

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 18.12.2023 – 26.01.2024
1.1	Landratsamt Reutlingen Postfach 2143 72711 Reutlingen <u>Schreiben vom 24.01.2024</u> Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofgut Maisenburg“ und der Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf der Grundlage der mit E-Mail vom 04.12.2023 übersandten Unterlagen (Stand 30.11.2023) folgende Stellungnahme ab:	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.1	Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden nachfolgend aufgeführte Anregungen und Hinweise vorgebracht.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.1.1	<u>Waldabstand</u> Die planende Gemeinde muss bei einer Festsetzung von Baugrenzen, welche eine Bebauung in Waldnähe abweichend von § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO zulässt, nach § 1 Absatz 7 BauGB die Belange der Gebäudesicherheit sowie des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung, deren Schutz § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO dient, mit dem Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers abwägen. (siehe VGH Mannheim (5. Senat), Urteil vom 23.07.2020 – 5 S 824/18) Die Festsetzung einer Baugrenze im Bebauungsplan, welche einen geringeren Waldabstand als 30 m ermöglicht, ist deshalb nur dann mängelfrei, wenn - eine Ausnahmesituation (atypische Gefahrenlage) vorliegt - oder im Rahmen der Abwägung die nach gesetzlicher Wertung vorrangigen Belange des Waldbesitzers durch gewichtige städtebauliche Belange überwunden werden können. In der Begründung ist im weiteren Verfahren entsprechend darzulegen, warum ein von § 4 Abs. 3 Satz 1 abweichender Abstand im vorliegenden Fall möglich ist.	Im Rahmen der parallellaufenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten – Hayingen – Pfronstetten liegt von der Unteren Forstbehörde folgende Stellungnahme vom 20.12.2024 vor: <i>„Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die bestehende Scheune umgenutzt werden soll. Diese soll durch eine Hackschnitzelanlage und einen Seminarbereich ergänzt werden. Da im vorliegenden Fall aufgrund der topografischen Lage (Baugrundstück liegt höher als der Wald) eine atypische Gefahrensituation gegeben ist, kann der Waldabstand von 30 Metern unterschritten werden. Die Gefährdung für die Gebäude ist derzeit auszuschließen und dauerhaft durch rechtlich abgesicherte Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange ist die Beibehaltung der atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar. Insofern sind geringere Abstände zugelassen.“</i> In der Begründung wird der Punkt 8.4 wie folgt ergänzt: <i>„Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bereits bei der bestehenden Scheune sowie bei der geplanten Erweiterung der Scheune unterschritten. Aufgrund der topografischen Lage (Baugrundstück liegt höher als der Wald) liegt eine atypische Gefahrensituation vor. Eine Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m ist somit möglich. Die Gefährdung für die Gebäude ist derzeit auszuschließen und dauerhaft durch rechtlich abgesicherte Pflegemaßnahmen sicherzustellen.“</i>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>Durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange ist die Beibehaltung der atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar. Insofern sind geringere Abstände zugelassen.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.1.2	<p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> Zu der in Nr. 5.1 der Begründung angekündigten Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird vorsorglich angemerkt, dass der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde bedarf, sofern er gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem geänderten Flächennutzungsplan in Kraft treten soll. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des BPlanes muss ein Stand des FNP erreicht sein, der die Annahme rechtfertigt, dass der BPlan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten wurde in der Verbandsversammlung am 22.04.2024 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand vom 06.05.2024 bis zum 07.06.2024 statt. Der darauffolgende Entwurfsbeschluss wurde am 04.11.2024 in der Verbandsversammlung beschlossen. Anschließend wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 veröffentlicht.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.1.3	<p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u> Die im schriftlichen Teil angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht mehr dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert und die Landesbauordnung (LBO) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden im Schriftlichen Teil redaktionell berichtigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.2	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Grundsätzlich wird die Vergrößerung der Anlage in einem naturschutzfachlich sensiblen Außenbereich von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Insbesondere trifft dies auf eine Ausweitung der Eventlocation zu, welche gleichbedeutend mit einer erhöhten Verkehrsbelastung zu sehen ist und zu größerem Lärm und Lichtemissionen in diesen Bereichen führen wird.