

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 25.05.2021 – 25.06.2021
1.1	<p>Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 23.06.2021</u></p> <p>Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sommerhalde III“ in Hohenstein-Meidelstetten und zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf der Grundlage der mit Schreiben vom 14.05.2021 übersandten Unterlagen, Stand 11.05.2021 folgende Stellungnahme ab:</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.1.1	<p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte Aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten werden keine Bedenken vorgebracht. Zu den mit Schreiben vom 14.05.2021 übersandten Vorentwurfsunterlagen werden folgende Anregungen / Hinweise gegeben:</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte Im Hinblick auf § 1a BauGB ist eine Grundstücksgröße von 990 m² nicht unbedingt mit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Daher wäre es wünschenswert, das städtebauliche Konzept in Richtung verdichtetes und zugleich flächenschonendes, nachhaltiges und preiswertes Bauen bzw. Wohnen zu überarbeiten.</p>	<p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf den beiden geplanten Grundstücken auch Doppelhäuser mit jeweils maximal drei Wohneinheiten zulässig. Demnach ist innerhalb dieses kleinen Bereichs von ca. 1.600 m² Wohnbaufläche und im Rahmen der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Erschließung, Emissionen, Topografie etc.) eine gewisse verdichtete Bebauung möglich. Der Gemeinderat hat sich außerdem intensiv mit dem Belang der Nachverdichtung auseinandergesetzt und im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofäckerweg“ Mehrfamilienhäuser zugelassen.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.1.2	<p>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen Die festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe soll von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen werden. Da die EFH bisher nicht über eine feste Höhenangabe oder eine bestimmte Bezugshöhe definiert wird, besteht kein hinreichend bestimmter Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.</p>	<p>Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt und in der Planzeichnung für jedes Grundstück ergänzt. Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird unter Punkt 1.14 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ im Schriftlichen Teil ergänzt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.3	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Maßnahme 1 (M1): Baufeldräumung Prinzipiell sind die Zeiten der Baufeldräumung nach § 39 Abs. 5 BNatSchG klar geregelt und sollten daher vorrangig im Zeitraum Oktober bis Februar</p>	<p>Die Maßnahme 1 (M1) wird wie folgt neu gefasst:</p> <p>Maßnahme 1 (M1): Baufeldräumung</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	durchgeführt und die zeitlichen Planungen dahingehend angepasst werden. Eine Ausnahmege- nehmigung bei direkter Betroffenheit von Arten kann nicht in Aussicht gestellt werden, was dann zu entsprechenden Bauzeitenverzögerungen führen kann.	<i>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstat- bestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. [...]</i> BV: wird berücksichtigt
1.1.4	Eingriff in den Biotopverbund mittlerer Standor- te Das gesamte Flurstück 101 und 120 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 100 liegen innerhalb von Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen im Landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte. Der Eingriff soll durch die Ausbildung einer tro- ckenwarmen Saumstruktur im Bereich der planex- ternen Ausgleichsmaßnahme A1 kompensiert wer- den. Hier sollen trockenwarme Saumbereiche ent- wickelt werden. Diese Maßnahme würde eher den Biotopverbund trockener Standorte stärken. Da dies jedoch in der Regel als höherwertig einzustu- fen ist kann diese Kompensation (unter der Vo- raussetzung der unten aufgeführten Bedingungen) mitgetragen werden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Die Ausgleichsmaßnahme 1 ist zu überarbeiten bzw. zu präzisieren. Es sollen auf den gerodeten Flächen extensiv zu nutzende, trockenwarme Saumbereiche entwickelt werden. Hier sind zwin- gende Angaben zur detaillierteren Umsetzung und vor allem auch zur Instandhaltung/dauerhaften Pflege der Maßnahme anzugeben. Ein Monitoring- bericht über den Erfolg dieser Maßnahme wäre angebracht. Ausgleichsmaßnahme 2 stellt lediglich einen Erhalt des Grasweges dar. Diese Maßnahme ist nicht akzeptabel, da keinerlei naturschutzfachliche Auf- wertung stattfindet.	Eine aktuelle Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) am 29.09.2021 hat ergeben, dass innerhalb des Plan- gebiets keine Kernflächen, Kernräume und Such- räume im landesweiten Biotopverbund mehr vor- handen sind. Ein Ausgleich wird nicht mehr not- wendig. BV: wird berücksichtigt
