

Bebauungsplan „Hinter der Buche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BaUGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BaUGB hier: Zusammenfassung umweltrelevante Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Reutlingen

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

1. Stellungnahme

Allgemeine Einschätzung

Diese Planung bringt hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ein hohes Konfliktpotenzial mit sich.

Das gesamte Plangebiet stellt ein naturschutzfachlich sehr wertvolles Gebiet dar. Auf nahezu der ganzen Fläche sind geschützte FFH-Mähwiesen Typ B betroffen. Weiterhin wird bei Umsetzung der Planung in zwei geschützte Biotop (Hecke und Magerrasen am westlichen Ortsrand von Ehestetten, Biotop Nr. 176224156041, sowie Baumhecken am westlichen Rand von Ehestetten, Biotop Nr. 176224156039) eingegriffen, so dass diese als Habitat zerstört bzw. erheblich beeinträchtigt werden. Im Plangebiet befindet sich außerdem das Naturdenkmal Nr. 08.221 (Steigbuchen). Konflikte mit dem Artenschutz sind ebenfalls absehbar und werden möglicherweise hoch sein. Diese Probleme müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb als kritisch angesehen.

Infolgedessen wird der Stadt Hayingen angeraten, nach anderen Lösungen für eine bauliche Entwicklung im Ortsteil Ehestetten (Inanspruchnahme von Baulücken, Baugelbiet an anderer Stelle) zu suchen. Damit könnte möglicherweise die aktuelle Nachfrage nach 3 Bauplätzen abgedeckt werden.

Unterschiedliche Planzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass in den übersandten Unterlagen zwei Planvarianten dargestellt sind, die sich vor allem hinsichtlich der Erschließungsstraße und der skizzierten Baugrundstücke

in Hayingen-Ehestetten

bisher erfolgte Abwägung der Stellungnahmen

Die FFH-Mähwiesen Typ B wurden in ein im Flächennutzungsplan genehmigtes Wohngebiet nachträglich durch das Land Ba-Wü ausgewiesen.

Das vorhandene geschützte Biotop (Feldgehölz) hat sich seit der Flurneuordnung in Hayingen-Ehestetten nicht in der damals angedachten Höhe und Breite entwickelt. Durch dessen Ausdehnung nach erneuter Prüfung ist eine vernünftige Bewandung im oberen westlichen Bereich nur noch eingeschränkt möglich. Eine Verlegung der Erschließungsstraße in Richtung Osten ist nach eingehender Untersuchung durch das Ingenieurbüro Beetz aufgrund der Höhenverhältnisse des Geländes nicht möglich, da sonst ein unverhältnismäßig hoher Aufwand für den Bau der geplanten Wohnstraße entstehen würde. Die Erwerbskosten für Baugrundstücke würden sich für unsere Region in der Folge unverhältnismäßig hoch entwickeln.

Es wird daher angestrebt nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz einen Antrag auf Ausnahme zur Verlegung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Biotops durch Neupflanzung im „Gewann Loh“, Flst. 2335, Gemarkung Ehestetten zu stellen.

Das Naturdenkmal wird in die Planung mit eingebunden und mit entsprechenden Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass dieses erhalten bleibt.

Der „Vorentwurf“ Anlage I im Gemeinderatsprotokoll wird nun zum Bebauungsplanentwurf durch teilweise Einarbeitung der Stellung-

widersprechen (vgl. Lageplan Vorentwurf vom 14.12.2017 und Anlage 1 zum Auszug aus der öffentlichen Verhandlung des Gemeinderats vom 14.12.2017). Die nachfolgenden Ausführungen gehen daher auf beide Varianten ein, wengleich dem Gemeinderatsbeschluss zu entnehmen ist, dass wohl nur die Version mit der Erschließungsstraße westlich des Naturdenkmals weiterverfolgt wird.

Erschließung des Baugebiets

Eine direkte Anbindung der Erschließungsstraße an die Gemeindeverbindungsstraße durchschneidet den Magerrasen und die Hecke des Biotops Nr. 176224156041. Um den Eingriff in diese Biotope zu minimieren bzw. den notwendigen Ausgleich zu vermeiden, wird vorgeschlagen, zu prüfen, ob ein anderer Straßenschluss (unter Umständen auch von Südosten her) möglich wäre. Unabhängig davon ist das Naturdenkmal einschließlichsich eines ausreichend breiten Abstandes um den Kronen-/Traufbereich zu schonen und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

FFH-Mähwiesen

FFH-Mähwiesen stellen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Natura-2000-Gebieten europarechtlich geschützte Lebensräume dar. Außerhalb von FFH-Gebieten sind sie nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 3 Umweltschadengesetz dauerhaft zu sichern.

Die geplante vertragliche Sicherung der FFH-Mähwiesen im Rahmen der Abwägung ist bei der Bauleitplanung sinnvoll und wird begrüßt. Damit wird den Vorgaben des § 19 BNatSchG i. V. m. § 3 Umweltschadengesetz Rechnung getragen. Nähere Einzelheiten sollten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden. Diese ist gerne bereit, bei der Suche nach einem geeigneten Standort, bei der Festlegung der notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung und bei der vertraglichen Regelung mitzuwirken.