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann u.a. aufgrund des bislang fehlenden Umweltberichtes sowie der fehlenden Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Der notwendige Ausgleich wird jedoch bei einer Betrachtung der Anlage „Außenanlagen Genehmigungsplanung“ nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen können. Der vorgelegte Planentwurf wirft auch noch die Frage auf, wie die Parkierungsflächen südlich des Weges zustande gekommen sind. Sie sind weder in den bisherigen Genehmigungen enthalten noch im aktuellen</p>	<p>Das geplante Bauvorhaben wurde entsprechend angepasst, so dass Licht- und Schallabstrahlungen in Richtung Wald ausgeschlossen sind. Im Schriftlichen Teil wird die Maßnahme 2 (M2) unter Punkt 1.7 wie folgt ergänzt: <i>„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzende Natura 2000-Gebiete ist die Gebäudefassade im Norden und Westen als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auszuführen. Fensteröffnungen im Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung Richtung Wald nicht möglich ist.“</i></p> <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.</p> <p>Die Parkierungsfläche südlich des Weges wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) in der Planzeichnung dargestellt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Bebauungsplanentwurf dargestellt. Durch die neu gepflanzte angrenzende Baumreihe sollen sie jedoch scheinbar dauerhaft vorgesehen sein.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.2.1	<p><u>Betroffene Schutzgebiete</u> Die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit dieses Gebietes lässt sich schon allein aus den betroffenen Schutzgebietskulissen herleiten. Gemäß dem Bestandsplan des Büros Menz Umweltplanung befindet sich das nach § 30 NatSchG geschützte Waldbiotop innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die überplante Fläche auch hochsensible, geschützte Bereiche beinhaltet. Der Geltungsbereich muss entsprechend angepasst werden. Weiter sind auch jegliche Aufschüttungen, Abgrabungen oder allgemein Erdarbeiten im Bereich der Schutzgebiete auszuschließen.</p> <p>Pflegemaßnahmen zum Ausschluss von Gefährdungen durch den zu geringen Waldabstand (vgl. Stellungnahme des Kreisfortsamtes) sind angrenzend an das Bebauungsplangebiet aufgrund der vorhandenen Schutzgebietskulissen nicht ohne weiteres möglich. Die erforderlichen Eingriffe sind ebenfalls gutachtlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Durch die Fällmaßnahmen hat sich die Trauflinie, die die Grenze des geschützten Biotops darstellt, verändert. Dennoch wird der Geltungsbereich um rund 4,5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Insgesamt liegen somit innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete vor.</p> <p>Behandlung der Stellungnahme: siehe 1.1.1.1</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.2.2	<p><u>Natura 2000-Schutzgebiete</u> Neben dem Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ grenzt auch das FFH-Gebiet „Großes Lautertal und Landgericht“ unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Aufgrund der Nähe zu diesen Gebieten muss für die geplante Bebauung zumindest in einem ersten Schritt eine Natura 2000-Vorprüfung erstellt werden. Die Bauarbeiten sind so zu terminieren, dass keine Beeinträchtigungen der Tiere des angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebietes erfolgen.</p>	<p>In der Begründung wird der Punkt 8.6 „Natura 2000-Vorprüfung“ wie folgt aufgenommen: <i>„Bei der nördlich angrenzenden Waldfläche handelt es sich um das FFH-Gebiet „Großes Lautertal und Landgericht“ (Schutzgebiets-Nummer 7622341) sowie das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Schutzgebiets-Nummer 7624441). In beide Lebensraumtypen wird nicht direkt eingegriffen. Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch insbesondere bei Licht- und Schallabstrahlungen in Richtung Wald für mehrere Fledermausarten. Um eine Beeinträchtigung der Fledermausarten auszuschließen, wird das Gebäude so gestaltet, dass sämtliche Licht- und Schalleintragungen in Richtung des Waldes vermieden werden. Um Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Lebensstätten des Uhus und des Wanderfalken zu vermeiden, sind lärmintensive Arbeiten nicht in der Zeit vom 01. März bis 31.07. zulässig.“</i></p> <p>Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde erarbeitet. Diese ist dem Umweltbericht (Anhang 3) beigefügt. Insgesamt ist in Summe nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete auszugehen.“</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.2.3	<p><u>Landschaftsschutzgebiet „Großes Lautertal“</u> In der Begründung wird richtigerweise festgestellt, dass der Geltungsbereich komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Großes Lautertal“ liegt. Wie aber damit umgegangen wird, wird nicht aufgeführt. Nach § 3 der Verordnung des Landratsamts Reutlingen vom 02.02.1973 in der Fassung vom 25.02.1994, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.10.2009 (nachfolgend mit LSG-VO abgekürzt) sind im Schutzgebiet Änderungen verboten, welche die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn die Schutzzwecke der LSG-VO nicht entgegenstehen und der Charakter des Gebiets nicht verändert wird. Da der Widerspruch des Vorhabens zum Schutzzweck der LSG-VO in der Regel nicht ausgeräumt werden kann, ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine Befreiung auf Grundlage des § 67 Abs. 1 S. BNatSchG zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 49 Abs. 1 NatSchG Baden-Württemberg anerkannte Naturschutzvereinigungen Mitwirkungsrecht vor der Erteilung von Befreiungen von Geboten und Verboten in Landschaftsschutzgebieten besitzen.