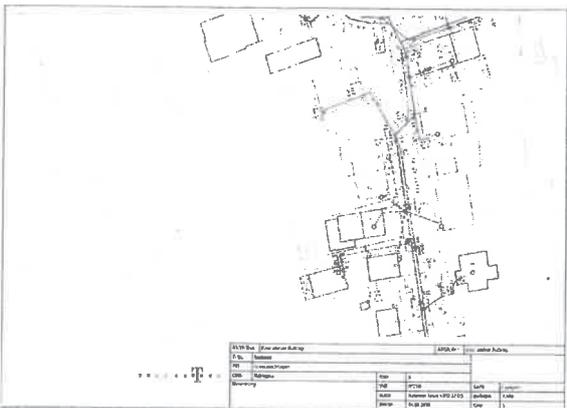


Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
---	-------------------------------

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 23.04.2019 – 23.05.2019
----	---	-----------------------------------

1.1	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 14.05.2019</u> <u>Eingang am 14.05.2019</u></p> <p>Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zur Beteiligung des Vh-bezogenen BPL Lange Gasse in Kusterdingen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes 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 eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
-----	--	--



BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
--	---	-------------------------------

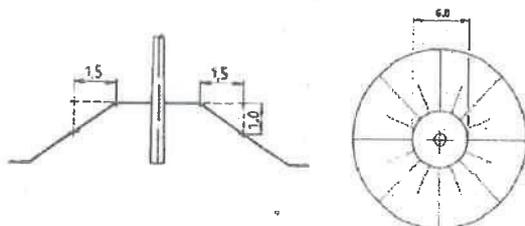
1.2	<p>Netze BW GmbH Regionalzentrum Heuberg-Bodensee Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen</p> <p><u>Schreiben vom 25.04.2019</u> <u>Eingang am 26.04.2019</u></p> <p>Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich derzeit 0,4-kV-Freileitungen und ein 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, die auch der Versorgung anderer Abnehmer dienen.</p> <p>Am westlichen Rand des Planbereichs steht ein 20-kV-Kabelaufführmast.</p> <p>Die 20-kV-Anlagen auf den Flurstücken 1287 und 1288 sind mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Die Lasten und Beschränkungen sind jeweils im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Sicherlich ist das 20-kV-Kabel zur Realisierung der neuen Gebäude hinderlich und soll verlegt werden. Für die Umlegung dieses 20-kV-Kabels würden wir eine gesicherte Kabeltrasse mit einer Breite von 0,5 m rechts und links der Kabel bis zur nächsten öffentlichen Straße benötigen, wie im unten eingefügten Planausschnitt dargestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, für diese geplanten neuen 20 -kV-Kabel aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Leitungsrechte aufzunehmen und die Kabel in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu kennzeichnen. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Kabel beträgt 0,5 m rechts und links der Kabel.</p> <p>In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig ist.</p>  <p>Die Kostentragung der Verlegung dieser dinglich gesicherten Betriebsmittel richtet sich nach dem Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen. Sie sind vom Verursacher zu tragen. Dafür ist im Vorfeld der Abschluss einer entsprechenden Netzänderungsvereinbarung notwendig.</p> <p>Bei der zukünftigen Bebauung östlich des Kabelaufführmastes Nr. 1006 ist zwingend ein horizontaler Sicherheitsabstand von 3 m zwischen</p>	<p>Nach Abstimmung des Investors mit der Netze BW wird das bestehende 20KV Erdkabel zurückgebaut.</p> <p>Die bestehenden Leitungen im Plangebiet und der 20-kV-Kabelaufführmast westlich des Plangebietes werden in Abstimmung mit der Netze BW zurückgebaut.</p> <p>Eine Umverlegung und ein Leitungsrecht sind nicht erforderlich.</p> <p>Das Plangebiet wird über eine neue Trafostation an der Lange Gasse versorgt. Neue Leitungen werden in der öffentlichen Straße verlegt.</p> <p>In der Planzeichnung wird eine Fläche für die Versorgung für die künftige Trafostation ergänzt.</p>
-----	--	---

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen

sämtlichen Gebäudeteilen und dem Stahlrohrmast mit allen Anbauteilen und ins besonders auch den Leiterseilen einzuhalten.