Geschützte Biotope

Die im Gebiet vorkommenden Hecken sind nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 33 NatSchG geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des

nahmen weiterentwickelt. Aufgrund der Stellungnahmen wird die Zufahrt der Erschließungsstraße in einem Abstand mit 20 m östlich des Naturdenkmals ungeplant.

Eine Anbindung von Südosten über den Paul-Burkhardt-Weg ist aufgrund der Höhenverhältnisse des Geländes und einer Zufahrtslänge von ca. 190 m Länge nicht zu vertreten.

Die Planung wird dahingehend geändert, dass die zukünftige Wohnstraße nordöstlich vom Naturdenkmal an die Straße „Steige“ angebunden wird.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit bzw. Ausgestaltung der Verlegung der FFH-Mähwiesen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend geprüft.

Diese Anregung wird aufgenommen und ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt. Es kann das Flst. 2335, Gewinn Loh, Gemarkung Ehestetten angeboten werden. Es wird im weiteren Verfahren darum gebeten, dass betreffende Grundstück in Augenschein zu nehmen, ob es fachlich geeignet ist.

Biotops führen können, sind verboten. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Eingriffe müssen im Verhältnis 1:1 im Außenbereich ausgeglichen werden. Die vorgesehene Fläche muss für den Ausgleich fachlich geeignet sein und im Bebauungsplanverfahren näher bestimmt werden.

Dazu ist es zunächst notwendig, die tatsächliche Ausdehnung der Heckenbiotope und das Ausmaß der zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln, in einem Lageplan darzustellen und fachlich näher zu beschreiben. Die Lageplanskizze vom 14.12.2017, in welcher die Hecke skizziert ist, ist als Grundlage dafür ungeeignet. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass westlich der Hecke ein Feldweg (Flst. Nr. 2118) verläuft. Selbst dann, wenn das am westlichen Rand des Plangebiets vorkommende Heckenbiotop erhalten und dauerhaft gepflegt werden soll, ist zu erwarten, dass die Hecke durch Umwandlung in private Hausgärten dauerhaft beeinträchtigt wird. Es wäre deshalb sinnvoll, die im Lageplan M 1:500 in hellgrüner Farbe dargestellten Flächen mit der Bezeichnung „Erhaltung Biotopvernetzungskonzept Ehestetten“ auf jeden Fall als öffentliche Grünfläche auszuweisen und ins Eigentum der Stadt zu überführen.

Je nachdem, wie die Erschließungsstraße an das Straßennetz angebunden werden soll, ist darüber hinaus bei Eingriffen in den Magerrasen und die Hecke (Biotop Nr. 176224156041) ebenfalls ein adäquater Ausgleich zu erbringen.

Naturdenkmal Steigbuchen

Das Naturdenkmal „Steigbuchen“ wird durch die Planung zwar nicht direkt in Anspruch genommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bau- und betriebsbedingte Auswirkungen, hauptsächlich durch die geplante Straße und Erschließung des Baugrundstücks Nr. 9, zu Beeinträchtigungen für die beiden Buchen führen können. Um dies zu vermeiden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen und im Textteil verbindlich festzulegen. Dazu gehört unter anderem, dass mit der Straße bzw. einer möglichen Baugrenze mindestens 20 m Abstand vom Stammfuß eingehalten werden.

Das Ingenieurbüro Beetz wurde hierzu beauftragt einen entsprechenden Lageplan an das Büro Pustal, Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, weiterzuleiten.

wird zur Kenntnis genommen

Es werden entsprechende Maßnahmen durch Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Mindestabstand wird berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte:

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG auch in Bebauungsplanverfahren gelten, welche im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

2. Stellungnahme

Die Ausweisung des Baugebiets kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nach wie vor nicht befürwortet werden, da sie in einen sehr hochwertigen Landschaftsteil eingreift.

FFH-Mähwiesen

Die Aussagen am Ende des 4. Absatzes in Ziffer 4.3 der Begründung zu den FFH-Mähwiesen Typ B sind missverständlich und sollten entweder klarer abgefasst oder weggelassen werden. Auch die Feststellung in der Abwägung (S. 3 oben rechts), die FFH-Mähwiesen seien durch das Landratsamt Reutlingen, untere Naturschutzbehörde, ausgewiesen worden, ist unzutreffend und sollte unterbleiben.

Fakt ist, dass diese Flächen im Rahmen der Mähwiesenkartierung vom Land Baden-Württemberg ohne Mitwirkung des Landratsamtes landesweit erfasst und bewertet wurden und dass diese Mähwiesen nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 3 Umweltschadengesetz dauerhaft zu sichern sind. Insoweit ist es richtig, dass für den bevorstehenden Eingriff rechtzeitig an anderer Stelle ein adäquater Ersatz hergestellt wird. Das dafür vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 2335, Gemarkung Ehestetten, ist hierfür geeignet. Die untere Naturschutzbehörde wird wegen der Umsetzung und Sicherung dieser Maßnahme zum Ausgleich der FFH-Mähwiese zeitnah auf die Stadt Hayingen zukommen, damit der öffentlich-rechtliche Vertrag vor dem Satzungsbeschluss zustande kommt und der Mähwiesenausgleich umgehend im nächsten Jahr in Angriff genommen werden kann.

