für eine eventuelle Rad- und Gehwegverbindung werden von der Stadt getragen, da der Weg durch das neue Baugebiet veranlasst ist. <u>Hinweise:</u> Entwässerung Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen. Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. ÖPNV Bei der Ausweisung von Bauflächen mit Anschlüssen an das überörtliche Straßennetz muss auch der öffentliche Personennahverkehr und der Schulbusverkehr durch Ausweisung von Haltestellen berücksichtigt werden.	Im Bestand sind bereits Bäume und Sträucher vorhanden die sich aufm dem Flurstück der L 382 und somit nicht in kommunaler Zuständigkeit befinden. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern direkt an die L 382 angrenzend sind nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Bebauungsplan aufgenommen um die Vernetzung in die angrenzenden Gebiete und die Landschaft zu gewährleisten. BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
---	---

	Die Planung hat entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Merkblättern (RAS-Ö, Abschnitt 2) zu erfolgen. Die Planung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in den Geltungsbereich einzubeziehen. Bei der Anlage von Bushaltestellen ist zu prüfen, ob sie zweckmäßig im Knotenpunktsbereich oder im Baugebiet selbst anzulegen sind. Kurze Wege zwischen Bushaltestellen und Überquerungsstellen für Fußgänger sind anzustreben. Die Planung hat in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu erfolgen. Ver- und Entsorgungsleitungen Im Bereich des Straßenkörpers der Landesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Reutlingen vorgenommen werden. Erschließung bei künftiger Erweiterung Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der Landesstraße grundsätzlich nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden. Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.4	Belange des Naturschutzes Da noch kein Umweltbericht vorliegt, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht bewertet werden, ob die Belange der höheren Naturschutzbehörde berührt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
3	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Schreiben vom 21.12.2023</u> Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist	

	einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
4	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, ... Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. <u>Schreiben vom 09.01.2024</u> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	
4.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Terrassensedimenten und Weißjura-Hangschutt unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	Ein baugrundgeologisches Übersichtsgutachten wurde erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind in der Begründung unter Abschnitt 5.7 zusammengefasst. Das vollständige Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. BV: Wird zur Kenntnis genommen
4.2	Boden Aus bodenkundlicher Sicht gibt es bezüglich des geplanten Vorhabens keine Hinweise oder Bedenken. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
4.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
4.4	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. Sofern für das Plangebiet ein	

	hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
4.5	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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
4.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
4.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
5	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen	
5.1	<u>Schreiben vom 21.12.2023</u> Der übersandte Umgriff des o. g. Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans größtenteils als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Lediglich eine westliche Teilfläche mit ca. 0,9 ha liegt in einem Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden (Plansatz 3.1.1 G (8)). In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Eine Stellungnahme zu weiteren regionalplanerischen Belangen wie etwa Einzelhandelsregelungen und Begründung des Flächenbedarfs kann erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, Textteil und Begründung vorgenommen werden. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	In der Begründung und im Umweltbericht wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit den im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebieten „Regionaler Grünzug“ und „Bodenerhaltung“ vorgenommen (vgl. Begründung, Pkt. 3.2 Regionalplan). Auf Grundlage dieser Prüfungen wird die Einschätzung vertreten, dass die geplante Inanspruchnahme der betreffenden Flächen – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse, des Fehlens konfliktärmerer Alternativstandorte sowie der vorgesehenen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen – als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann. Die Belange des Freiraums und des Bodenschutzes wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt. BV: wird berücksichtigt

5.2	<u>Schreiben vom 21.12.2023</u> wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.11.2023, die weiterhin gilt. Die im westlichen Teil des Plangebiets berührten Vorbehaltsgebiete Regionaler Grünzug und Gebiet für Bodenerhaltung sind wie bereits beschrieben in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Stellungnahme zu regionalplanerischen Belangen wie etwa Einzelhandelsregelungen und Begründung des Flächenbedarfs kann erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, Textteil und Begründung vorgenommen werden. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Siehe Ausführungen unter 5.2 BV: wird berücksichtigt
6	Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen Marktplatz 22 72764 Reutlingen <u>Keine Stellungnahme</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
7	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Sauterleutestraße 36 88250 Weingarten <u>Schreiben vom 12.01.2024</u> 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 keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige	

	Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
8	Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart <u>Schreiben vom 21.12.2023</u> im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
9	FairNetz GmbH Hauffstraße 89 72762 Reutlingen <u>Schreiben vom 10.01.2024</u> Im genannten Bereich befinden sich keine Leitungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind. Für die stromseitige Erschließung sind 3 Umspannstationen erforderlich. Im beiliegenden Plan sind die bevorzugten Standorte skizziert. Wir bitten Sie, entsprechende Freiflächen von jeweils ca. 4 x 5 m², zu reservieren Bei größeren und besonderen Bauvorhaben ist rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Versorgung- und Netzanschlussmöglichkeiten wichtig, da in aller Regel höhere Anschlussleitungen für die Gas- und Stromversorgung notwendig sind. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen einzubeziehen.	Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind drei Standorte für Umspannstationen vorgesehen. BV: Wird berücksichtigt
10	Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG Hauptstraße 163 70563 Stuttgart <u>Keine Stellungnahme</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
11	Gemeinde Eningen unter Achalm Rathausplatz 1 72800 Eningen unter Achalm <u>Schreiben vom 11.12.2023</u> Mit Bezug auf [das] E-Mail-Schreiben vom 30.11.2023 möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch den Bebauungsplan „Unter den Wegen II“ gegenwärtig keine gemeindlichen Belange der Gemeinde Eningen unter Achalm betroffen sind. Von daher bestehen seitens der Gemeindeverwaltung keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
12	Gemeinde Lichtenstein Rathausplatz 17 72805 Lichtenstein <u>Schreiben vom 20.12.2023</u>	