Im Bereich des Mastfundaments dürfen Erdabtragungen nur soweit vorgenommen werden, dass die Standsicherheit dieses 20-kV-Mast nicht gefährdet wird. Es ist erforderlich, mindestens in dem unten angeführten Umfang Erdreich stehen zu lassen:



Die nötigen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzusprechen. Dieses ist erreichbar unter der Telefon-Nr.: 07461/709-601 oder per E-Mail unter: auftragszentrumtuttlingen@netze-bw.de.

Die Stromversorgung der neuen Gebäude kann in begrenztem Umfang aus der in der Lange Gasse vorhandenen Trafostation erfolgen. Abhängig vom tatsächlichen Leistungsbedarf der neuen Gebäude könnte auch der Neubau einer kundeneigenen Trafostation notwendig werden, deren genauer Standort dann zwischen dem Anschlussnehmer und der Netze BW GmbH abgestimmt werden muss.

Die zukünftigen Neuanschlüsse im Plangebiet werden als Erdkabelanschlüsse realisiert. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Netze BW GmbH nicht behindert wird.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Dazu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse Netzplanung-Sued@netze-bw.de genutzt werden.

Bitte lassen Sie uns auch den finalen Bebauungsplan zukommen, in dem das Leitungsrecht für die 20-kV-Kabelumlegung eingetragen ist.

Weiterhin bitten wir um Rückmeldung über die von der Gemeindeverwaltung durchgeführte Abwägung und Behandlung der von der Netze BW GmbH hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