</p>	<p>In der Begründung wird der Punkt 8.6 „Landschaftsschutzgebiet (LSG)“ wie folgt aufgenommen: <i>„Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Großes Lautertal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.134), welches mit der Verordnung vom 02.02.1973 ausgewiesen wurde. Der Schutzzweck ist in der Verordnung nicht ausdrücklich bestimmt; es wird auf den § 5 des Reichsnaturschutzgesetzes (RNG) verwiesen. Der Schutzzweck und die Sanktionen des Reichsnaturschutzgesetzes und der Schutzgebietsverordnung zielen auf den Naturgenuss und das Landschaftsbild ab. Daneben wird die Schädigung der Natur allgemein sanktioniert und das Interesse der Tierwelt als Schutzzweck aufgeführt. Eine Schädigung der Tierwelt kann insbesondere durch die Vermeidung von Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung Wald vermieden werden. Die Schädigung der Natur kann durch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen werden. Da der Charakter der Scheune grundsätzlich erhalten bleibt und die Kubatur des neuen Gebäudes nur in Teilen größer ist als zuvor, sind die Veränderungen des Landschaftsbildes als gering einzu-stufen. Darüber hinaus wird das Plangebiet in Richtung Süden durch einen neu zu entwickelnden Streuobstbestand eingegrünt. Dies führt zu einem geordneten Übergang des Gesamtensembles in Richtung freie Landschaft. Insgesamt werden durch das geplante Bauvorhaben alle Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets bzw. des RNG eingehalten.“</i></p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.2.4	<p><u>Artenschutz</u> Die erstellte Relevanzprüfung des Büros Menz Umweltplanung kann inhaltlich grundsätzlich mitgetragen werden. Insbesondere die artenschutzrechtliche Beurteilung für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse (Ziffer 5, ab S. 10) sollte in den weiterführenden Planungen berücksichtigt werden. Demnach kann nur bei einem gänzlichen Verzicht auf Maßnahmen im angrenzenden Wald und einer entsprechenden Gestaltung des Gebäudes im Moment davon ausgegangen werden, dass ohne weitere Untersuchungen die Verbots-tatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht eintreten. Durch den Eventbetrieb sind Störungen für im Wald vorkommende Vogel- und Fledermausarten möglich. Um zu vermeiden, dass störungsempfindliche Arten geschädigt werden, sollte das Gebäude so gestaltet werden, dass Schall- und Lichtabstrahlungen in Richtung des Waldes vermieden werden. Sollte diese Bedingungen nicht gewährleistet werden können, sind die im Gutachten aufgeführten weitergehenden Untersuchungen (S. 11) notwendig.</p>	<p>Das geplante Bauvorhaben wurde entsprechend angepasst, so dass Licht- und Schallabstrahlungen in Richtung Wald ausgeschlossen sind. Im Schriftlichen Teil wird die Maßnahme 2 (M2) unter Punkt 1.7 wie folgt ergänzt: <i>„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzende Natura 2000-Gebiete ist die Gebäude-fassade im Norden und Westen als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auszuführen. Fensteröffnungen im Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung Richtung Wald nicht möglich ist.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.3	<p>Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes In den Hinweisen zum Wasserschutzgebiet des schriftlichen Teil B Ziff. 2.3 werden die Zonen III und IIIA beschrieben. Es gibt hier nur die Zone IIIA. Um redaktionelle Änderung wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis im Schriftlichen Teil wird redaktionell berichtigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Belange des Immissionsschutzes Nach den Ausführungen in Nr. 2 der Begründung sind im Plangebiet die Errichtung einer Hackschnitzelanlage und eines Veranstaltungsbereichs geplant.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.4.1	<p><u>Hackschnitzelanlage</u> Von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gehen typischerweise Emissionen von luftgetragenen Schadstoffen in Form von Abgasen (Rauch) aus. Erforderlichenfalls sind bei einer Konkretisierung des Vorhabens (Gesamtfeuerungsleistung, Standort) in einem nachfolgenden baurechtlichen Verfahren geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. Kaminhöhe) zu ermitteln und zu ergreifen.</p>	<p>Wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.4.2	<p><u>Veranstaltungsbereich</u> Bei der in Nr. 2 der Begründung beschriebenen Nutzung (z.B. Hochzeiten) im Planbereich können, insbesondere in der Nachtzeit, relevante Lärmimmissionen bei benachbarten schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen (z.B. Naturhotel „Die Maise“) entstehen. Aus der Begründung lässt sich schließen, dass die Nutzungen in diesem Hotel in einem funktionellen Zusammenhang mit der geplanten Nutzung im Veranstaltungsbereich stehen. So ist in der Begründung aufgeführt, dass durch das Planvorhaben der Standort des Hofguts Maisenburg aktiv gestärkt werden wird und der Veranstaltungsbereich den bisherigen Bereich der Veranstaltungsdurchführung erweitern soll (bisherige Nutzungen im Freien können dann in wettersicheren Räumlichkeiten durchgeführt werden). Außerdem soll der Veranstaltungsbereich zu einer höheren Flexibilität und Auslastung des bestehenden Hotels beitragen.