



Bebauungsplan „Hintere Wiesen“

in Hayingen-Anhausen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauG

1. Ziel des Bebauungsplanes

Im Gewann „Hintere Wiesen“ soll die Möglichkeit zur Bebauung von 14 Plätzen mit Wohnhäusern für Familien und 2 Plätze zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste geschaffen werden.

2. Verfahrensverlauf

- 2.1 Zur gesicherten Realisierung der Planungsziele hat die Stadt Hayingen mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2006 die **Aufstellung des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“** gem. §§ 2 Abs. 1, 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hayingen am 27.04.2006 veröffentlicht. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch den Minigolfplatz im Nordosten, die Teilflurstücke 109, 107,115 und dem Flst. 115/1 im Norden, die Straße am Mühlweg Flst. 122 im Süden sowie durch das Teilflst. 123 im Westen begrenzt.

- 2.2 Verfahren zur **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Hayingen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer 4wöchigen Planaufgabe in der Zeit vom 05.05.-02.06.2006 (je einschließlich) durchgeführt.

Gemäß §§ 4 Abs. 1, 4 a BauGB wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Planungsprozess beteiligt.

Berücksichtigung der Beteiligung

Die im Auslegungsprozess abgegebenen Stellungnahmen wurden in den Abwägungsprozess einbezogen.

Von Seiten der Behörden wurde vom **Landratsamtes Reutlingen** angeregt den Bedarf mit 17 Wohnbauplätzen für den Stadtteil Anhausen zu prüfen und ggf. in Bauabschnitte einzuteilen.

Diese Anregung wurde insofern berücksichtigt, dass der bisherige Bauplatz Nr. 1 um einen Platz nach Nordwesten verschoben und diese Teilfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde.

Ferner wurden die Plätze Nr. 15 + 16 als Sondergebiet zur Fremdenbeherbergung als Erweiterung zum bestehenden Betrieb „Am Mühlweg 18 und 20“ umgenutzt.

Die Erschließung erfolgt von je nach Bedarf in Abschnitten.

Von der Abteilung untere Immissionsschutzbehörde wird die Untersuchung von den angrenzenden Immissionen des Stallgebäudes „Am Mühlweg 12“ bzw. Abstände gefordert.

Auch das das Kreislandwirtschaftsamt erhebt Bedenken zur Größe des Baugebietes und stellt fest, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben Immissionen ausgehen bzw. eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist. Zu der Nutzungsart „WA“ werden ebenfalls Bedenken erhoben.

Der angrenzende Betrieb „Am Mühlweg 12“ (Abstand zu Bauplatz Nr. 1 mit ca. 35 – 38 m) hat seine genehmigte Milchviehhaltung stillgelegt, das Milchkontingent verkauft und hält derzeit lediglich 12 Ziegen und einige Hühner. Im Gebäude „Am Mühlweg 5“ werden 5 Mutterschweine, 15 Mastschweine und 1 säugendes Mutterschwein gehalten; dieses ist ca. 65 m zum Bauplatz Nr. 1 entfernt. Ansonsten handelt es sich um Felderbewirtschaftung.

Die Gast – und Landwirtschaft „Am Mühlweg 18 und 20“ liegt zu den Bauplätzen Nr. 1 – 14 ca. 90 – 95 m entfernt; zu der geplanten Betriebserweiterung auf den Plätzen Nrn. 15 und 16 zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste besteht eine Entfernung von ca. 45 – 50 m.

Im Allgemeinen wird als Abstandsfläche, gemessen von bestehender Stallmitte bis geplante Wohnhausmitte ca. 50 m angesetzt. Hierbei kann noch eine Verringerung berücksichtigt werden, wenn z.B. das Wohngebiet nicht in der Windrichtung liegt, keine Fahrsilos in der Nähe zum Baugebiet angesiedelt sind, Art der Tierhaltung etc ...