BV: wird teilweise berücksichtigt

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.3	<p>Fair Energie GmbH Hauffstraße 89 72762 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 28.05.2019</u> <u>Eingang am 28.05.2019</u></p> <p>Im genannten Bebauungsplangebiet befinden sich keine Erdgasversorgungsleitungen der FairNetz GmbH. Es besteht die Möglichkeit, das Bauvorhaben mit Erdgas zu erschließen, da sich in der Lange Gasse eine Erdgasversorgungsleitung befindet.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4	<p>Industrie- und Handelskammer Reutlingen Hindenburgstr. 54 72762 Reutlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.5	<p>Unitymedia Kabel BW GmbH Postfach 102028 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 10.05.2019</u> <u>Eingang am 13.05.2019</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6	<p>Kreisbauernverband Tübingen e.V. Walkenmühlweg 42 72379 Hechingen</p> <p><u>Schreiben vom 20.05.2019</u> <u>Eingang am 20.05.2019</u></p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes und im Umfeld der Planung sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Es steht zu befürchten, dass diese Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Nach unserem Kenntnisstand handelt es sich um die Betriebe Kurt Wandel, Tübinger Str. 14 Berthold Grauer, Tübinger Str. 20 Jörg Walker, Lustnauer Str. 11</p>	<p>Eine Geruchsemmissionsprognose der Unteren Landwirtschaftsbehörde und des Stallklimadenstes des Regierungspräsidiums Tübingen wurde zu den genannten Betrieben bereits durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung ist von keinen unzumutbaren Belästigungen mit Gerüchen auszugehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes treten in einem kleinen Teil Geruchstunden von ca. 15,9% auf. In diesem Bereich wird eine Bebauung untersagt.</p> <p>Die Grenze der Geruchsemissionen mit 15,9% wird zur Kenntnis ohne Normencharakter in die Planzeichnung übernommen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Ob darüber hinaus weitere landwirtschaftliche Betriebe betroffen sind oder betroffen sein können, ist vor Ort im Zuge des Planungsverfahrens zu klären. Für die genannten und für die noch zu erhebenden Betriebe ist zu prüfen, in welchem Umfang eine Beeinträchtigung zu erwarten und zu befürchten ist. Bei sich ergebenden Beeinträchtigungen sind planerische Änderungen vorzusehen, um diese Beeinträchtigungen auszuschließen.</p> <p>Wir regen an, dass die landwirtschaftliche Fachbehörde beim Landratsamt Tübingen mit der Prüfung, ob und in welchem Umfang Beeinträchtigungen für die Betriebe durch die geplante Maßnahme entstehen, beauftragt wird.</p> <p>Wir bitten, uns über den Fortgang der Planungen weiter zu informieren.</p>	<p>Der Sachverhalt wird in der Begründung unter Ziffer 10.2 ergänzend erläutert.</p> <p>Das Protokoll der GERDA Ausbreitungsberechnung der Geruchsemissionen liegt der Begründung als Anlage bei.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7	<p>Landratsamt Tübingen Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 21.05.2019</u> <u>Eingang am 23.05.2019</u></p>	
1.7.1	<p>Naturschutz Vorbemerkung</p> <p>Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung enthalten einen Artenschutzbeitrag von Menz Umweltplanung (Stand 28.11.2018). Als Ergebnis einer Übersichtsbegehung am 22.2.2018 wurden vertiefende Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer (v.a. Eremit) in den Monaten April bis September 2018 durchgeführt.</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):</p>	
1.7.1.1	<p>Vögel</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen Eingriffe in die Gehölzbestände und Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.</p> <p>Es sind bedeutende Gebäudereviere des Haussperlings betroffen sowie Höhlenreviere des Feldsperlings. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen ergriffen werden. Entsprechend dem Vorschlag des Artenschutzbeitrags sind vor den Eingriffen in den Baumbestand bzw. vor dem Abbruch von Gebäuden im räumlichen Umfeld 4 Nisthilfen für den Haussperling und 3 Nisthilfen für den Feldsperling an geeigneten Standorten zu installieren. Die Nistkästen sind jährlich im Winter zu reinigen.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan mit den Standorten der Nistkästen vorzulegen, um</p>	<p>Die vorgezogenen Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen (M3) wurden bereits im Jahr 2019 durchgeführt. Ein Plan mit den Standorten der Nistkästen wurde vom NABU in Abstimmung mit dem Bauherrn und der Gemeinde erstellt.