</p> <p>Somit wären nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde planbedingte Lärmimmissionen bei schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Hofgut Maisenburg der sogenannten Eigenbeschallung zuzuordnen und somit immissionsschutzrechtlich als nicht relevant zu betrachten.</p> <p>Sollte es sich aber bei den benachbarten schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen auch um betriebsfremde Nutzungen handeln, wäre nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet - insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und zu bewerten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Benachbarte betriebsfremde Nutzungen liegen nicht vor. Wie in der Begründung unter Punkt 2 dargestellt, besteht ein funktioneller Zusammenhang mit der geplanten Nutzung im Veranstaltungsbereich.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.5	<p>Stellungnahme des Kreisforstamtes Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die bestehende Scheune umgenutzt werden soll. Diese soll durch eine Hackschnitzelanlage und einen Seminarbereich ergänzt werden.</p> <p>Der Waldabstand beträgt lediglich 7-8 m (siehe beigefügte Karte). Der angrenzende Wald ist als Erholungswald der Stufe 2 sowie als Bodenschutzwald ausgewiesen. Das Gelände ist stark abfallend, der Standort ist als mattwüchsig einzustufen, jedoch besteht durch fehlende Eingriffe eine akute Gefährdung des bestehenden Gebäudes.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten oder zum dauerhaften Aufenthalt für Personen mindestens 30 m vom Wald entfernt sein. Geringere Abstände zum Wald können in Betracht kommen, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Gefahr topografisch minimiert ist (Baugrundstück liegt höher als der Wald) oder wenn durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange (vgl. Abschnitt <i>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</i>) ist die Herstellung einer atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar. Insofern geringere Abstände zugelassen werden sollen, sind entsprechende Pflegemaßnahmen rechtlich zu sichern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Behandlung der Stellungnahme: siehe 1.1.1.1</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p>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 geht der Landwirtschaft eine wertvolle und gut zu bewirtschaftende Grünlandfläche verloren.</p> <p>In der den Antragsunterlagen beigefügten Begründung wird aufgeführt, dass der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a (3) BauGB im weiteren Verfahren erstellt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen dem Kreislandwirtschaftsamt keine Unterlagen vor, somit können diese nicht beurteilt werden.</p>	<p>Insgesamt wird nur in einen kleinen Teilbereich einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche eingegriffen. Zudem ist das Plangebiet (nördlich der Straße) bereits von einer Scheune bzw. von geschotterten Flächen überplant, so dass sich der Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche weiter verringert. Aus diesem Grund wird der Errichtung einer Hackschnitzelanlage und eines Veranstaltungsbereichs Vorrang eingeräumt.</p> <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Grundsätzlich begrüßt das Kreislandwirtschaftsamt jegliche planinterne Kompensationsmaßnahme. Auch eine Kompensation über das Ökoko-Konto 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.</p> <p>Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, 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. 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 Kreislandwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann</p>	<p>Ein vollständiger Ausgleich ist aufgrund der Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unumgänglich, da ein vollständiger Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets zu bewerkstelligen ist.</p> <p>Es werden westlich und südlich des Plangebiets planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Konkret sind Magerwiesen zu entwickeln, die z. T., insbesondere in Richtung Süden, von Streuobst bestanden sein sollen. Speziell der Streuobst dient dabei für eine Einbindung des Gesamtensembles in das Landschaftsbild.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.7	<p>Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz</p> <p><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 in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, um aus der Sicht des Brandschutzes die (Bau-) Genehmigungsfähigkeit der im Plangebiet zulässigen und vorgesehenen baulichen Anlagen herzustellen.</p> <p>Hierzu bestehen auf Grund der beiliegenden Dokumente zur Bauantragsplanung mit Brandschutznachweis keine Bedenken.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422);</p> <p>- Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GBl. S. 24), zuletzt geändert durch Artikel 147 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18), in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 – Az.: 51-2611.2/90 – (GBl. Nr. 1/2021 S. Seite 31-33)</p> <p><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.</p> <p>Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/ Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.</p> <p><u>Löschwasser-Entnahmestellen</u> Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.</p> <p><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.</p> <p><u>Grundstückerschließung</u> Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten 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).</p> <p>Grundstückszufahrten, Feuerwehrzugänge, Stellflächen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Feuerwehr sind nach LBO § 2 und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Feuerwehrflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.	Brandschutzbelange werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und gegebenenfalls mit entsprechenden Auflagen versehen. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes
1.2	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Bauleitplanung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen <u>Schreiben vom 31.01.2024</u>	
1.2.1	I. Belange der Raumordnung Gemäß den Bebauungsplanunterlagen soll auf dem Flurstück Nr. 536/1 eine Hackschnitzelanlage und einen Veranstaltungsbereich errichtet werden. Hierfür ist ein Umbau und Erweiterung der Bestandsscheune geplant. Nach §1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung stellen zwingend zu beachtendes, nicht der Abwägung zugängliches Recht dar. Die geplante Sonderbaufläche liegt vollständig innerhalb eines im Regionalplan N-A als Ziel der Raumordnung festgelegten „Regionalen Grünzugs“ (Vorranggebiet). Laut dem entsprechenden Plansatz 3.1.1 Z (2) sind Regionale Grünzüge von Bebauung frei zu halten. Damit steht das Ziel der Raumordnung der Planung entgegen. Festzuhalten jedoch, dass sich die Fläche am Rand des Regionalen Grünzugs befindet. Soweit der Geltungsbereich des B-Plans im westlichen Bereich relativ nah hinter dem Baufenster enden würde, würde der B-Plan noch im Bereich der planerischen Unschärfe liegen. In diesem Fall wäre das Ziel der Raumordnung nicht tangiert.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.2	II. Belange des Naturschutzes Aus den Unterlagen ergibt sich keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.3	III. Belange der Landwirtschaft Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.2.4	IV. Belange des Klimaschutzes Zu den Belangen des Klimaschutzes im Zusammenhang mit der Planung wird wie folgt Stellung genommen: (1) Nach § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch sollen die Bauleitpläne insbesondere dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Absatz 5 Baugesetzbuch soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p> <p>(2) Nach § 10 Absatz 1 KlimaG BW müssen die Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 reduziert werden. Bis zum Jahr 2040 wird über eine schrittweise Minderung Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) angestrebt.</p> <p>(3) Die besondere Bedeutung erneuerbarer Energien ist in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) verankert. Auch gemäß § 22 Nummer 2 KlimaG BW kommt den erneuerbaren Energien sowie dem Verteilnetzausbau besondere Bedeutung zu.</p> <p>Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie die Errichtung, der Betrieb und die Änderung der Stromverteilnetze und der für deren Betrieb notwendigen Anlagen (soweit dies für die Errichtung und den Betrieb der Erzeugeranlagen und den Ausbau der Elektromobilität erforderlich ist) liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Durch diese gesetzliche Festlegung werden diese Maßnahmen in der Abwägung mit anderen Schutzgütern entsprechend ihrer Bedeutung für die öffentliche Sicherheit und bei der Verwirklichung des Landesklimaschutzziels höher gewichtet und ihnen wird in der Regel ein Vorrang eingeräumt, wobei die Umstände des Einzelfalls in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 1 Satz 4 KlimaG BW sollen insbesondere bei energiebedingten Treibhausgasemissionen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung sowie effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden.</p> <p>Diese Maßnahmen haben besondere Bedeutung, auch wenn es sich im Einzelfall um geringe Beiträge zur Treibhausminderung handelt (siehe § 3 Absatz 1 Satz 2 KlimaG). Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass ca. 90 Prozent der Treibhausgasemissionen energiebedingt sind.</p> <p>(4) Um die Klimaschutzziele nach § 10 Absatz 1 KlimaG BW zu erreichen, kommt es entsprechend des Zielszenarios aus dem</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Forschungsvorhaben „Sektorziele 2030 und Klimaneutrales Baden-Württemberg 2040“ wesentlich darauf an, sowohl den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren als auch den Ausbau der erneuerbaren Energien in allen Bereichen deutlich voranzutreiben.</p> <p>Bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien bedarf es einer Erhöhung des Anteils an der Bruttostromerzeugung von 35,9 Prozent im Jahr 2022 (erste Abschätzung) auf 82 Prozent im Jahr 2030 (das entspricht mehr als einer Verdopplung innerhalb von weniger als zehn Jahren) und auf 98 Prozent im Jahr 2040.</p> <p>Die Lücke zwischen der voraussichtlich in Zukunft benötigten Strommenge und der mit der heute installierten Leistung von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erzielbaren Strommenge ist so groß, dass jede neue Anlage benötigt wird, um diese Lücke zu verkleinern. Dies gilt gerade auch mit Blick auf die Zubauentwicklung der vergangenen Jahre.