Es wird eine entsprechende Festsetzung in den Schriftlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen.

wird zur Kenntnis genommen

Die Aussagen werden klarer abgefasst.

wird korrigiert und zukünftig beachtet

Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde von der unteren Naturschutzbehörde ausgearbeitet und wird vor Abschluss des Satzungsbeschlusses von der Eigentümerin und der Stadt Hayingen unterzeichnet. Der Vertrag wurde am 18.02.2019 abgeschlossen und am 28.03.2019 ergänzt.

Eingriff in das geschützte Biotop Nr. 1-7622-415-6039 (Baumhecken am westlichen Rand von Ehesletten)

Für die Rodung der Baumhecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass über den Antrag der Stadt Hayingen vom 24.11.2018 eine gesonderte Entscheidung ergeht.

Nebenanlagen (Textteil Nr. 1.1.2)

Die Regelung zu den Nebenanlagen sollte noch dahingehend ergänzt werden, dass diese nicht innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Lageplan als A/E-Fläche gekennzeichnet) errichtet werden dürfen.

Versiegelung von Flächen (Textteil Nr. 1.6)

Es ist nicht ersichtlich, welchen Sinn und Zweck diese Regelung haben soll, da für Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen in Nr. 1.5 und 1.8.3 wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben sind. Es wird angeregt, Nr. 1.6 ersatzlos zu streichen.

3. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren vom 15.04.2020

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Ausweisung des Baugebiets kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nach wie vor nicht befürwortet werden, da sie in einen sehr hochwertigen Landschaftsteil eingreift.

Strukturierung der Nr. 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen unter der Nr. 1.8 der Bebauungsplanvorschriften sind aufgrund fehlender Strukturierung nur sehr schwer nachvollziehbar. Es wird daher angeraten den Aufbau zu ändern. Auf Basis der bisher getroffenen Festsetzungen ist in der Anlage ein unverbindlicher Gliederungsvorschlag für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beigefügt. Inhaltlich sinnvolle Ergänzungen der Unteren Naturschutzbehörde sind dabei in blauer Farbe dargestellt.

Die Ausnahme vom Verbot wurde mit Bescheid vom 28.12.2018, Eingang 02.01.2019 nach des § 30 Abs. 3 BNatSchG von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen.

Der Ausgleich für den Eingriff wurde mit Städtebaulichem Vertrag vom 08.02.2019 zwischen der Stadt Hayingen und der Eigentümerin von Flst. 2335 gesichert.

Am 11.02.2019 wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Freigabe zur Rodung der Hecke per Email erteilt.

wird ergänzt

Ziffer Nr. 1.6 wird gestrichen

Die Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan seit 13.02.2003 rechtswirksam.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden weitestgehend kompensiert.

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

Der Gliederungsvorschlag sowie die Ergänzungen werden eingearbeitet.

wird berücksichtigt

Es wird zudem angenommen, dass der Lageplan mit der ursprünglichen Lage der Ausgleichsflächen (Anlage 1) nur noch zur Übersicht angehängt wurde und dieser in der Endfassung des Bauungsplanes entfernt und durch Anlage 1 (neu) ersetzt wird.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8.1 Artenlisten

Die Pflanzung gebietsheimischer Gehölze, speziell zur Ortsrandeingrünung, wird begrüßt. Allerdings wird hierbei auf die Auffistungen gebietsheimischer Gehölze für die Gemeinden Baden-Württembergs (hrsg. von der LfU, 2002) verwiesen. Demnach sind folgende, in der Artenliste unter Nr. 1.8.1 aufgelistete, Arten für das Gemeindegebiet von Hayingen nicht gebietsheimisch und sollten gestrichen werden:

Echte Mehlbeere (sorbus aria), Speierling (sorbus domestica), Kornelkirsche (cornus mas)

Des Weiteren sollte der Ausdruck „verschiedene Rosen/Sorten“ präzisiert werden. Als gebietsheimische Rosen kommen hierfür die *Echte Hunds-Rose (rosa canina)* und die *Wein-Rose (rosa rubiginosa)* in Frage.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

Es wird der Planungsträgerin nahe gelegt, die Fläche der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches (A/E-Fläche) als öffentliche Grünfläche festzusetzen, da so dessen Pflege und Erhalt sichergestellt werden kann.

Sollte hierauf verzichtet werden, müsste Nr. 1.5 („Nebenanlagen“) noch dahingehend ergänzt werden, dass Nebenanlagen nicht innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Lageplan als A/E-Fläche gekennzeichnet) errichtet werden dürfen.