1.1.5	Einfriedungen Es wird angemerkt, dass lebende Einfriedungen (Hecken) nur aus heimischen Gehölzen zugelassen werden und Pflanzungen von Nadelgehölzhecken wie Thuja stattdessen nicht zulässig sein sollten, da diese einen deutlich schlechteren ökologischen Wert aufweisen.	Von weitergehenden Vorgaben für Einfriedungen wird abgesehen, um die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken. Bei der Gartengestaltung sind entsprechend der Vorgaben zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke dar- über hinaus überwiegend gebietsheimische Pflan- zen zu verwenden. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.1.6	Belange des Artenschutzes Die artenschutzrechtlichen Maßnahmenvorschläge der Potenzialabschätzung des Büros Scheck soll- ten in die verbindlichen Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans übernommen werden. Hierzu zählt auch die Überprüfung des Apfelbaumes mit Habitatpotenzial im Westteil des Plangebietes.	Die Maßnahme 1 (M1) wird wie folgt ergänzt: Maßnahme 1 (M1): Baufeldräumung [...] <i>Vor einer Rodung bzw. Fällung ist der Apfelbaum im Westteil endoskopisch auf geschützte Arten zu prüfen.</i>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.1.7	<p>Weitere Vermeidungsmaßnahmen Folgende Punkte sollten als weitere Vermeidungsmaßnahmen in den Textteil aufgenommen werden um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:</p> <p>Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Leuchtmitteln Im Straßenraum sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchten mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.</p> <p>Vermeidung von Vogelschlag Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</p>	<p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise werden wie folgt aufgenommen:</p> <p>2.9 Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Leuchtmitteln <i>Im Straßenraum sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchten mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.</i></p> <p>2.10 Vermeidung von Vogelschlag <i>Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.8	<p>Belange der Abwassertechnischen Erschließung Die im Bbauungsplan enthaltenen Regelungen zur abwassertechnischen Erschließung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung werden grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, dass die bewirtschafteten Zisternen nicht nur empfohlen, sondern bei einer nicht realisierbaren dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung festgeschrieben werden, um die örtliche Kanalisation und Regenwasserbehandlung zu entlasten.</p>	<p>Die Prüfung der Umsetzung einer bewirtschafteten Zisterne erfolgt im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.1.9	<p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Geruchsimmissionen Nach Nr. 7 der Begründung (Geruchsimmissionsprognose) ist ein Teilbereich des Plangebiets Geruchsimmissionen durch eine (mögliche) benachbarte landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt. Hierbei wird der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 0,10 (relative Häufigkeit an Jahresgeruchsstunden) im bebaubaren Bereich überschritten. Nach Nr. 3.1 der GIRL sind Überschreitungen der Immissionswerte in der Regel als erhebliche Belästigungen zu werten.</p> <p>Diese Überschreitung der Immissionswerte ist mit der erforderlichen Gewichtung in die Abwägung einzustellen. Aus den Ausführungen in der Begründung geht nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde hervor, dass sich die Planungsträgerin ausführlich mit der Thematik der Ge-</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ruchsmissionen befasst hat. Mögliche Abwägungsargumente sind bereits in der Begründung aufgeführt (Ortsüblichkeit, landwirtschaftlich geprägte Struktur, ressourcenschonende Erschließung).</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.10	<p>Hinweis zu Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage Unter Nr. 2.7 der Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage) sind lärmschützende Anforderungen an stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen aufgeführt. Die untere Immissionsschutzbehörde begrüßt die Aufnahme dieser Thematik, insbesondere die geforderte Darstellung in den Bauvorlagen, in die Bebauungsplannunterlagen. Auch der Verweis auf den entsprechenden LAI-Leitfaden ist zielführend. Allerdings sind die Anforderungen so formuliert, dass sie unter Umständen als Festsetzungen gedeutet werden könnten (z.B. „sind so anzuordnen“).</p> <p>Nach dem Regelungsinhalt dieses Hinweises sollen nur Innengeräte verwendet werden und die Lüftungsöffnungen der Zu- und Ablufteinrichtung dürfen „generell“ nicht zu Wohn-, Schlaf und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke ausgerichtet werden.</p> <p>Wären diese Anforderungen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, müsste nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde hinterfragt werden, ob diese Anforderungen für die konkreten Bauvorhaben im Plangebiet in jedem Fall verwirklichtbar und auch lärmschutztechnisch optimal sind. So wird es z.B. nicht in allen Fällen möglich und auch von Vorteil sein, die Anlagen in das Gebäude zu integrieren oder einen Standort zu finden, der nicht in Richtung schutzbedürftiger Nutzung des Nachbargrundstücks gelegen ist. Dies wäre bei ausreichendem Abstand oder mit lärmschützenden Maßnahmen auch nicht unzulässig. Aber als Hinweis zur Vermeidung späterer Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen bringt die untere Immissionsschutzbehörde keine Bedenken vor.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.11	<p>Stellungnahme des Kreisforstamtes An das geplante Bauvorhaben „Sommerhalde III“ in Meidelstetten grenzt auf Flurstück Nr. 489 gesetzlich geschützter Erholungswald an. Der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte gesetzliche Mindestabstand von 30 m zwischen den geplanten Gebäuden und Wald wird unterschritten.</p> <p>Eine Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstandes kann nicht in Aussicht gestellt werden. Im weiteren Verfahren kann aber eine Alternativenprüfung in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Der gesetzlich geschützte Erholungswald bleibt als Wald erhalten. Es erfolgt jedoch eine Änderung der forstlichen Bewirtschaftung und die Entwicklung eines Waldtraufs. Die Ausgleichsmaßnahme wird wie folgt neu gefasst:</p> <p>Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Waldtrauf <i>Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs muss eine Änderung der forstlichen Bewirtschaftung und die Entwicklung eines Waldtraufs erfolgen, der aus einer Abfolge aus Krautschicht (ca. 5 m Breite), Strauchschicht (ca. 10 m Breite) und aus Bäumen</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>2. Ordnung (übrige Fläche) besteht.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p>1.1.12</p>	<p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Nach der Wirtschaftsfunktionskarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der die Bodengüte mit agrarstrukturellen Faktoren verknüpft wurde, gehört das Gebiet der Vorrangflur II an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Böden mit einer geringen Hangneigung (und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortsgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.) Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft wertvolle und gut zu bewirtschaftende Grünlandflächen verloren.</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebiets ist östlich eine landwirtschaftliche Tierhaltung bekannt. Das Ingenieurbüro Vaßen hat eine gutachterliche Prüfung der Geruchsimmissionen im Rahmen der Erstellung der Bebauungspläne in Meidelstetten am 01.06.2018 durchgeführt. Darin wird im östlichen Teil des Plangebiets einen Immissionswert von 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten der Jahresstunden ermittelt. Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 liegt für ein Wohngebiet der Immissionswert bei max. 10 % Geruchsstundenhäufigkeit der Jahresstunden. Im Dorfgebiet kann dieser Wert bis zu 15 % Geruchsstundenhäufigkeit der Jahresstunden betragen. Nach den vorliegenden Berechnungen sollte die Baugrenze weiter Richtung Westen angepasst werden oder geruchssensible Nutzungen im östlichen Bereich untersagt werden.</p> <p>Da das Plangebiet die Flurstücke 101 und 102 nur teilweise umfasst, verbleiben unförmige, schwer zu bewirtschaftende Restflurstücke. Das Kreislandwirtschaftsamts weist darauf hin, möglichst das komplette Flurstück 101 in das Plangebiet einzubeziehen und die Grenze hin zu Flurstück 102 zu begradigen.</p> <p>Weitere agrarstrukturelle Bedenken werden von Seiten des Kreislandwirtschaftsamtes nicht hervor gebracht.</p>	<p>Der Gemeinderat bezieht die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung ein. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von bewirtschafteten Grünlandflächen in geringer Größe. Die Nutzungsänderung ist verbunden mit einem dauerhaften Entzug von landwirtschaftlichen Flächen, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen. Eine Siedlungsentwicklung des Ortes in Bereiche mit geringerer Leistungsfähigkeit ist nicht möglich, wenn Splittersiedlungen vermieden werden sollen.</p> <p>Bei der Inanspruchnahme und Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland wird dem öffentlichen Belang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Arrondierung bzw. der beidseitigen Erschließung einer bestehenden Straße der Vorrang gegenüber dem agrarstrukturellen Belang nach dem Erhalt von ertragsfähigen aber siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt.</p> <p>Die Überschreitung der Immissionswerte ist mit entsprechender Gewichtung in die Abwägung eingestellt. Insbesondere wurden dabei die landwirtschaftlich geprägte Struktur und die daraus resultierende Ortsüblichkeit der Immissionen sowie die ressourcenschonende Erschließung betrachtet. Der Gemeinderat hat sich ausführlich mit der Thematik der Geruchsimmissionen befasst (siehe Begründung Kap. 7.4 „Geruchsimmissionsprognose“). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und der Empfehlung von keinen geruchssensiblen Nutzungen innerhalb der Flächen mit über 10% Geruchsstundenhäufigkeit insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden können.</p> <p>Bereits im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts Meidelstetten im Jahr 2007 wurde für das Gebiet „Nordwestlich Hofäckerweg“ eine umfassende Strukturuntersuchung für die künftige Ausweisung von Wohngebieten durchgeführt. In der Weiterentwicklung des nördlichen Wohngebiets ist eine Erschließungsstraße (Straße C) parallel zum Hofäckerweg vorgesehen. Das vorliegende Konzept sieht die Erschließung der ersten beiden Grundstücke dieser Erweiterung vor. Am geplanten Grundstückszuschnitt wird festgehalten.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 23.06.2021</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegen- den Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnah- men, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2.1	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsver- fahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutach- ten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Über- sichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotech- nischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutach- tenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausge- setzt, wird andernfalls die Übernahme der folgen- den geotechnischen Hinweise in den Bebauungs- plan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen des Unteren Massenkalks.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm- gefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht aus- zuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä- chenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zu- lässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicke- rungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrich- tungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamen- ten zu achten.</p>	<p>Der Hinweis unter Punkt 2.5 „Untergrundverhältnis- se / Geotechnik“ wird wie folgt ergänzt: (<i>Ergänzung kursiv</i>)</p> <p>2.5 Untergrundverhältnisse / Geotechnik</p> <p>[...]</p> <p>Allgemeiner Hinweis Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarst- ungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spal- ten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschlie- ßen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaft- lich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen <i>und im Einzelfall die Erstel- lung eines entsprechenden hydrologischen Versi- ckerungsgutachtens empfohlen.</i> Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>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.</p>	<p>Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>[...]</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.2.2	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glastal" 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 zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers 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>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Karten-</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>werk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.3	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.4	<p>Kreisbauernverband Reutlingen e.V. Im Kirchtal 1 72525 Münsingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.5	<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 25.06.2021</u></p> <p>besten Dank, dass Sie uns Gelegenheit zur Stellungnahme in diesem Bebauungsplan einräumen. Diese Stellungnahme ergeht im Namen und im Auftrag des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz) Kreisverbands Reutlingen e.V. und des Landesnaturausschutzverbands Baden-Württemberg e.V., Arbeitskreis Reutlingen.</p> <p>Eine Stichstraße zwischen den zwei Grundstücke wird geplant „über die langfristig eine Erweiterung der Bauflächen nach Nordosten ermöglicht wird“ (Seite 6, Umweltbericht und Seite 7, Begründung). Eine Umweltanalyse, die lediglich die zwei Grundstücke mit nur 0,21ha betrifft behandelt, wird dem absehbaren Beeinträchtigungen des gesamten Gebietes zwischen Wald und Hofäckerweg jedoch nicht gerecht. In diesem gesamten Gebiet gibt es Streuobstbäume, Mähwiesen, Habitatsbäume und Lebensräume für Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Wir fordern daher eine Umweltanalyse für das gesamte Gebiet am Waldrand entlang und eine Festsetzung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Wir lehnen grundsätzlich die Nutzung von freiem Land im Außenbereich für Einfamilien- und Doppelhäuser ab, nicht nur wegen ihres enormen Flächenverbrauchs, 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</p>	<p>Der Ausgleich für künftige Erschließungsflächen bzw. Baugebiete wird im Rahmen künftiger Verfahren nach den zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsvorschriften berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf den beiden geplanten Grundstücken auch Doppelhäuser mit jeweils maximal drei Wohneinheiten zulässig. Demnach ist innerhalb dieses kleinen Bereichs von ca. 1.600 m² Wohnbaufläche und im Rahmen der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Erschließung, Emissionen,</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>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.</p> <p>Bei der Ausgestaltung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften regen wir an, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Hauptfirstrichtung der geplanten Gebäude weitestgehend in West-Ost Richtung festgesetzt wird bzw. die Dachflächen vor allem nach Süden ausgerichtet sind, um eine optimale Ausnutzung von Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) auf den Dächern zu ermöglichen - neben der Installation von Solaranlagen auf den Hausdächern auch die Installation von Hauswindanlagen erlaubt ist - zur Nutzung und zum Rückhalt von unbelastetem Oberflächenwasser die Anlage von Zisternen festgesetzt wird (mit einem Anschluss der Notüberläufe über Regenwasserkanäle an die geplanten Retentionsbecken) - die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und -Vorplätzen, Zugangswegen und Terrassen/Sitzplätzen festgesetzt wird - für Flachdächer von Garagen oder überdachte Stellplätze mit Flachdächern sowie flach geneigte Dächer bis 10° eine (intensive) Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm festgesetzt wird. Die Begrünung erfolgt mit niederwüchsigen Stauden und Gräsern oder mit einer intensiven Dachbegrünung, die dauerhaft zu unterhalten ist - Artenschutzmaßnahmen am Haus festgesetzt werden (weitere Informationen finden Sie hier: http://www.artenschutz-am-haus.de/) - für die dauerhafte Außenbeleuchtung die Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt wird. Eine umweltverträgliche Beleuchtung im Planungsgebiet ist durch effiziente Lichtkegel, der nur die notwen- 	<p>Topografie etc.) eine gewisse verdichtete Bebauung möglich. Der Gemeinderat hat sich außerdem intensiv mit dem Belang der Nachverdichtung auseinandergesetzt und im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofäckerweg“ Mehrfamilienhäuser zugelassen.</p> <p>Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben, um die Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend den unterschiedlichen und ggf. gegenläufigen Anforderungen (Stand der Technik, Topographie, etc.) nicht zu sehr einzuschränken.</p> <p>Die Installation von Hauswindanlagen wird im Rahmen der Festsetzungen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Prüfung der Umsetzung einer bewirtschafteten Zisterne erfolgt im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Mischwasserkanalisation. Die Grundstücke sind im Kanalisationsplan der Gemeinde berücksichtigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der Topografie und der allgemein in diesem Bereich vorherrschenden Untergrundverhältnissen als schwierig angesehen.</p> <p>Unter Punkt 8. „Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten“ der Örtlichen Bauvorschriften ist bereits festgesetzt, dass Zufahrten, Wege und Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.</p> <p>Eine Dachbegrünung wird nicht vorgeschrieben, um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.</p> <p>Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (hier auch Nisthilfen und Fledermauskästen) sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Für die Überprüfung der Maßnahmen ist eine fachkompetente Person zu bestellen.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt aufgenommen:</p> <p>2.9 Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Leuchtmitteln <i>Im Straßenraum sind umwelt- und insektenverträg-</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>digen Stellen an Straßen und Gehwege beleuchten, zu erreichen. Die LEDs sollen dafür mit dem richtigen Abstrahlwinkel eingeplant werden. Die Lumenzahl soll auf einem Minimum gehalten werden, um Energie zu sparen und den Tag/Nacht Rhythmus von den Vögeln, die im Plangebiet nisten, so wenig wie möglich zu stören.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glas festgesetzt werden. Bauherren und Architekten sind auf entsprechende Vermeidungsmaßnahmen hinzuweisen. Wertvolle Hinweise und umfangreiche Informationen dazu finden sich auf den Internetseiten der LfU Bayern und der Schweizer Vogelwarte Sempach - für jedes Grundstück ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt wird - nicht überbaute Flächen der Grundstücke als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Gestaltung mittels Schotter- oder Kiesschüttungen ist zu untersagen - eine Pflanzliste mit heimischen Baumarten und heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt wird oder ausschließlich heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten in die Pflanzliste und Pflanzgebote aufgenommen werden - ein Rückkaufsrecht der Gemeinde Hohenstein-Meidelstetten in die Kaufverträge aufgenommen wird. Nach nicht erfolgter Bebauung (z.B. 5 Jahre nach Kauf) erfolgt die Rückveräußerung des Grundstücks an die Gemeinde mit aktueller Verzinsung des Kaufpreises, um das Problem der „Enkelesbauplätze“ nicht aufkommen zu lassen. <p>Sollten einige dieser Anregungen bereits in Ihre Planungen eingegangen sein, begrüßen wir dies selbstverständlich und bitten Sie die Punkte in die Bebauungsplansatzung für diese und zukünftige Bebauungspläne im Gebiet „Sommerhalde III“ festzusetzen. Wir bitten Sie außerdem, uns weiter an dieser Planung zu beteiligen.</p>	<p><i>liche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchten mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.</i></p> <p>Der Hinweis wird wie folgt aufgenommen:</p> <p>2.10 Vermeidung von Vogelschlag <i>Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</i></p> <p>Die Vorgabe zur Pflanzung eines Baumes je 600 m² Grundstücksfläche bzw. eines weiteren Baumes auf Baugrundstücken über 600 m² ist bereits unter Punkt 1.11 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – Pflanzgebot 2 (PFG2): „Pflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume“ verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Vorgaben zur gärtnerischen Anlage von Freiflächen sowie zum Ausschluss von Steingärten sind bereits unter Punkt 7. „Ausgestaltung der unbebauten Flächen“ in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p> <p>Eine Pflanzliste ist bereits unter Punkt 1.12 „Pflanzlisten“ im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Verkauf der Grundstücke erfolgt mit Bauverpflichtung. Zudem besteht bereits ein konkreter Bauwunsch.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6	<p>Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 23.06.2021</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.7	<p>Netze BW GmbH Regionalzentrum Biberach Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 21.06.2021</u></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.9	<p>BLS-Breitbandversorgungsgesellschaft im Landkreis Sigmaringen mbH & Co. KG. Fürst-Wilhelm-Str. 15 72488 Sigmaringen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 25.05.2021 – 25.06.2021
2.1	<p>Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplanverfahren keine Stellungnahmen ein.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
	<p>Reutlingen, den 23.11.2021</p> <p>Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Hohenstein, den 23.11.2021</p> <p>Jochen Zeller Bürgermeister</p>