</p> <p>Zusätzlich kommt es zum Erreichen der Klimaschutzziele auf internationaler und nationaler Ebene sowie auf Landesebene außerdem auch darauf an, die Treibhausgasemissionen so früh wie möglich zu vermindern, da die kumulierte Menge der klimawirksamen Emissionen entscheidend für die Erderwärmung ist (siehe dazu Beschluss des BVerfG vom 24. März 2021, Az. 1 BvR 2656/18 u.a.).</p> <p>Es wird gebeten, die Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK@rpt.bwl.de) über das Ergebnis des Verfahrens zeitnah zu informieren.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.3	<p>Regionalverband Neckar-Alb Oberzentrum Reutlingen/Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 25.01.2024 mit dem o. g. Bebauungsplan werden Sondergebiete für Wärme-/Energieversorgungsanlage und Veranstaltungsbereich angrenzend an einen bestehenden Hotel- und Veranstaltungsbetrieb ausgewiesen. Das Gebiet liegt in der Raumnutzungskarte des Regionalplans in einem Regionalen Grünzug (Vorranggebiet), einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet), einem Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet). Das im Entwurf vorgesehene Baufenster liegt gerade noch im Bereich der planerischen Unschärfe im Randbereich des regionalen Grünzugs, so dass sich keine Bedenken ergeben.</p> <p>Der Darstellung in der Begründung, dass das Vorhaben im öffentlichen Interesse läge, wegen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>regenerativer Wärmeversorgung, einer Vielzahl an Arbeitsplätzen, touristischem Angebot bei Burgruine Maisenburg, sowie die Lage im Biosphärengebiet... ein überregional bedeutsames touristisches Ziel sowie eine überregional bedeutsame Veranstaltungsstätte sei, kann nicht gefolgt werden. Die Ausnahmetatbestände für touristische Nutzungen im Plansatz 3.1.1 Z (5) sind enger gefasst und umfassen keine Hotel- und Veranstaltungsbetriebe im Außenbereich.</p> <p>Wir bitten um Streichung dieser Darstellung in der Begründung.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Die Begründung wird unter Punkt 4.2 „Regionalplan Neckar-Alb“ wie folgt geändert [Änderungen kursiv]: „(...)“</p> <p>Regionale Grünzüge (PS 3.1.1), die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedelung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (Z (3)). <i>Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand des Regionalen Grünzugs sowie der Lage unmittelbar angrenzend an den Bestand des Hofguts Maisenburg, handelt es sich bei der regionalplanerischen Darstellung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug um eine regionalplanerische Unschärfe. Das Ziel der Raumordnung steht der Planung somit nicht entgegen.</i></p> <p>(...)“</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.4	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 25.01.2024</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.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.1	<p>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:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Zementmergel-Formation und des Oberen Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw.</p>	<p>Der Hinweis zur Geotechnik wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.6 „Geotechnik“ wie folgt ergänzt: <i>„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Zementmergel-Formation und des Oberen Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.“</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><i>Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i></p> <p><i>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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.4.2	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.3	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.4	<p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Emeringen“ (LUBW-Nr.: 425 011) wird hingewiesen.</p> <p>Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Schriftlichen Teil wird unter Punkt 2.3 „Wasserschutzgebiet“ bereits auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.5	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>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.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.6	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.4.7	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>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.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Höhere Forstbehörde Abteilung 8 Forstdirektion Referat 83 Rathausgasse 33 79098 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 12.12.2023</u> Der Gemeinderat der Stadt Hayingen hat Sie mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „Hofgut Maisenburg“ beauftragt.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.5.1	<p>Es befindet sich kein Wald im Plangebiet.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden unmittelbar an Wald grenzt und somit forstliche Belange von der Bauleitplanung berührt sind. Das gilt in besonderer Weise für den nach § 4 Abs. 3 LBO grundsätzlich erforderlichen Abstand zwischen Wald und Gebäuden mit Feuerstätten von mindestens 30 m, der hier deutlich unterschritten wird.