Zur abschließenden Klärung wird vom Kreislandwirtschaftsamt eine Auskunft vom Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen eingeholt.

Die Abteilung untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude „Am Mühlweg 12“ innerhalb der Ausgleichsfläche noch geregelt werden sollte.

Die Anregung wird durch Festsetzung in den textlichen Bebauungsplanvorschriften geregelt.

Das **Regierungspräsidium Tübingen** weist auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hin und auf eine Bruttowohndichte von 28 EW/ha.

Die Stadt Hayingen liegt über dieser allgemeinen Wohndichte von 2,1 Einwohner pro Wohneinheit, es wurden 39 EW/ha ermittelt; ferner sind in den geplanten Wohngebäuden Einlieger – und Ferienwohnungen möglich, sodass sich die Bruttowohndichte weiter erhöht. Die Grundstücksgröße von bisher in Hayinger Baugebieten üblichen 700 – 1000 m² wurde bereits auf 659 – 729 m² je Baugrundstück wesentlich reduziert. Die Problematik über angestrebte verdichtete Bebauung ist der Stadt Hayingen bekannt; es sollte bei der Beurteilung der Bebauung allerdings zwischen Stadt und Land unterschieden werden und der Baustil der Albgemeinden erhalten werden.

Eine Reduzierung bzw. Verdichtung erfolgt durch Ausweisung zweier Plätze zur Betriebserweiterung als Sondergebiet zur Fremdenbeherbergung sowie Ausweisung des bisherigen Bauplatzes Nr. 1 als Ausgleichsfläche.

Der **betroffene Bürger** „Am Mühlweg 18 und 20“ bittet von dem Bebauungsplan wegen Geschäftsschädigung abzusehen.

Den Bedenken konnte aufgrund der Berücksichtigung einer später möglichen Betriebserweiterung auf den Plätzen Nr. 15 + 16 sowie im Interesse der Allgemeinheit der sinnvollen wohnbaulichen Erweiterung des Stadtteiles Anhausen weitgehend abgeholfen werden.

Der **betroffene Bürger** „Am Mühlweg 12“ bittet um Gewährleistung der westlichen Einfahrt in das Wirtschaftsgebäude.

Die Zufahrt wird durch eine Festsetzung in den Bebauungsplanvorschriften gesichert bzw. durch spätere Verschiebung des Bauplatzes Nr. 1 nach Nordwesten und ersatzweise Ausweisung einer Ausgleichsfläche in diesem Bereich, weiterhin ermöglicht.

Ergänzende Stellungnahmen außerhalb der Anhörungsfrist vom 24.02.2007 des Eigentümers „Am Mühlweg 12“:

Der Immissionsschutzradius zum Stallgebäude ist nicht eingehalten. Im Falle der Verwirklichung der Planung, sieht er sich zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zur Erhebung einer Normenkontrollklage veranlasst, weil die Abwägung fehlerhaft erfolgt sei.

Die vorliegenden Einwände werden als Stellungnahme gewertet und mit den im Auslegungsprozess abgegebenen Stellungnahmen in den Abwägungsprozess einbezogen.

Bereits bei der früheren Tierhaltung vor Abschaffung von Kühen, Kälbern, Jungvieh und Bullen musste auf die in der Nachbarschaft wohnende Bevölkerung Rücksicht genommen werden. Eine Aufstockung im Dorfgebiet war auch bisher nicht möglich.

Der erforderliche Immissionsabstand bei voller Nutzung der genehmigten Tierhaltung im Dorfgebiet beträgt 50 m (gemessen Stallmitte bis geplante Wohnhausmitte). Der Abstand kann aufgrund Windrichtung (meist Westwind), Art der Tierhaltung, kein Fahrsilo in Richtung Baugebiet etc. ... reduziert werden, sodass selbst bei erneuter Aufnahme der bisher genehmigten Tierhaltung die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes im Nebenerwerb nicht gefährdet ist.