	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- bringt die Gemeinde Lichtenstein zu den vorliegenden Unterlagen - Ortsübliche Bekanntmachung (19.10.2023) - Drucksache 1 5/2023 - Aufstellungsbeschluss - Übersichtsplan mit Geltungsbereich (Stand 31.08.2023) - Präsentation zum Scoping-Termin (Stand 30.11.2023) <u>keine</u> Anregungen vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
13	Gemeinde Sonnenbühl Hauptstraße 2 72820 Sonnenbühl <u>Keine Stellungnahme</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
14	Stadt Reutlingen Marktplatz 22 72764 Reutlingen <u>Keine Stellungnahme</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
15	NABU – Gruppe Pfullingen Gartenstr. 6 72793 Pfullingen <u>Keine Stellungnahme</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
16	Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen <u>Schreiben vom 06.12.2023</u> Wir sehen es als problematisch an, wenn ein Gewerbegebiet auf wertvollen landwirtschaftliche Flächen umgesetzt wird. Ökologisch wertvolle Flächen (Streuobstflächen) sind dagegen vor einer Bebauung geschützt bzw. werden vom Planverfahren ausgenommen. Dennoch muss im Rahmen des Planverfahrens für die Inanspruchnahme der wertvollen landwirtschaftlichen Böden eine ökologische Ausgleichsfläche geschaffen werden. Dies ist unserer Meinung nach ein Flächenverbrauch in doppelter Hinsicht: Zum einen der Verbrauch für das Gewerbegebiet, zum anderen die deutlich eingeschränkte Nutzung der zu bildenden Ausgleichsflächen für landwirtschaftliche Zwecke. Letztlich wird damit die Erzeugung wertvoller, hochwertiger Lebensmittel durch die Ansiedlung von Gewerbe verdrängt und für die Ökologie geopfert. Nebenbei bemerkt, bestehen unsererseits größte Zweifel, ob durch die vorgesehene Bepflanzung artenreicher Wiesen (auf der Jungviehweide) mit Streuobstbäume, dieser Artenreichtum der Wiese erhalten bleibt. Nach unseren Kenntnissen und Erfahrungen entstehen unter Streuobstbäumen durch die Verschattung eher artenärmere Grünlandbestände. Die Bewirtschaftung einer Wiese mit Streuobstbäumen führt auch zu einem deutlich höheren Arbeitsaufwand für den Bewirtschafter. Unter Umständen könnte die Vorgehensweise dazu führen, dass gar kein Landwirt mehr bereit ist, eine solche Fläche zu bewirtschaften, was wiederum nicht förderlich ist für die Artenvielfalt (Stichwort: Mulchen/Rasen mähen statt heuen). Die Landbewirtschafter tragen damit einen nicht unerheblichen Teil der Kosten für den ökologischen Ausgleich. Alternativ könnte die Stadt Pfullingen als Auftraggeber des	