*Die Anlage 1 (gestrichen) wurde lediglich zur Nachvollziehung beigelegt. Diese wird entsprechend ggf. zur erneuten Auslegung durch Anlage 1 (neu) ersetzt.
wird berücksichtigt*

Die in der Artenliste Nr. 1.8.1 aufgelisteten nicht gebietsheimischen Arten werden gestrichen und die gebietsheimischen Rosen ergänzt.

wird berücksichtigt

*Die A/E-Flächen auf den jeweils rückwärtigen Flächen der Baugrundstücke sollen wie in den Baugebieten „Unter dem Rain-Mitte“ in Hayingen; „Hintere Wiesen“ in Hayingen-Anhausen und „Untere Plummerhalde“ in Hayingen-Ehestetten in der Verantwortung der Eigentümer als Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensraum belassen bleiben.
Auf Festsetzung der A/E-Flächen als „öffentliche Fläche“ wird verzichtet.*

Ziffer 1.5 Nebenanlagen wird nach Satz 2 wie folgt ergänzt: „Die Errichtung von Nebenanlagen in der A/E-Fläche ist nicht zulässig.“

Ziffer 1.5 wird entsprechend ergänzt

Abflachung der Böschung am Einmündungsbereich der Erschließungsstraße

Unter der Nr. 3 der Begründung wird im vorletzten Absatz auf Seite 3 ausgeführt, dass die Sichtverhältnisse für den bestehenden Verkehr auf der Straße „Steige“ durch eine flache Abböschung des Einschnittbereichs gewährleistet werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Abböschung keine Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden. Jeglicher Eingriff in das im Westen unmittelbar an den Einmündungsbereich angrenzende geschützte Biotop Nr.176224156041 („Hecke und Magerrasenrest am westlichen Ortsrand von Ehestetten“) ist unzulässig.

Stellungnahme des Umweltschutzamtes, Ergänzendes Verfahren

Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.

Nachträgliche Anfrage von der Stadtverwaltung Hayingen aufgrund Normenkontrollsache bezüglich Berücksichtigung von Lärmemissionen durch das westlich gelegene Waldstadion am 20.05.2020.

Email vom 27.05.2020

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Spielbetrieb auf dem Sportplatz auf Flurstück 2215 im Plangebiet "Hinter der Buche" in Hayingen-Ehestetten schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen verursacht werden. In der Schriftenreihe Sportanlagen und Sportgeräte sind im Artikel "Geräuschenentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für Immissionschutztechnische Prognosen" (Probst, 1994) Diagramme zur Abschätzung der Beurteilungspegel in Abhängigkeit zur Entfernung enthalten.

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

Der Sportplatz Ehestetten ist, gemessen von der Mitte des Platzes (Emissionsquelle) bis zur Mitte der geplanten Wohngebäude im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hinter der Buche“ ca. 220 entfernt. Es ist keine Lautsprecheranlage vorhanden und kein Nachtbetrieb genehmigt.

Dieser Immissionsabstand wird als ausreichend angesehen und somit war das Waldstadion nicht in die Abwägung einzubeziehen.

Beispielhaft wurde ein Spielbetrieb mit 150 Zuschauern in der Ruhezeit sonntags (Worst-Case) betrachtet. Bei einem Abstand zum Immissionsort von 150 Metern ist aus dem Diagramm ein Beurteilungspegel deutlich unter dem Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) abzulesen. Im vorliegenden Verfahren "Hinter der Buche" beträgt der Abstand zwischen Sportplatzmitte und Plangebiet aber über 215 Meter. Auch bei einem ähnlich gelagerten Bebauungsplanverfahren, bei dem Lärmimmissionen durch eine Sportanlage betrachtet worden sind, wurde der Immissionsrichtwert erst bei einem Abstand von unter 150 Metern überschritten.

Zudem spielt hier auch die topographische Lage eine lärmabschirmende Rolle. Der Sportplatz befindet sich über 20 Meter höher als das Bodenniveau im Plangebiet. Bei der zulässigen Gebäudehöhe ist also nicht davon auszugehen, dass eine direkte (Sicht-)Verbindung zwischen Emissionsquelle und Immissionsort besteht. Somit wird die Ausbreitung der Lärmimmissionen durch die aufgeschüttete und natürliche Hangkante am Sportplatz vermindert.

In Anbetracht dieser Umstände ist aus fachlicher Sicht bei überschlüssiger Betrachtung nicht davon auszugehen, dass durch den Betrieb des Sportplatzes schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet verursacht werden.

Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes

1. Stellungnahme

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glastaal" - LUBW Nr. 415-119- für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die

Der Betrieb der Gaststätte „Sportheim Ehestetten“ wurde am 31.12.2009 vom damaligen Betreiber abgemeldet und vom SV Ehestetten-Münzdorf erfolgte während des früheren 14 tägigen Spielbetriebs durch Mitglieder des Vereins nur noch die Ausgabe von Getränken und selbstgemachten Kuchen + Kaffee auf Spendenbasis. Der Betrieb ist inzwischen vollkommen eingestellt.