Eine Abwägung der Stellungnahme durch den Gemeinderat erfolgt erst jetzt und nach der Auslegung der Planunterlagen. Bisher wurde lediglich eine vorzeitige Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren „Hintere Wiesen“ wurde mit GR-Beschluss vom 19.04.2007 gebilligt.

2.3 **Prüfung alternatives Baugebiet „Hanfgärten“**

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung Landschaftsplan GVV Zwiefalten-Hayingen, rechtswirksam seit 13.02.2003, wurde die Wohnbaufläche

„Horn“ in Hayingen-Anhausen aus Rücksicht auf die „Schülzburg“ nicht mehr genehmigt. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens hat das Regierungspräsidium Tübingen die Abweichung von der Grünzäsur zwischen Anhausen und Indelhausen im Bereich „Hintere Wiesen“ in Hayingen-Anhausen zugelassen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die Grundstücksverhandlungen geführt und der Eigentümer der Flst. 115 und 123 (Hälfte der Fläche des Baugebietes) hat nach o.g. Überarbeitung des Entwurfes am 19.04.2007 und Einbezug seiner betrieblichen Erweiterung keine Bedenken mehr zur Planung geäußert. Mit Schreiben, Eingang vom 12.04.2008 hat er allerdings seine Meinung geändert und ist nicht mehr bereit, die o.g. Grundstücke an die Stadt zu verkaufen.

Die Mehrheit des Gemeinderats akzeptiert die Haltung des Eigentümers und beschließt am 29.05.2008 die alternative Realisierung eines Baugebietes „Hanfgärten“ zu prüfen und vorläufig das Bebauungsplanverfahren „Hintere Wiesen“ einzustellen. Lt. Anfrage beim Landratsamt Reutlingen ist hierzu eine Vorprüfung zur Befreiungsmöglichkeit des FFH-Gebietes im Gewann „Hanfgärten“ erforderlich.

Auftrag an Fachbüro Pustal, Pfullingen zur Erstellung naturschutzfachliches und artenschutzrechtliches Gutachten zur Vorprüfung im Rahmen der Fortschreibung des FNP Zwiefalten-Hayingen und Vorlage Antrag Vorprüfung Natura 2000 mit o.g. Gutachten ans Landratsamt Reutlingen, untere Naturschutzbehörde.

Ergebnis: Im Bereich der geplanten bebaubaren Flächen „Hanfgärten“ entlang der Kreisstraße sind weder Lebensraumtypen noch Lebensraumarten Natura 2000, FFH-Gebiet beeinträchtigt. Allerdings bleibt eine eingeschränkte Bebaubarkeit, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch Probleme wie z.B. Wasserschutzgebiet Zone II, Bedenken Landschafts – u. Naturschutz, landw. Emissionen etc. ... zu klären sind.

Die Ortschaftsräte der Stadtteile Anhausen und Indelhausen beschließen am 29.09.2008 einstimmig das Bebauungsplanverfahren „Hintere Wiesen“ wieder aufzunehmen. Der Gemeinderat beschließt am 06.11.2008 nach Abwägung was für und gegen die Ausweisung eines Wohngebietes „Hanfgärten“ spricht, das Bebauungsplanverfahren „Hintere Wiesen“ wieder aufzunehmen, die bisher beschlossenen Änderungen in den Entwurf einzuarbeiten und die erforderlichen Grundstücksverhandlungen fortzuführen. Die Option „Hanfgärten“ ist für die Zukunft offen zu halten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der beschlossenen Änderungen am 15.12.2008 ergänzt.

2.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Erörterung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ mit Begründung und Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 30.12.2008-03.02.2009 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden am Planungsprozess beteiligt.