</p> <p>Die Pläne der Gemeinde und des NABU mit den platzierten Nistkästen dokumentieren die Anbringung im näheren Umfeld des Plangebietes. (Anhang 1 zur Begründung)</p> <p>Folgende Nistgelegenheiten wurden als CEF-Maßnahme aufgehängt:</p> <p>Bereich Gächt – innerörtlicher Streuobstbereich nördlich der Lederstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 Feldsperlingkästen, - 2 Fledermauskästen, - 4 Haussperlingkästen <p>Bereich südlich der Straße „Bei der Linde“:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Haussperlingkasten <p>Bereich Holzwiesenstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 Fledermauskästen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>deren ökologische Wirksamkeit bewerten bzw. überprüfen zu können. Die in den baurechtlichen Festsetzungen (§ 9 (1) 20 BauGB, Maßnahme 4) enthaltenen Vorgabe zur Schaffung von Nist- und Quartierplätzen für gebäudenutzende Vogelarten am neuen Gebäude ist begrüßenswert, jedoch noch zu konkretisieren.</p>	<p>Die Reinigung der Nistkästen ist in Maßnahme 4 festgelegt. Die Anbringung der nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Nisthilfen zur Rodung der Bäume ist erbracht.</p> <p>Ergänzend wird nach Aufnahme des NABU, während der Aufhängung der Nistgelegenheiten 2019, eine Nistgelegenheit für ein Turmfalkenpaar vorgeschlagen. Die Maßnahme 4 – „Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden“ wird mit einer entsprechenden Maßnahme ergänzt. <i>(Ergänzung kursiv)</i></p> <p>Maßnahme 4 Zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes geeigneter Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten sind an den neuen Gebäuden mindestens 10 geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen. Für den Turmfalken ist eine Nisthilfe in 6 bis 8 m Höhe an einem dem Außenbereich zugewandten frei anfliegbaren Gebäudeteil anzubringen. Die Nist- und Quartierhilfen von gebäudenutzenden Vogel- und Fledermausarten sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden anzubringen. Weitere Informationen und Anwendungsbeispiele des Landkreises Tübingen finden sich unter: www.artenschutz-am-haus.de</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7.1.2	<p>Fledermäuse Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen Eingriffe in die Gehölzbestände und Abbrucharbeiten grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum November bis März durchgeführt werden. Eine Fällung außerhalb dieses Zeitraums kann nur nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten erfolgen. Mit der Bebauung gehen potenzielle Quartiere von Fledermäusen verloren. Da im Bebauungsplanentwurf keine Einzelbäume mit Baumhöhlen zur Erhaltung festgesetzt wurden, müssen dahingehend vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF) ergriffen werden, um die ökologische Funktion der Quartiere zu erhalten und Verstöße gegen das Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Daher ist für alle Bäume mit Baumhöhlen vor Eingriffen in den Baumbestand ein Ersatz durch künstliche Nisthilfen zu schaffen. Die Baumhöhlen sind wie im Gutachten vorgeschlagen durch das</p>	<p>Der Abbruch der Gebäude ist bereits 2019 erfolgt. Die CEF-Maßnahmen sind wie unter vorigem Punkt aufgezeigt bereits umgesetzt. Die Rodung der Bäume erfolgt nun, wie vom NABU vorgeschlagen erst in diesem Winter 2022/23 vor der Neubebauung im Jahr 2023. Die Nistgelegenheiten an Gebäuden werden wie in Maßnahme 3 und 4 beschrieben, umgesetzt.</p> <p>Die Maßnahmen wurden bereits im Jahr 2019 durchgeführt. Ein Plan mit den Standorten der Nistkästen wurde vom NABU in Abstimmung mit dem Bauherrn und der Gemeinde erstellt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Ausbringen von 5 Rundkästen in einer bereits hochwertigen Streuobstfläche oder in einer neu angelegten Streuobstfläche auszugleichen. Bei den künstlichen Nisthilfen ist eine jährliche Reinigung im Winter vorzunehmen.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan mit den Standorten künstlichen Fledermausquartieren vorzulegen, um deren ökologische Wirksamkeit bewerten bzw. überprüfen zu können.</p> <p>Die in den baurechtlichen Festsetzungen (§ 9 (1) 20 BauGB, Maßnahme 4) enthaltenen Vorgabe zur Schaffung von Nist- und Quartierplätzen für gebäudenutzende Fledermausarten am neuen Gebäude ist begrüßenswert, jedoch noch zu konkretisieren.</p>	<p>Die Pläne der Gemeinde und des NABU mit den platzierten Nistkästen dokumentieren die Anbringung im näheren Umfeld des Plangebietes der Fledermauskästen (Anlage 3 zur Begründung) Eine weitere Konkretisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan ist nach Abstimmung mit dem Umweltplaner nicht möglich. Das Anbringen der Nisthilfen an den Gebäuden ist in der Ausführungsplanung zu den Gebäuden zu berücksichtigen und kann erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7.2	Landwirtschaft	