Es ist zwar immissionsrechtlich nicht relevant, es wird allerdings ergänzend erläutert, dass der Spielbetrieb des SV Ehestetten-Münzdorf e.V. eingestellt ist. Es gibt keine Fußballmannschaft mehr; aktuell ist allerdings noch nicht geklärt, ob und wann das „Fußballspielen“ oder sonstiges sportliches Training wieder aufgenommen wird.

Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 (in Kraft getreten am 01.11.1994) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glatal" - LUBW Nr. 415-19- für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 (in Kraft getreten am 01.11.1994) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt Hayingen eingesehen werden.

wird bei den Hinweisen aufgenommen

Dem Vorhaben kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es wird jedoch gebeten, im weiteren Verfahren folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glatal" - LUBW Nr. 415-19- für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 (in Kraft getreten am 01.11.1994) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt Hayingen eingesehen werden.

2. Stellungnahme (keine 3. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren)

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Es wird jedoch gebeten, in einer endgültigen Fassung des Bebauungsplanes folgende redaktionelle Änderung anzuwenden.

Zum Punkt 2.0 Hinweise in den „Bebauungsplanvorschriften“:

Im vorletzten Abschnitt auf S. 7 (Anlagen zum Umgang ...) wird die VAWS zitiert. Diese wurde zwischenzeitlich durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AaSV) ersetzt. Es wird angeregt, stattdessen folgenden Satz aufzunehmen: *Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AaSV) einzuhalten.*

Im letzten Absatz der S. 7. wird die Norm DIN 1988 zitiert, diese wurde ersetzt durch die Norm DIN EN 1717. Um Korrektur wird gebeten.

Die bisherige Formulierung wird gestrichen und der neue Hinweis aufgenommen.

wird korrigiert

Bodenschutz

1. Stellungnahme (keine 2. Stellungnahme) – keine 3. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchAG) sind bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in besonderem Maße zu berücksichtigen; hierzu gehört auch der sparsame, schonende und haushalterische Umgang mit Boden.

Stellungnahme

Der im Plangebiet vorliegende Boden erfüllt immerhin verschiedene Bodenfunktionen in mittleren Wertigkeiten, so dass Verwertungsmöglichkeiten von nicht direkt im Plangebiet wieder einsetzbarem Bodenaushub geprüft werden sollten.

Auffüllungen von unter 500 m² Fläche im Außenbereich (z. B. auf flachgründigen Äckern der Gemarkung) sind zwar ohne Genehmigungsverfahren möglich, aber zunächst vom Landwirt mit Formblatt anzumelden, damit das Vorhaben bodenschutzfachlich geprüft werden kann.

Regierungspräsidium Tübingen

1. Stellungnahme

Die Höhere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung noch stattfinden muss. Bei FFH-Mähwiesen und einer räumlichen Nähe zu einem so großen Biotop ist dies unverzichtbar. Dieses Erfordernis entfällt nicht durch das Verfahren nach § 13b BauGB.

Die geplante vertragliche Sicherung der FFH-Mähwiesen wird begrüßt. Damit wird den Vorgaben des § 19 BNatSchG Rechnung getragen.

Es wird eine Verwertungsmöglichkeit bzw. eine separate Lagerung zur Weiterverwertung geschaffen, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1.6.

Diese Information wird ggf. an betroffene Landwirte weitergegeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde dem Büro Pustal, Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, welches bereits im Flächennutzungsplanverfahren tätig war, aus Synergiegründen beauftragt.

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit bzw. Ausgestaltung der Verlegung der FFH-Mähwiesen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend geprüft.
Es wurde inzwischen hierzu ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 18.02.2019 mit Ergänzung vom 28.03.2019 abgeschlossen.*

II. Raumordnerische Belange

Das geplante Wohngebiet wird im westlichen Teil geringfügig von einem Grünzug tangiert, der als Vorbehaltsgelände festgelegt ist. Nach Grundsatz (8) zu 3.1.1 soll im Vorbehaltsgelände durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.

Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren.

2. Stellungnahme

Es werden keine Anregungen und Bedenken erhoben. Am weiteren Verfahren wird eine Beteiligung gewünscht und eine Benachrichtigung über das Ergebnis und die Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.

3. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren vom 20.03.2020

Es werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen

1. Stellungnahme

Der Geltungsbereich ragt über die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche „Steige“ im Flächennutzungsplan westlich und nördlich mit ca. 4.400 qm hinaus und ist insgesamt ca. 10.400 qm groß. Von der geplanten Wohnbaufläche „Steige“ mit insgesamt ca. 12.500 qm werden ca. 6.300 qm im Süden nicht durch den o. g. Bebauungsplan überplant.