Berücksichtigung der Beteiligung

Der **betroffene Bürger** „Am Mühlweg 12“ weist nochmals darauf hin, dass vom Stallgebäude der Immissions-Abstand von 50 m mit Großviehhaltung zur geplanten Wohnbebauung bei den Bauplätzen Nr. 1 und 2 nicht eingehalten ist. Aus diesem Grund wird der Bauplatz Nr. 1 vom Eigentümer „Am Mühlweg 12“ selbst erworben und er bittet darum, den Erwerber von Bauplatz Nr. 2 auf die Möglichkeit der Entstehung von Immissionen hinzuweisen und gegen immissionsrechtliche Ansprüche abzusichern. Bitte um Herausnahme von Flst. 117/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das vorläufige Ergebnis des Kreislandwirtschaftsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stallklimadienst beim RP Tübingen wurde telefonisch mitgeteilt: Die Festlegung mit dem 50 m – Radius ist gängige Praxis; aber es gibt verschiedene Handhabungen und Möglichkeiten der Auslegung. Eine abschließende Stellungnahme kann zeitlich erst bei erneuter Auslegung erfolgen.

Zu den Bedenken bezüglich der Beeinträchtigung mit Immissionen auf Bauplatz Nr. 2 konnte mit dem Grundstückseigentümer vereinbart werden, dass beim Verkauf des Bauplatzes Nr. 2 durch die Stadt Hayingen eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch-Heft, betreffend der Duldung von Emissionen und Verzicht auf die Geltendmachung von Ansprüchen, eingetragen wird.

Das Flst. 117/1 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Landratsamt Reutlingen

Es wird angeregt, die Realisierung des Baugebietes in Abschnitten anzugehen, auf das geplante „Sondergebiet“ zu verzichten und für die Bauplätze Nr. 15 + 16 die Formulierung „Ausnahmeregelung WA - auf den projektierten Bauplätzen Nrn. 15 + 16 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere Unterkünfte für Beherbergungsgäste allgemein zulässig“, aufzunehmen.

Das Baugebiet wird je nach Bedarf in Abschnitten von Nordosten nach Südwesten erschlossen

Die Anregung zur Ausweisung der o.g. Ausnahmeregelung WA wurde in den Bebauungsplanvorschriften sowie im Lageplan zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde stellt in Frage, ob aufgrund der geänderten Planung die Eingriffs – und Ausgleichs-Bilanzierung noch ausgeglichen ist.

Die Eingriffs – und Ausgleichs-Bilanzierung wurde hinsichtlich der Reduzierung der A/E-Flächen auf den Flst. 117/1 und 115 nochmals überarbeitet. Es wird eine zusätzliche Fläche im Bereich der Uferschutzzone ausgewiesen. Das Umweltschutzamt, Abt. Oberirdische Gewässer, begrüßt den Einbezug des Gewässerrandstreifens an der Lauter in die A/E-Fläche.

Die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde konnten somit ausgeräumt werden.

Nach Prüfung des Alternativstandortes „Hanfgärten“ sieht das Kreislandwirtschaftsamt ebenfalls im Bereich „Hintere Wiesen“ die einzige

Möglichkeit den Bedarf an wohnbaulicher Erweiterung zu erfüllen.

Die Lösung der Stadtverwaltung beim Verkauf von Bauplatz Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch-Heft betreffend der Duldung von Emissionen und Verzicht auf Geltendmachung von Ansprüchen einzutragen, wird begrüßt.

Die Festlegung der Mindestabstände mit dem Stallklimadienst RP Tübingen konnte noch nicht abschließend erledigt werden; erst im Rahmen einer erneuten Auslegung ist dies möglich.

Es wird angeregt, das Dachflächenwasser und Niederschlagswasser der befestigten Flächen direkt in die Große Lauter über Mulden bzw. einen Regenwasserkanal abzuleiten.

Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplanvorschriften aufgenommen, weil damit die Kläranlage vom Dachflächenwasser und Niederschlagswasser der befestigten Flächen entlastet werden kann.

Grundsätzliche Einwendungen von Behörden wurden nicht vorgetragen, planerische Hinweise wurden in der Planfassung größtenteils berücksichtigt.

Das Abwägungsergebnis der Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren „Hintere Wiesen“ wurde mit Beschluss vom 26.02.2009 gebilligt.

Ferner wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.03.06/19.04.07/15.12.08/26.02.09, die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 04.05.06/19.04.07 und die beschlossenen Änderungen vom 26.02.09 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 04.05.06/15.12.08/26.02.09 gebilligt.

2.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches wird eine erneute Auslegung der Plaungsunterlagen erforderlich.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Allerdings wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfes vorgebracht werden dürfen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hayingen am 19.03.2009 veröffentlicht. Gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ mit Begründung und Umweltbericht, der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27.03.-15.04.2009 erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden am Planungsprozess beteiligt.

Der **betroffene Bürger** „Am Mühlweg 12“ hält aus verfahrenstechnischen Gründen seine Stellungnahme Eingang vom 29.01.2009, bezüglich der Emissionen teilweise aufrecht. Diese wird zurückgenommen, sobald die bereits verhandelte Vereinbarung im Rahmen der Grundstücksverhandlungen, mit der Stadt Hayingen unterzeichnet ist.

Am 05.05.2009 wurde die Vereinbarung mit dem Eigentümer „Am Mühlweg 12“ und der Stadt Hayingen unterzeichnet und somit die Bedenken zurückgenommen.

Landratsamt Reutlingen, Abt. untere Immissionsschutzbehörde

Es ist zu klären, unter welchen Voraussetzungen oder Einschränkungen eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Großviehhaltung im Stallgebäude „Am Mühlweg 12“ im Hinblick auf die Erfüllung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und ein konfliktfreies Nebeneinander möglich ist.

Sollte die Großviehhaltung wieder aufgenommen werden, ist diese max. in der genehmigten Art der Nutzung und Anzahl der Tierplätze (23 Milchkühe, 4 Kälber und Laufstall mit 10 Stück Jungvieh) möglich.

Einer Nutzungsänderung in Schweinehaltung wird von Seiten der Stadt Hayingen nicht zugestimmt. Wird die Tierhaltung wieder aufgenommen ist u.E. der Stand der Technik bezüglich Emissionen im Aufnahmejahr zu erfüllen.

Grundsätzliche Einwendungen von Behörden wurden nicht vorgetragen, planerische Hinweise wurden in der Planung größtenteils berücksichtigt.

Kreislandwirtschaftsamt in Abstimmung mit Stallklimadienst beim RP Tübingen.

Mindestabstand zur Wohnbebauung 45,80 m; Bauplatz Nr. 1 liegt im vollem Umfang im Sicherheitsabstand. Das mögliche Bauvorhaben Platz 2 wird in geringem Umfang tangiert.

Die getroffene Vereinbarung mit dem Eigentümer „Am Mühlweg 12“ bezüglich des Kaufes von Platz Nr. 1 durch ihn selbst – Grunddienstbarkeit hinsichtlich Duldung von Emissionen und Verzicht auf Geltendmachung von Ansprüchen, insbesondere im Hinblick der Tatsache, dass z.Zt. die Tierhaltung ruht, wird befürwortet.

Die Bedenken konnten gelöst werden, indem der Eigentümer „Am Mühlweg 12“ den Bauplatz Nr. 1 selbst erwirbt und eine Vereinbarung mit der Stadt Hayingen bezüglich Platz 2 geschlossen wurde.

Das Abwägungsergebnis der erneuten Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ wurde mit Beschluss vom 07.05.2009 gebilligt.

Mit Beschluss vom 07.05.2009 wurde die Planfassung des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen vom 23.03.06/19.04.07/15.12.08/26.02.09, die Begründung mit Umweltbericht vom 04.05.06/19.04.07/26.02.09/07.05.09, die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 04.05.06/19.04.07/26.02.09 gebilligt und nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Es wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Vermeidungs – und Minderungsmaßnahmen bezügl. der Eingriffe in den Naturhaushalt bestimmt.