1.7.2.1	<p>Vorbemerkungen</p> <p>Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan wird nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen.</p> <p>Trotzdem werden zur Minderung des Eingriffs Maßnahmen zur Reduktion des Eingriffes, wie Dachbegrünung zur Pufferung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen, festgelegt.</p> <p>Weiterhin wird eine Festlegung zur Retention des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aber ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt hier nicht vor.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.</p> <p>Die Begründung wird bezüglich der Anpassung des Flächennutzungsplanes unter Ziffer 7.1 ergänzt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7.2.2	<p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):</p> <p>In unmittelbarer Nähe liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die davon ausgehenden Emissionen wurden vom Stallklimadienst des RP Tübingen mit dem EDV-Programm GERDA IV untersucht. Die prognostizierte Belästigungshäufigkeit kommt zu dem Ergebnis, dass überwiegend im Plangebiet keine unzumutbaren Belästigungen mit Gerüchen zu erwarten sind. Im nördlichen Bereich ist mit einer Immissionswertüberschreitung (oranges Quadrat mit Häufigkeit 15,9 %) prognostiziert, diese ist von einer</p>	<p>Die Bereiche die nach der Ermittlung der Geruchsemissionen frei zu halten sind, sind von einer Bebauung ausgenommen. Die überbaubare Fläche wurde bereits darauf abgestimmt.</p> <p>Folgender Text wird im Hinweisteil unter Punkt 2.5 „Landwirtschaft“ ergänzt:</p> <p><i>Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Hofstellen sowie der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Gerüche, Lärm, Staub, Pflanzenschutzmaßnahmen, usw.) verbunden sein kann. Diese</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Wohnbebauung frei zu halten. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Die Berechnungen liegen der Gemeinde Kusterdingen vor.</p> <p>Die ULB bittet, den Textteil unter 2.6 Landwirtschaft um folgendes zu ergänzen: Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Hofstellen sowie Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Gerüche, Lärm, Staub, Pflanzenschutzmaßnahmen, usw.) verbunden sein kann. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.</p> <p>Sollten weitere Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.</p>	<p><i>sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.7.3	Baurecht Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage):	
1.7.3.1	Aufgrund einer möglichen GRZ von 0,8 und der Zulässigkeit von insgesamt 3 Vollgeschossen, empfehlen wir zu überprüfen, ob tatsächlich eine Geschossflächenzahl mit 1,6 vorgegeben werden soll.	<p>Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) wurden in einem Lageplanvorabzug geprüft und wurde entsprechend festgelegt. (Lageplan-Anlage VE Plan)</p> <p>Eine Änderung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Geschossfläche der beiden Gebäude werden zusammen veranschlagt, auf das gesamte Grundstück mit ca. 4950m² Grundfläche bezogen und überschreiten innerhalb des Plangebietes die festgelegte GRZ und GFZ nicht.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7.3.2	Hinsichtlich der EFH ist keine Aussage möglich, da diese im weiteren Verfahren noch verifiziert werden soll.	<p>Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) wird nach der Hochbauplanung festgelegt. Es wird ein Bereich für das Betreutes Wohnen SO 2 und ein Bereich für das Pflegeheim SO 1 separat festgelegt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.7.3.3	Fraglich ist, wieso die maximale Gebäudehöhe auf das/ein Normalgeschoss bezogen wird. Aus Sicht der Unteren Baurechtsbehörde sollte sich die maximale Gebäudehöhe ausschließlich auf die Oberkante Attika beziehen, da fraglich ist, was der Bezugspunkt "Normalgeschoss" in der Auslegung bedeuten soll.	<p>Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (Attika) (vergl. Gebäudehöhe).</p> <p>Das Wort „Normalgeschoss“ wird aus der Festsetzung 1. „Gebäudehöhe“ gestrichen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.8	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau Albertstraße 5</p> <p><u>Schreiben vom 16.05.2019</u> <u>Eingang am 16.05.2019</u></p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.8.1	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.8.2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: <u>Keine</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8.3	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