</p> <p>Die Unterschreitung ist auch aufgrund der Tatsache relevant, dass im Ostteil des Heizungsgebäudes ein Gastraum für Events geplant ist. Hier halten sich bei einer solchen Nutzung regelmäßig</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der parallellaufenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten – Hayingen – Pfronstetten liegt von der Unteren Forstbehörde folgende Stellungnahme vom 20.12.2024 vor: <i>„Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die bestehende Scheune umgenutzt werden soll. Diese soll durch eine Hackschnitzelanlage und einen Seminarbereich ergänzt werden. Da im vorliegenden Fall aufgrund der topografischen Lage (Baugrundstück liegt höher als der Wald) eine atypische Gefahrensituation gegeben ist, kann der Waldabstand von 30 Metern</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>viele Personen in einem Gebäude auf, welches durch umstürzende Bäume gefährdet sein kann.</p> <p>Die Waldabstandsvorschrift in der LBO konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten. Ausnahmen können seitens der Baurechtsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.</p> <p>Der im Norden angrenzende Wald erfüllt verschiedene besondere Waldfunktionen wie Erholungs- und Bodenschutzwald und ist mehrfach belegt mit besonderem Schutz durch Biosphärengebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet und FFH-Lebensraum, sowie als Biotopschutzgebiet seltener Waldgesellschaft (Schlucht- und Blockwald).</p> <p>Wir äußern daher Bedenken und empfehlen einen Standort in ausreichendem Abstand zum Waldrand. Der Abstand könnte hier aufgrund der topografischen Situation (- der Wald liegt am Steilhang unterhalb der Hochfläche, auf dem das Gebäude steht -) etwas geringer ausfallen.</p>	<p><i>unterschriften werden. Die Gefährdung für die Gebäude ist derzeit auszuschließen und dauerhaft durch rechtlich abgesicherte Pflegemaßnahmen sicherzustellen.</i></p> <p><i>Durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange ist die Beibehaltung der atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar. Insofern sind geringere Abstände zugelassen.“</i></p> <p>In der Begründung wird der Punkt 8.4 wie folgt ergänzt: <i>„Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bereits bei der bestehenden Scheune sowie bei der geplanten Erweiterung der Scheune unterschritten. Aufgrund der topografischen Lage (Baugrundstück liegt höher als der Wald) liegt eine atypische Gefahrensituation vor. Eine Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m ist somit möglich. Die Gefährdung für die Gebäude ist derzeit auszuschließen und dauerhaft durch rechtlich abgesicherte Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange ist die Beibehaltung der atypischen Gefahrensituation durchaus vorstellbar. Insofern sind geringere Abstände zugelassen.“</i></p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.6	<p>Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar</p> <p><u>Schreiben vom 24.01.2024</u> vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6.1	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das geplante Gebäude befindet sich zwar in der gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Maisenburg, jedoch wird das Gebäude auch mit der angedachten Solaranlage aufgrund seiner niedrigen Kubatur und vor allem aufgrund seiner Lage auch in Hinblick auf den angrenzenden Hotelneubau keine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung des Ensembles auslösen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6.2	<p>Archäologische Denkmalpflege: Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis zu den Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG aufzunehmen:</p>	<p>Der Hinweis zu archäologischen Funden wird im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.4 „Archäologische Funde“ wie folgt ergänzt:</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	<p>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.6.3	<p>Allgemeiner Hinweis: Seit dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.7	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Tübingen Schnarrenbergstr. 1 72076 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 29.12.2023</u> Vermögen und Bau, Amt Tübingen hat keine Einwände oder Anmerkungen zu o.g. Verfahren.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.8	<p>Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen Bachwiesenstr. 7 72525 Münsingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9	<p>Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10	<p>Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.11	<p>NABU Landesverband Baden-Württemberg Tübinger Straße 15 70178 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.12	<p>BUND Landesverband Baden-Württemberg e. V. Landesgeschäftsstelle, Marienstr. 