So kann der bestehende versiegelte Weg in Verlängerung zur Straße „Am Mühlweg“ als Zufahrtsstraße zum Wohngebiet größtenteils verwendet werden.

Minimierung des Flächenverbrauchs durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Parkplätzen, Terrassen und Garagenzufahrten im privaten Grundstücksbereich.

Verringerung von Bodenaushub;

Bodenmengenausgleich je Grundstück im Plangebiet soweit möglich;

Aufwertung von Flächen (A/E-Flächen) durch Pflege sowie Neupflanzung von Gehölzen entsprechen HPNV (potentielle natürliche Vegetation) innerhalb des Baugebietes.

Das Dachflächenwasser und von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über Entwässerungsmulden bzw. einen Regenwasserkanal dem Gewässer „Große Lauter“ zuzuleiten.

Trotz der durchgeführten Vermeidungs – und Minderungsmaßnahmen bleiben weiterhin Eingriffe im Sinne des Naturschutzes bestehen.

Diese Eingriffe gelten als unvermeidbar.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen durch Verwendung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und Obstgehölze auf einer Fläche von ca. 2.251 m² sowie der Fläche Uferschutzzone (Gewässerrandstreifen) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.250 m² vorgesehen.

Entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet der Plätze Nrn. 1- 4 und 9 – 16 sind pro Baugrundstück die Pflanzung von mind. einem Laubbaum sowie Sträuchern aufgelockerter Bepflanzung innerhalb der PfG-Flächen anzulegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ und die geplante Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes und der Bauplätze Nrn. 15 und 16 zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste im Bereich des Gewannes „Hintere Wiesen“ in Hayingen-Anhausen, Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne in Anbetracht der Gesamtfläche von 1,42 ha erfolgen. Für die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und es werden absehbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasserhaushalt und Boden festgestellt. Das Landschaftsbild wird im Planbereich als „Fläche mit hoher Bedeutung“ eingestuft; es ist die äußere sinnlich

wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft, wie es sich im Laufe der Erdgeschichte unter Einflussnahme menschlicher Nutzung herausgebildet hat. Es besitzt daher eine vom Aspekt der Erholungsnutzung zunächst unabhängige Bedeutung als Zeuge von Erd – und Kulturgeschichte. Wesentlich zum Erhalt und zur Förderung der landschaftsgebundenen Erholung ist der weitere Ausbau des Rad – und Fußwegenetzes. Der bestehende Rad – und Wanderweg bleibt durch den geplanten Ausbau im Bereich des Wohngebietes weiterhin erhalten und gewährleistet den freien Zugang zur un bebauten Landschaft. Die Beeinträchtigungen im hier vorliegenden Plangebiet bestehen in der erforderlichen Versiegelung von Boden.

Gemäß dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 6) werden hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen so weit wie möglich zu mindern.

Wesentlichste Maßnahme zum flächensparenden Umgang mit Boden stellen die geplanten Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades dar. Dazu gehören zum einen die vorgesehene minimale Straßenbreite mit 4,50 Metern und der Verzicht auf einen Gehweg, zum anderen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen.

Die erforderlichen Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht. Zusätzlich wurden noch Pflanzgebotsflächen (PfG) entlang der Wohnstraße ausgewiesen, welche zwar durch Grundstücks – und Garagenzufahrten teilweise unterbrochen werden, die aber mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Diese Flächen könnten ggf. noch zusätzlich in Anrechnung gebracht werden.

Die Maßnahmen werden in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan „Hintere Wiesen“, textlich unter Ziffer 1.9 dargestellt.

Fazit: Der Eingriff in den Naturhaushalt im neu überplanten Bereich, Stand 26.02.2009, ist unter Einbezug der Uferschutzzone, ausgeglichen.

Hayingen, den 15. Juli 2009


Bürgermeister

