

**Bebauungsplan „Hinter der Buche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB hier: Zusammenfassung umweltrelevanter 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 Biotope (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 Bauordnungsverfahrens bewältigt werden. Die Aufstellung des Bauordnungsplanes wird deshalb als kritisch angesehen.

Infolgedessen wird der Stadt Hayingen angeraten, nach anderen Lösungen für eine bauliche Entwicklung im Ortsteil Ehestetten (Inanspruchnahme von Baulücken, Baugebiet 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 ~~Landratsamt Reutlingen~~, Untere-Naturschutzbehörde, Land Ba-Wü ausgewiesen.*

*Das vorhandene geschützte Biotop (Feldgehölz) hat sich seit der Flurneuerung in Hayingen-Ehestetten nicht in der damals angedachten Höhe und Breite entwickelt. Durch dessen Ausdehnung nach erneuter Prüfung ist eine vernünftige Bebauung 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 Bauordnungsplanes 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 1 im Gemeinderatsprotokoll wird nun zum Bauordnungsplanentwurf durch teilweise Einarbeitung der Stellung-*

- 2 -  
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, wenngleich 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 Straßenanschluss (unter Umständen auch von Südosten her) möglich wäre. Unabhängig davon ist das Naturdenkmal einschließlich eines ausreichenden 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 Umweltschadensgesetz 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 umgeplant.*

*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 Bebauungsverfahren 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 berücksichtigten 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 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 Umweltschadensgesetz 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 28.03.2020 ergänzt.*

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

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.

## **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 "Glastal" - LUBW Nr. 415-119- 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 Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glastal" - LUBW Nr. 415-119- 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.

*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*

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 "Glastal" - LUBW Nr. 415-119- 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*

## **2. Stellungnahme**

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 (AwSV) 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 (AwSV) einzuhalten.*

*Die bisherige Formulierung wird gestrichen und der neue Hinweis aufgenommen.*

*wird korrigiert*

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.

## **Bodenschutz**

### **1. Stellungname (keine 2. Stellungnahme)**

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 m<sup>2</sup> 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.

### **II. Raumordnerische Belange**

Das geplante Wohngebiet wird im westlichen Teil geringfügig von einem Grünzug tangiert, der als Vorbehaltsgebiet festgelegt ist. Nach Grundsatz (8) zu 3.1.1 soll im Vorbehaltsgebiet 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.

*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.*

*Es wird eine sorgfältige Abwägung stattfinden.*

## 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.

### 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 Baulücken, die vorrangig einer Bebauung zugeführt werden sollten. Das regionalplanerische Ziel „Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung“ (Plansatz 2 Z (3)) muss beachtet werden. Eine Darstellung, warum Baulücken und 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 Bodenerhaltung (Vorbahlsgebiet) und ein Gebiet für Erholung (Vorbahlsgebiet) 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.

*Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde abgeprüft und wird im weiteren Verfahren nochmals vertieft; die überwiegende Anzahl der vorhandenen Baulücken 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 Stadtteil nach der Kernstadt handelt. Die Erschließung des letzten Bauabschnittes im vorhandenen 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 m<sup>2</sup> 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.*



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.

## **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 Bruttowohndichte 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

*Eine entsprechende Bauverpflichtung wird in den Kaufverträgen aufgenommen.*

*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 Höhengschwankungen 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*

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 Bruttowohndichte 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 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.

## **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 aufgrund 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

*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.*

*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 erteilt*

### **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 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 Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter 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. lehrerfüllten 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 "Glastal" (LUBW-NR. 415-119) wird hingewiesen.

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

*wird zur Kenntnis genommen*

### **Bergbau**

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

*wird zur Kenntnis genommen*

### **Geotopschutz**

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

*wird zur Kenntnis genommen*

### **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.

*wird bei den Hinweisen aufgenommen*

Gefertigt!

Hayingen, 11. März 2020

Bortfeldt, Stadtdamtsfrau