1.8.3.1	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Folgender Text wird als Hinweis unter 2.6 aufgenommen:</p> <p><i>2.6 Geotechnik Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.8.3.2	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8.3.3	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8.3.4	<p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8.3.5	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8.3.6	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.8.3.7	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9	<p>Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar</p> <p>Kein Rücklauf</p>	
1.10	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Raumordnung / Bauleitplanung / Straßenwesen / Verkehr / etc. Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 09.05.2019</u> <u>Eingang am 09.05.2019</u></p> <p>Belange der Raumordnung Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ragt etwas über den gültigen FNP hinaus. In der Neuaufstellung des FNPs Reutlingen-Tübingen ist in diesem Bereich jedoch überall Mischbaufläche dargestellt. Gegen diese Planung wurden keine Bedenken vorgebracht. Ein Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung nach dem Regionalplan Neckar-Alb (Grundsatz) wird lediglich randlich tangiert. Somit werden seitens der Raumordnung keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Begründung wird unter Ziffer 6.2 Regionalplan überarbeitet und der Eingriff in das Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) wie folgt ergänzt: Der Eingriff mit neuen Gebäuden in Ergänzung eines Bestandsgrundstückes in den Bereich des Vorbehaltsgebietes für Bodenerhaltung wird mit einer Tiefe von weniger als 50m, als planerische Unschärfe angesehen. Diese Flächen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Die Begründung wird bezüglich der Anpassung des Flächennutzungsplanes unter Ziffer 7.1 ergänzt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.11	<p>Regionalverband Neckar Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p><u>Schreiben vom 16.05.2019</u> <u>Eingang am 20.05.2019</u></p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Pflegeheims, einer betreuten Wohnanlage und Mitarbeiterwohnungen geschaffen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt und dementsprechend im östlichen Teilbereich als bestehende Siedlungsfläche im Regionalplan nachrichtlich übernommen. Der westliche Teilbereich ist im Regionalplan als Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Hier hat der Schutz der Böden bei der</p>	<p>Die Begründung wird unter Ziffer 6.2 Regionalplan überarbeitet und der Eingriff in das Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) wie folgt ergänzt: Der Eingriff mit neuen Gebäuden, in Ergänzung eines Bestandsgrundstückes, in den Bereich des Vorbehaltsgebietes für Bodenerhaltung wird mit weniger als 50m, der planerischen Unschärfe angesehen. Diese Flächen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen zugeschrieben. Die Gemeinde entscheidet sich durch die Nutzung der Bestandsflächen und die geringfügige Ergänzung im Außenbereich dafür, die Flächen für eine Bebauung heranzuziehen, um dem überwiegenden</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (Plansatz 3.2.2 G (2)).</p> <p>Es ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Darstellung und Auseinandersetzung mit dem betroffenen Grundsatz der Raumordnung in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan unzutreffend und unzureichend ist. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht durch artenschutzrechtliche Maßnahmen kompensiert werden.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit einem Pflegeheim und Seniorenwohnungen nachzukommen.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen.</p> <p>Trotzdem werden zur Minderung des Eingriffs Maßnahmen zur Reduktion des Eingriffes, wie Dachbegrünung zur Pufferung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen, festgelegt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.12	<p>Nachbarschaftsverband Reutlingen- Tübingen Marktplatz 22 72764 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 17.05.2019</u> <u>Eingang am 17.05.2019</u></p> <p>Das Plangebiet weicht von den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ab. Ein Teilbereich der vorgesehenen 'Sonstigen Sondergebietes' ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bestehende Mischgebietsfläche ausgewiesen.</p> <p>Der westliche Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Rahmen des 2017 verabschiedeten Vorentwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen ist an dieser Stelle größtenteils geplante gemischte Baufläche, sowie geringfügig geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a Abs. 2 Nr 2 BauGB erfolgen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 23.04.2019 – 23.05.2019
2.1	<p>Anwohner „Lange Gasse“</p> <p><u>Schreiben vom 21.06.2019</u> <u>Eingang am 25.06.2019</u></p> <p>hiermit legen die Unterzeichner dieses Schreibens Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan bzw. den Vorentwurf dazu ein und bitten um Weiterleitung an relevante Stellen.</p> <p>Der Einspruch begründet sich unter anderem auf die u.a. Punkte, insbesondere aber darauf, dass wir, die betroffenen Anwohner, bis zum heutigen Tag so gut wie keine Informationen über das geplante Groß-Projekt haben, wir uns in keinster Weise dazu "abgeholt" fühlen und bislang keinerlei Angebot für einen konkreten Dialog mit der Gemeinde oder dem Investor bei uns eingegangen ist.</p> <p>Dinge die uns umtreiben sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Verkehrs-, Lärm- und Umweltbelastung, resultierend aus einem Pflegeheim mit 60 Plätzen, 30 Wohnungen, 15-20 Tagespatienten plus das erforderliche Personal und an- und abfahrende Lieferanten, Dienstleister, etc. kommt auf uns zu? • Welches Ausmaß (Anzahl und Größe der Gebäude, Höhe, Flächenverdichtung, etc.) wird das Projekt haben? Im Internet findet sich ein Plan, welcher riesige Gebäude, kaum mehr Grünflächen und eine dreistöckige Bebauung zeigt, sowie eine äußerst grenznahe Bebauung. Das ist für uns -gelinde gesagt - unvorstellbar. • Wird dadurch unser viele Jahre bestehendes Wohneigentum gefährdet oder im Wert gemindert? • Kommen Kosten auf die Anlieger zu (z.B. wegen Ausbau der Langen Gasse)? <p>In der Hoffnung, dass dieses Schreiben einen angemessenen Kommunikations- und Informationsprozess in Gang setzt, verbleiben wir.</p> <p><u>Schreiben vom 27.07.2019</u> <u>Eingang am 02.08.2019</u></p> <p><i>hiermit legen die Unterzeichner dieses Schreibens nochmals Einspruch gegen den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Vorentwurf dazu ein und bitten um Weiterleitung an relevante Stellen. Der Einspruch begründet sich nach wie vor auf die im Schreiben vom 21.06.2019</i></p>	<p><u>Bürgerbeteiligung</u> Der ursprüngliche Vorentwurf wurde bereits am 24.07.2019 in einer Informationsveranstaltung den Angrenzern vorgestellt. Aufgrund der Einsprüche wurde der Entwurf grundlegend überarbeitet und das Projekt „Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ den Gemeinderäten im Gemeinderat am 28.09.2022 und der gesamten Bürgerschaft in einer erneuten öffentlichen Infoveranstaltung im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 12.10.2022 vorgestellt. Auf dieser Basis wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überarbeitet.</p> <p><u>Durchgrünung</u> Das Plangebiet ist zwischen den Baukörpern und entlang der Langen Gasse mit Bäumen und Grünflächen ausreichend ein- bzw. durchgrünt.</p> <p>Von Beginn an, insbesondere mit dem am 10.04.2019 einstimmig gefassten Beschluss der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Projekt in der aktuellen Form vom Gemeinderat befürwortet. Somit steht das Projekt im überwiegenden öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Pflegeheimplätzen.</p> <p>In Kusterdingen wird von den „Zieglerschen“ bereits das Gemeindepflegehaus „Härten“ betreut. Das Haus bietet Platz für 30 Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der Dauerpflege und 14 Wohnungen mit Betreuungsangebot. Der steigende Bedarf kann nicht über das bestehende Haus abgedeckt werden. Daher soll ein weiteres Haus in Kusterdingen für die Pflege älterer Menschen gebaut werden.</p> <p><u>Bedarf</u> Wegen des dringend notwendigen Bedarfs an Pflegeplätze wird das Angebot in Kusterdingen erweitert. Das bestehende Gemeindepflegehaus „Härten“ liegt ca. 250m nördlich des Ortskerns. Da dort keine Erweiterung möglich ist, werden in direkter Nähe südlich des Ortskerns die Flächen des Plangebiets erworben. Die bestehenden</p>

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>genannten Punkte, sowie auf nachfolgende Aspekte, aus o.g. Informationsveranstaltung vom 24.07.2019:</p> <p>Der vorgestellte Vorentwurf sowie die wenigen vorhandenen konzeptionellen, organisatorischen und logistischen Eckpunkte des Vorhabens, haben die Meinung der rund 30 anwesenden Anwohner, dass das Projekt überdimensioniert ist bzw. der Standort weit weniger ideal ist als vorgestellt, nochmals bekräftigt. Im Einzelnen sind dabei z. B. folgende Punkte gemeint:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausmaße sowie Höhe der geplanten Gebäude (z.B. kaum Grünflächen, Zufahrt direkt angrenzend an MFH, Lustnauer Str. 5, Flachdach, zu viel Beton) • Lange Gasse (historisch) und Umgebung (Bei der Linde, Lustnauer Str. Umspannturm) sind mit zu erwartendem Verkehr während Bau-phase und bei Betrieb des Pflegeheimes absolut überlastet. • Viel zu wenig Parkplätze eingeplant • Der Fokus der geplanten Einrichtung liegt (mit 60 Plätzen) auf der Pflege. Das Argument der (erforderlichen) Ortsnähe wird dadurch massiv entkräftet. <p>Insbesondere konnte im Rahmen der Veranstaltung leider nicht eindeutig vermittelt werden, in welcher (bau- bzw. planungs-) rechtlichen Phase sich das Projekt befindet und, damit verbunden, welche Einspruchs-/Widerspruchsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Nicht zuletzt deshalb behalten sich einige der Anwesenden rechtliche Schritte gegen das Projekt vor.</p>	<p>Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Plangebiet wurden bereits abgebrochen.</p> <p><u>Standort</u></p> <p>Das Quartier soll vor allem den Kontakt zwischen „Jung und Alt“ fördern. Die Nähe zum Gemeindezentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxis, Apotheke, Physiotherapie und kulturellen Veranstaltungen begünstigt den Austausch mit anderen Personen und sorgt für Bewegung im Gebiet und der Nutzung der Wege um das Pflegeheim von externen Personen. Um der Bewohnerschaft des Pflegeheims den Kontakt zu anderen Personen in der Gemeinde und im Quartier zu erleichtern und die soziale Integration zu fördern, ist beabsichtigt verschiedene Kooperationen zu etablieren. Bereits gute Kontakte sind zu vielen Vereinen und gesellschaftlichen Anbietern vorhanden. Weitere Vertiefung der Kooperationen sind v.a. zwischen den Ärzten, der Apotheke und den am Ort ansässigen Vereinen gewünscht.</p> <p>Aus diesem Grund ist es im Speziellen wichtig, dass der Standort in der Nähe des Ortskernes liegt.</p> <p><u>Änderungen zum Vorentwurf</u></p> <p>Die Kubatur der Gebäude wurde erheblich reduziert. Anstatt eines quadratischen Gebäudes mit Innenhof wurde das Pflegeheim nun in U-Form geplant, dass sich städtebaulich in Richtung des Ortes öffnet. Somit wirkt die Fassade in Richtung Lange Gasse weniger massiv als im Vorentwurf von 2019.</p> <p>Weiterhin sind anstatt 2 Gebäuden für das betreute Wohnen an der Langen Gasse nur noch ein schmaler Baukörper mit Wohnungen geplant, der von der Langen Gasse abgerückt ist. Dieses Gebäude ist mit 3 Geschossen weniger massiv geplant als ursprünglich mit einem vierten Staffeldachgeschoss.</p> <p>Das betreute Wohnen wurde in seiner Gebäudehöhe an der Langen Gasse explizit zurückgenommen, um diese entlang der Langen Gasse an den Bestand anzugleichen.</p> <p>Die Nachbargebäude dort sind von Ihrer maximalen Gebäudehöhe südlich ca. 1m und nördlich ca. 3,5m höher, als die Neuplanung.</p> <p>Die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 10,0m fügt sich somit städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Die Anzahl der Wohnungen wurde hier von 30 auf 21 Wohnungen reduziert.</p> <p>Im westlichen Teil des Plangebiets ist das Pflegeheim geplant. Die Gebäudehöhe wird dort aufgrund der etwas höheren Geschosshöhen auf 11,50m begrenzt, was eine 3-geschossige Bebauung zulässt.</p> <p>Da das Pflegeheim als Solitärgebäude in Richtung Außenbereich von der Bestandsbebauung</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>an der Langen Gasse abgesetzt ist, ist die größere Kubatur städtebaulich vertretbar. Durch die Festlegung des Flachdaches und der Begrenzung der Gebäudehöhe sind die neuen Baukörper in Bezug zur Umgebungsbebauung in der Nähe des Ortskerns städtebaulich vertretbar.</p> <p><u>Abstandsflächen</u> Die Abstandsflächen eines Sondergebiets werden eingehalten.</p> <p>Der Lageplan zum Bauvorhaben ist als Vorabzug Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> <p><u>Verkehrs- und Lärmbelastung</u> Beim Pflegeheim ist mit einem Besucherverkehr zu rechnen, der mit dem angrenzenden Misch- und Dorfgebiet und Nutzungen wie Mehrfamilienhäusern oder der Ortsmitte vergleichbar ist. Nach Angaben des Investors sind Anlieferungen mit einem Kleinlaster einmal täglich vorgesehen. Mögliche Immissionen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p><u>Parkplätze</u> Die Stellplätze sind gemäß Verwaltungsverordnung VwV Stellplätze ausreichend für die geplanten Nutzungen (60 Pflegeplätzen und 10 Tagespflegeplätzen). Durch die Nähe zur Ortsmitte können auch im näheren Umfeld Stellplätze und der öffentliche Nahverkehr genutzt werden. Die Haltestelle „Altes Rathaus“ liegt ca. 200m entfernt. Die Stellplatzberechnung ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Anhang der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p><u>Wohneigentum der Angrenzer</u> Das Wohneigentum der Angrenzer wird durch den Neubau nicht im Wert gemindert.</p> <p><u>Kosten auf die Anlieger</u> Durch die Neubebauung im Bestandsgebiet werden keine Änderungen an der Erschließung notwendig, die Kosten für die Anlieger verursachen würden.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Reutlingen, den</p> <p>Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Kusterdingen, den</p> <p>Dr. Jürgen Soltau Bürgermeister</p>