In Ehestetten gibt es einige Bauücken, die vorrangig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Das regionalplanerische Ziel „Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung“ (Plansatz 2 Z (3)) muss beachtet werden. Eine Darstellung, warum Bauücken und

Es wird eine sorgfältige Abwägung stattfinden.

wird berücksichtigt

wird zur Kenntnis genommen

Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde abgeprüft und wird im weiteren Verfahren nochmals vertieft; die überwiegende Anzahl der vorhandenen Bauücken befindet sich in Privatbesitz und soll für zukünftiges generationenübergreifendes Wohnen vorbehalten bleiben. Die in den letzten 15 Jahren erfreuliche Ansiedlung junger Familien in den Baugebieten „Obere Wiesen II“, „Obere Wiesen Süd“ und „Untere Pflummershalde“ soll weiterhin vorangetrieben werden, da dies zum einen eine Stärkung unseres ländlichen Raumes bedeutet und es sich zum anderen bei dem Ort Hayingen-Ehestetten um den größten Stadteil nach der Kernstadt handelt. Die Erschließung des letzten Bauabschnittes im vorhandenen

Innenentwicklungspotenziale nicht bebaut werden können, ist erforderlich.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind nördlich des bestehenden Feldwegs/der Buche ein regionaler Grünzug (Vorranggebiet), ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet), ein Gebiet für Bodenhaltung (Vorbehaltsgelände) und ein Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgelände) festgelegt.

Da die Gebiete nur randlich berührt werden und der Bereich im Bebauungsplan als geplante Grünfläche „Erhaltung Biotopvernetzungskonzept Ehestetten“ und als Zufahrt ausgewiesen wird, ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Im Bebauungsplanentwurf sind neun Bauplätze vorgesehen. Es finden sich in den vorgelegten Unterlagen keine Aussagen über das geplante Maß der baulichen Nutzung. Der Regionalplan sieht für Hayingen eine Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar vor.

Diese würde bei neun Einfamilienhäusern auf 1 ha Grund sehr weit unterschritten.

Wir regen daher an, mehrere Wohneinheiten pro Baugrundstück vorzusehen.

Darüber hinaus regen wir an, um die Entstehung neuer Baulücken zu verhindern, die Vergabe oder Umlegung von Grundstücken mit einer Bauverpflichtung innerhalb weniger Jahre zu versehen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

Baugebiet „Untere Pflummershalde“ mit 4 Bauplätzen ist nur eine kurzfristige Lösung. Die Stadt Hayingen muss aber die Gesamtentwicklung des Ortes im Blick haben und die dargebotene Chance nutzen, dass sich die jungen Familien in Hayingen-Ehestetten wohl fühlen und die dort noch intakte „dörfliche“ Gemeinschaft stärken und mit ihr leben wollen.

Natürlich wird parallel, dort wo sich im Einzelfall Möglichkeiten eröffnen, auch die Innenentwicklung, insbesondere Modelle zum generationenübergreifenden Wohnen vorangetrieben.

wird zur Kenntnis genommen

Wir befinden uns im dörflich geprägten Raum und es kann keine analoge verdichtete Bauweise wie in größeren Städten stattfinden. Der dörfliche städtebauliche Gesichtspunkt muss hier berücksichtigt werden. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrundstücke unter 800 m² Grundstücksgröße aufweisen. Eine Verdichtung erfolgt insofern, dass aufgrund der Steillage des Geländes in den Untergeschossen vollwertige Einliegerwohnungen entstehen können und somit mindestens 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück möglich werden.

Eine entsprechende Bauverpflichtung wird in den Kaufverträgen aufgenommen.

2. Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.02.2018 haben wir zum Bebauungsplan Stellung genommen und unter anderem darauf hingewiesen, dass eine Darstellung, warum Baulücken und Innenentwicklungspotenziale nicht bebaut werden können, notwendig ist. Das regionalplanerische Ziel „Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung“ muss beachtet werden. Eine Ergänzung der Begründung unter Ziffer 5.2.1 mit einer Darstellung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und deren Umsetzbarkeit wurde am 17.01.2019 nachgereicht. Im Ergebnis gibt es in Ehestetten derzeit 6-7 Baulücken, die kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Umsetzung sollte vorrangig vorangetrieben werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Gebiet eine Bruttowohnfläche von ca. 24 Einwohnern pro Hektar erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Hayingen eine Dichte von 45 Einwohnern pro Hektar vor. Dies ist regionsweit die geringstmögliche Mindestdichte, in zentraleren Orten reichen die vorgeschriebenen Dichten bis 100 Einwohnern pro Hektar. Die vorgenommene Abwägung unserer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung ist insofern unzureichend. Die Tatsache, dass sich Hayingen im ländlichen Raum befindet und keine verdichtete Bauweise wie in größeren Städten stattfinden könne, ist bei der Mindestvorgabe von 45 Einwohnern pro Hektar bereits berücksichtigt. Selbst wenn man annimmt, dass in jedem Gebäude zwei Wohneinheiten entstehen würden, könnte man nur 36 Einwohner pro Hektar erwarten. Die aktuelle Belegungsdichte von Hayingen beträgt laut Statistischem Landesamt 2,0 Einwohner pro Wohneinheit. Durchschnittlich gibt es 1,4 Wohnungen pro Wohngebäude im Ort.

Die am 17.01.2019 nachgereichte Ergänzung der Begründung unter Ziffer 5.2.2 zur Bruttowohnfläche kann nur unter der Annahme überzeugen, dass in weniger exponierten, ebeneren Lagen eine verdichtete Bauweise in der Ortsentwicklung angestrebt wird, um die geringere Dichte hier auszugleichen.

Dass die Vergabe oder Umlegung von Baugrundstücken mit einer

wird zur Kenntnis genommen

Aufgrund der Steilheit des Geländes auf den Flst. 2133 und 2134 kann nach Rücksprache mit dem Planer unmöglich eine weitere Verdichtung durch Reduzierung der Grundstücksbreite erfolgen. Diese Verdichtungsmaßnahme sei auf flachen Grundstücksflächen möglich, aber nicht in derart steilem Gelände, welches einerseits von Westen nach Osten stark abfällt und andererseits starke Höhenschwankungen von Norden nach Süden aufweist. Es wären in der Bauphase unverhältnismäßig große Aufwendungen zur Absicherung des Geländes notwendig.

Die Grundstückstiefen sind durch die vorhandene Bebauung im östlich gelegenen Baugebiet „Obere Wiesen II“ und durch den neu angelegten Feldweg im Rahmen der Flurneuordnung gegeben.

Eine weitere Verdichtung durch Zulassung von höheren Gebäuden ist aufgrund der vorhandenen Topographie in einem gewachsenen, noch stark landwirtschaftlich geprägten Ort wie Ehestetten schwer vorstellbar. Erschwerend kommt hinzu, dass wir uns im geplanten Straßenbereich auf ca. 746 mÜNN befinden und der Ortskern bei 722 mÜNN festgelegt ist.

Das Baugebiet würde sich somit nicht mehr in die Landschaft einfügen, sondern weithin sichtbar herausragen und könnte für den Durchschnittsbetrachter im touristisch ländlich geprägten Raum als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Bauverpflichtung innerhalb weniger Jahre verknüpft werden soll, wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.

3. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren vom 15.04.2020

Regionalplanerische Belange werden von den Änderungen im Bebauungsplan nicht berührt.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

1. + 2. Stellungnahme identisch

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
Keine

Es wird darauf geachtet, dass bei Bauvorhaben in Richtung Ortsmitte in weniger exponierten und nicht so steilen topographischen Verhältnissen umso mehr verdichtet wird und die geringere Dichte im geplanten Baugebiet „Hinter der Buche“ in der zukünftigen Ortsentwicklung ausgeglichen wird.

wird zur Kenntnis genommen

wird erledigt

wird zur Kenntnis genommen

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

wird bei den Hinweisen berücksichtigt

wird zur Kenntnis genommen

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage des Planungsgebiets in Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets "Gastar" (LUBW-NR. 415-119) wird hingewiesen.

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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.

3. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren vom 25.03.2020

Unter Verweis auf die bisherigen Stellungnahmen keine weiteren Hinweise und Anregungen vorzubringen

Landesnaturschutzverband Ba-Wü e.V. Stuttgart

1. Stellungnahme, Ergänzendes Verfahren 16.04.2020 sowie Ergänzung vom 27.04.2020

Das geplante Baugebiet ist unseres Erachtens nicht mit den Zielsetzungen des Baugesetzbuches und dem Naturschutz vereinbar. Es befindet sich nahezu ausschließlich auf geschützten Flächen nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Zudem sind drei

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

wird bei den Hinweisen aufgenommen

Die Stellungnahmen wurden bereits bei den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 2.0 Hinweise, eingearbeitet.

Die Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan seit 13.02.2003 rechtswirksam.

geschützte Biotope betroffen und gehen vollständig verloren. FFH-Mähwiesen der Erhaltungszustand „B“ sind nicht ohne weiteres zu ersetzen. Es braucht ein Minimum von zehn Jahre bei allerdings unsicheren Erfolgsaussichten, abhängig von der Umgebung, Untergrund und Pflege, bis sie ihre ökologische Funktion voll erfüllen können. Ebenso braucht eine Feldhecke mehrere Jahre, bis sie ein Habitat für Vögel und Kleintiere wieder anbieten kann. Des Weiteren befindet sich in der Nähe ein geschützter großer mehrstämmiger Baum (Naturdenkmal), welcher den Wert dieser Flächen in seiner Gesamtfunktion als Lebensraum für Tiere zusätzlich erhöht. Die vorgesehene Begrenzung der randlichen Gehölzpflanzung auf 2 Meter Höhe zu Gunsten von Sichtbeziehungen bietet keinen ausreichenden Biotopwert und keine ausreichende Einbindung in die Landschaft. Für die FFH-Wiesen fehlen Bestandsaufnahmen zum Vorkommen wertgebenden Insektenarten wie Wildbienen und Tagfalter. Die Bestandsaufnahmen der Avifauna sind angesichts der wertvollen Biotope unzureichend.

Dass alle Möglichkeiten genutzt werden sollen, einen Ausgleich möglichst spät oder gar nicht durchzuführen sowie der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind mit den Zielsetzungen des Biosphärengebietes Schwäbischen Alb, zu den sich die Gemeinde Hayingen bekannt hat, unseres Erachtens nicht vereinbar. Das Vorgehen ohne vorherige Abstimmung mit den Naturschutzverbänden (bei Ausweisung der Fläche im FNP und bei Entfernung des geschützten Biotopes) entspricht nicht den Verwaltungsvorschriften.

Eine Abwägung der hier besonders gewichtigen Naturschutzbelange ist auch aufgrund der innerhalb bereits ausgewiesener bebaubarer Flächen noch vorhandenen Reserven unseres Erachtens nicht rechtskonform möglich. Daher fordern wir bei Bedarf geeignetere Flächen auszuwählen und angesichts der

Der Landesnaturschutzverband Ba-Wü LNV war beteiligt und hat in seinen Stellungnahmen zur ausgewiesenen Wohnbaufläche „Steige“, Gemarkung Ehestetten keine Anregungen vorgebracht oder Bedenken erhoben.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe in geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen werden im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt und von der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Reutlingen geprüft und aus naturschutzrechtlicher Sicht für ausreichend befunden.

Die FFH-Mähwiesen wurden auf Flst. 2335, Gewann Loh, Gemarkung Ehestetten durch öffentlich-rechtlichen Vertrag verlegt und sind seit Frühjahr 2019 lt. o.g. Vertrag § 2 Bewirtschaftungsverpflichtungen und –empfehlungen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftserhaltungsverband, eingesät und werden entsprechend gepflegt.

Das Naturdenkmal „Steigbuchen“ wird erhalten und gepflegt; die Reduzierung der Gehölzbeplanzung auf 2 m Höhe erfolgt lediglich zur östlichen Gebietsgrenze zur Bestandsbearbeitung; die A/E-Flächen in Richtung Süden und Westen werden nicht beschränkt und dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die sensible Landschaft sowie deren Einbindung ins Landschaftsbild.

Nach § 13 b BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Der Landesnaturschutzverband Ba-Wü LNV war im Flächennutzungsplanverfahren beteiligt und hat in seinen Stellungnahmen zur ausgewiesenen Wohnbaufläche „Steige“, Gemarkung Ehestetten keine Anregungen vorgebracht oder Bedenken erhoben.

demografischen Entwicklung den Bedarf an weiteren Einfamilienhäusern zu überdenken. Einfamilien- und Reihenhausgebiete sind nicht nur wegen des enormen Flächenverbrauchs abzulehnen, sondern auch, weil sie im Bau und nach Bezug in der Regel deutlich mehr Rohstoffe und Energie verbrauchen als z. B. Ausbau- und Aufstockungsmaßnahmen von bereits bestehenden Gebäuden oder als neue Mehrparteienhäuser, die im Idealfall auf bereits versiegelten Konversionsflächen erstellt werden. Abgesehen von den Auswirkungen auf Natur und Umwelt stehen die kommunalen Kosten für Bau und Unterhaltung der Infrastruktur gerade bei »großzügigen« Wohngebieten oftmals im ungünstigen Verhältnis zu den Einnahmen.

Sie schreiben auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan, dass naturschutzrechtlich nicht geklärt sei, ob bei BP nach § 13b der Verlust von gut 6.500 qm FFH-Mähwiese gemäß Umweltschadengesetz überhaupt auszugleichen sei. Nach unserer Information ist eine FFH-Mähwiese unabhängig von ihrer Größe auch bei §13 b Bebauungspläne und auch außerhalb von FFH-Gebieten zu ersetzen.

Allerdings ist bei vor Neuanlage der FFH-Mähwiese auf der in der BP-Begründung erwähnten Ackerfläche letztere auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen, die bei einer Umwandlung ihren Lebensraum verlieren könnten. In diesem Fall vor allem geschützte Ackerwildkräuter und das europaweit geschützte Ackerbegleitgras *Bromus grossus*.

Gefertigt und ergänzt!

Hayingen, 11.03./04.08.2020

Bortfeldt, Stadtlamtsfrau

Es sind keine klassischen Einfamilienwohnhäuser geplant; aufgrund der Festsetzungen zu Gebäudehöhen und der teilweise steilen Lage können größtenteils 2 Familien in einem Wohnhaus Platz finden. Der Bedarf an Wohnraum ist in unserem größten Stadteil Ehestetten gegeben.

wird zur Kenntnis genommen

Es gibt vom Ministerium in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Tübingen hierzu noch keine abschließende Entscheidung.

Der Hinweis wird aus rechtlichen Gründen aus dem Textteil zum Bebauungsplan gestrichen und lediglich in der Begründung belassen.

wird teilweise berücksichtigt

Die Anlage der FFH-Mähwiesen erfolgte unter fachlicher Vorberatung durch den Landschaftserhaltungsverband Reutlingen.

Die im öffentlich-rechtlichen und städtebaulichen Vertrag festgesetzten Maßnahmen auf Flst. 2335, Gewann Unter dem Loh sind ausreichend; die Eingriffe werden 1:1 ausgeglichen.