	Planverfahrens auch Ökopunkte erwerben und damit auf eine Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen der Stadt verzichten. Der landesweite Flächenverbrauch - also die Umwandlung von unbebauter Natur in Siedlungs- und Verkehrsflächen - lag in Baden-Württemberg in den letzten Jahren im Schnitt bei 5 bis 6 Hektar pro Tag. Mit dem 2021 geschlossenen Koalitionsvertrag der Landesregierung Baden-Württemberg sollte der Flächenverbrauch kurzfristig auf 2,5 Hektar pro Tag und bis 2035 auf Netto-Null zu reduziert werden. Uns ist klar, dass gerade in einem dicht besiedelten Gebiet wie in der Raumschaft Reutlingen/Pfullingen der hohe Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu einem immer größer werdenden Druck auf die verfügbaren Nutz- und Freiflächen führt. Doch unser Boden ist eine endliche Ressource, mit der wir verantwortungsbewusst und sparsam umgehen müssen, um unsere eigene Lebensgrundlage (die Ernährungssicherung) zu erhalten. Wir bitten Sie daher zu prüfen, in wie weit der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert werden kann und dabei trotz allem die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt werden können. <u>Konkret schlagen wir vor:</u> • Auf Mindestbaudichten im Gewerbegebiet achten • Notwendige Ausgleichsmaßnahmen möglichst Planintern umsetzen oder durch den Kauf von Ökopunkten vermeiden • Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen auch die Schutzwürdigkeit wertvoller landwirtschaftlicher Flächen (insbesondere Ackerland) berücksichtigen • Vor der Erschließung des Gewerbegebiets alle vorhanden nicht bebauten Flächen, auf denen eine gewerbliche Bebauung möglich ist, auf Verfügbarkeit prüfen. • Gewerbeflächen abschnittsweise entwickeln (vor der Entwicklung den konkreten Bedarf ermitteln). Eine konkrete Bedarfsermittlung sollte im Vorfeld durchgeführt werden. Wir regen an die Entwicklung des Gewerbegebiets zunächst auf ca. 5 ha zu begrenzen. Insbesondere die wertvollen Ackerflächen in Richtung Gönningen könnte damit zumindest zunächst weiterhin für die Lebensmittelerzeugung verwendet werden. • Im Gewerbegebiet sollten keine Wohnflächen geschaffen werden • Bei der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen, in enger Absprache mit den Landbewirtschaftern, auf produktionsintegrierte Maßnahmen setzen • Bei der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen auch städtische Waldflächen mit einbeziehen. Auch im Wald ist es möglich mit produktionsintegrierten Maßnahmen Ökopunkte und somit Ausgleichsmaßnahmen zu generieren. • Der bei der Erschließung des Gewerbegebiets abzutragende Oberboden sollte zur Verbesserung naheliegender landwirtschaftlicher Flächen (Ackerland) verwendet werden. Damit einhergehend sollte geprüft, ob mit dieser Maßnahme Ökopunkte generiert werden können. Wir hoffen auf Ihr Verständnis und bitten Sie unsere Anliegen in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Die Anmerkungen zu Flächenverbrauch, Bodenschutz und landwirtschaftlicher Wertigkeit werden ernst genommen und wurden im Rahmen der planerischen Voruntersuchungen umfassend geprüft. Für das Verfahren liegt ein detaillierter Gewerbeflächenbedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung (vgl. Begründung Abschnitt 4.2) vor. Dabei wurden sowohl innerörtliche Nachverdichtungspotenziale als auch alternative Standorte außerhalb des Flächennutzungsplans untersucht. Die Grundsätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wurden berücksichtigt. Die Standortwahl wurde unter Abwägung aller Belange getroffen; andere geprüfte Standorte erwiesen sich aus städtebaulichen, verkehrlichen, eigentumsrechtlichen oder ökologischen Gründen als weniger geeignet. Eine bedarfsorientierte Entwicklung des Gebietes ist grundsätzlich vorgesehen, angesichts der hohen Komplexität des Vorhabens und der damit verbundenen verlängerten Verfahrensdauer erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter den Wegen II“ allerdings für den gesamten räumlichen Bereich. Ungeachtet dessen ist eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes außerhalb der Bauleitplanung grundsätzlich möglich, wird aber Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken derzeit nicht präferiert. Die städtebaulichen Kennziffern zur baulichen Dichte (GRZ) entsprechen den Orientierungswerten der BauNVO. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wird bestätigt, dass die Interessen der Landwirtschaft berücksichtigt werden. Die Wahl der Ausgleichsflächen (Streuobstwiesenpflanzung) erfolgte aufgrund naturschutzfachlicher Vorgaben und der Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Die vorgeschlagenen Pflanzabstände wurden bereits so bemessen, dass eine Bewirtschaftung weiterhin möglich ist. Die Bedenken hinsichtlich Artenvielfalt werden aufgenommen; die Pflege- und Entwicklungsplanung soll auf den vorgesehenen Grünflächen berücksichtigt werden. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen werden – soweit naturschutzfachlich möglich – geprüft. Die Wiederverwendung des Oberbodens zur Bodenverbesserung landwirtschaftlicher Flächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt; die Möglichkeit einer Anrechnung als Ökopunkte wird geprüft. Die genannten Anliegen tragen insgesamt zur qualitätsvollen, flächenschonenden Ausgestaltung des Gewerbegebiets bei und werden im weiteren Verfahren bei der Feinplanung der Kompensationsmaßnahmen, der Erschließungsabfolge und der Festsetzungssystematik berücksichtigt. BV: Wird berücksichtigt
17	IHK Reutlingen Hindenburgstr. 54 72762 Reutlingen <u>Schreiben vom 12.01.2024</u> Zum vorliegenden Bebauungsplan liegen aus unserer Sicht keine Bedenken vor.	

	Wir begrüßen die Zielsetzung, durch den Bebauungsplan der positiven Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Pfullingen sowie der Region Neckar-Alb Rechnung zu tragen und die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen durch zuzugswillige Unternehmen sowie bestehende Betriebe vor Ort abdecken zu können. Aufgrund der zunehmenden Knappheit an größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen in der Region Neckar-Alb trägt dies zum Erhalt und zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts bei. Insbesondere die Entwicklung der Fläche in bereits gewerblich geprägtem Umfeld mit bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen möchten wir positiv hervorheben. Dies schafft potentielle Synergien für Unternehmen und schont Ressourcen in der Flächenentwicklung. Gerne stehen wir für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen
18	Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstr. 58 72762 Reutlingen Kein Rücklauf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen BV: Wird zur Kenntnis genommen