28 70178 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.13	<p>Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb Biosphärenallee 2 - 4 72525 Münsingen-Auingen</p> <p><u>Schreiben vom 04.01.2024</u> Das Vorhaben findet sich innerhalb der BSG-Entwicklungszone. Dort ist nach § 6 SchwAlbBioGebV BW ein schonender Umgang mit Freiflächen und ein Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich anzustreben. Insofern sollte von der zuständigen Genehmigungsbehörde geprüft werden, ob insbesondere der Veranstaltungsbereich nicht auch innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen realisiert werden könnte und dementsprechend lediglich die Hackschnitzelanlage genehmigt werden sollte. Dies auch, weil sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Pflegezone befindet – konkret geschützte Waldbiotope wie u.a. Schlucht- und Hangschuttwälder. In der Pflegezone sind nach § 5 Abs. 2 SchwAlbBioGebV BW Handlungen verboten, die das Gebiet oder dessen Naturhaushalt nachhaltig stören können. Eine Störung von dort befindlichen Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) durch Licht- und Lärmemissionen im Zuge von Veranstaltungen erscheinen potentiell möglich. Insofern sollte gutachterlich und durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde geprüft werden, ob und ggfs welche geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden können, um Lärm- und Lichtimmission auf die Pflegezone zu vermeiden. Falls keine hinreichende Prognosesicherheit für eine Vermeidung von Lärm- u. Lichtimmission durch den Veranstaltungsbereich auf das Gebiet besteht, sollte auf diesen ggfs. verzichtet und lediglich die Hackschnitzelanlage realisiert werden.</p> <p>Bzgl. der Berücksichtigung von sonstigen natur- und artenschutzrechtlichen Belangen und der naturschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird auf die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Bauvorhaben wurde entsprechend angepasst, so dass Licht- und Schallabstrahlungen in Richtung Wald ausgeschlossen sind. Im Schriftlichen Teil wird die Maßnahme 2 (M2) unter Punkt 1.7 wie folgt ergänzt: <i>„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzende Natura 2000-Gebiete ist die Gebäudefassade im Norden und Westen als geschlossene Fassade ohne Fensteröffnungen auszuführen. Fensteröffnungen im Osten sind mit vorgehängten Lamellen so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung Richtung Wald nicht möglich ist.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.14	<p>Handwerkskammer Reutlingen Hindenburgstr. 58 72762 Reutlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.15	<p>Industrie- und Handelskammer Reutlingen Hindenburgstr. 54 72762 Reutlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.16	<p>Abwasserversorgungsgruppe VII Hauptstraße 25 72539 Pfronstetten</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.17	<p>Abwasserversorgungsgruppe VI Marktplatz 1 89584 Ehingen (Donau)</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.18	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 22.01.2024</u> wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren „Hofgut Maisenburg“ in Hayingen. 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:</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten:</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p>Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfach- adresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.19	<p>Netze BW GmbH Regionalzentrum Oberschwaben Postfach 1255 88396 Biberach</p> <p><u>Schreiben vom 12.12.2023</u> Im Geltungsbereich verlaufen 20-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Kabel in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Sollten jedoch Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Telefon: +49 7351 53 -22 30 - Telefax: +49 7351 53 -21 35 - E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de <p>einzuholen.</p> <p>Ansonsten hat die NetzeBW keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.20	<p>Netze-Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen</p> <p><u>Schreiben vom 02.01.2024</u> Die Unterlagen des Flächennutzungsplans haben wir eingesehen und auf die Belange der Netze-Gesellschaft Südwest mbH hin geprüft.</p> <p>Betroffen hiervon sind wir nicht, da im Geltungsbereich dieser Änderungsplanung keine Erdgasversorgungsleitungen unsererseits vorhanden sind.</p> <p>Eine <u>weitere Beteiligung unsererseits</u> an diesem Planverfahren ist <u>nicht erforderlich</u>.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.21	<p>Fair Energie GmbH Postfach 2554 72715 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 10.01.2024</u> im Bebauungsplangebiet betreibt und plant die FairNetz GmbH keine Leitungen und Anlagen.</p> <p>Daher haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	BV: Wird berücksichtigt
1.22	<p>TransnetBW GmbH Osloer Str. 15 – 17 70173 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 07.12.2023</u> wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofgut Maisenburg“ in Hayingen, Anhausen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	BV: Wird berücksichtigt
1.23	<p>Amprion GmbH Betrieb/Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 06.12.2023</u> im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 18.12.2023 – 26.01.2024
2.1	<p>Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von der Öffentlichkeit zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren keine Stellungnahmen ein.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
	<p>Reutlingen, den 10.04.2025</p> <p>Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Hayingen, den 10.04.2025</p> <p>Ulrike Holzbrecher Bürgermeisterin</p>

Anlagen zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage zu 1.1.5

Landratsamt Reutlingen
Kreisforstamt
Postfach 2143
72711 Reutlingen

Schreiben vom 24.01.2024

Anlage 1:

1724-2023-12-06-BPlan Hofgut Maisenburg

- Gebäude
- Waldabstand



Anlagen zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage zu 1.18

Deutsche Telekom
 Netzproduktion GmbH
 Adolph-Kolping-Straße 2-4
 78166 Donaueschingen

Schreiben vom 22.01.2024

Anlage 1:

