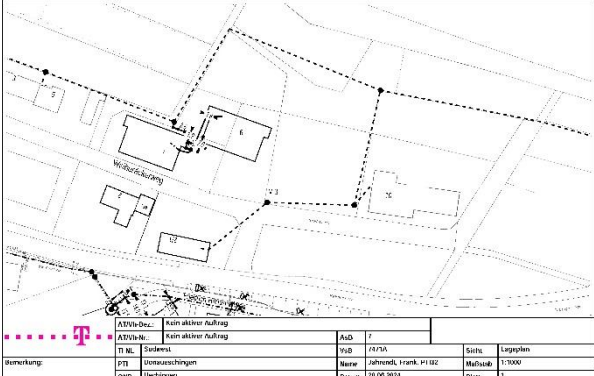


	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
<b>I.</b>	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Frist vom 27.06.2024 – 26.07.2024</b>
1.1	<p>Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 28.06.2024</u></p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Neufassung-Äußere Bahnhofstraße" in Bodelshausen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Es handelt sich hierbei um eine oberirdische Linie.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: <a href="https://www.telekom.de/bauherren">https://www.telekom.de/bauherren</a></p> <p>Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: <a href="mailto:T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de">T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</a> Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	

<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
---	--------------------------------------

 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>ABWIS: Kein aktiver Auftrag</td> <td>AUD: 7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TI-Nr.: Südwest</td> <td>Sub: 2475A</td> <td>Sticht: 1999</td> <td>Legenplan</td> </tr> <tr> <td>DTI: Ummauerungen</td> <td>Name: Jährend, Frank, P1102</td> <td>Maßstab: 1:5000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OMP: Heidungen</td> <td>Datum: 28.06.2024</td> <td>Diaz: 1</td> <td></td> </tr> </table>	ABWIS: Kein aktiver Auftrag	AUD: 7			TI-Nr.: Südwest	Sub: 2475A	Sticht: 1999	Legenplan	DTI: Ummauerungen	Name: Jährend, Frank, P1102	Maßstab: 1:5000		OMP: Heidungen	Datum: 28.06.2024	Diaz: 1		<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
ABWIS: Kein aktiver Auftrag	AUD: 7																
TI-Nr.: Südwest	Sub: 2475A	Sticht: 1999	Legenplan														
DTI: Ummauerungen	Name: Jährend, Frank, P1102	Maßstab: 1:5000															
OMP: Heidungen	Datum: 28.06.2024	Diaz: 1															

1.2	<p>Netze BW GmbH Postfach 140 78532 Tuttlingen</p> <p><u>Schreiben vom 27.06.2024</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren. Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich 0,4-kV-Freileitungen der Netze BW GmbH. Diese Freileitungen müssen gegebenenfalls in ihrem Verlauf angepasst werden. Der Bauherr wird gebeten, sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzusprechen. Dieses ist erreichbar unter der Telefon-Nr.: 07461/709-601 oder per E-Mail unter: <a href="mailto:Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de">Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de</a></p> <p>Der notwendige Sicherheitsabstand von 1 m zu unserer Freileitung ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p>Die nötigen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzusprechen. Dieses ist erreichbar unter der Telefon-Nr.: 07461/709-601 oder per E-Mail unter: <a href="mailto:Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de">Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de</a></p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich</p>	
-----	---	--

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Grundstücksrecht, E-Mail <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de">PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de</a> , zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Vielen Dank. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.3	<p>Vodafone BW GmbH Postfach 102028 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 28.06.2024</u></p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.06.2024. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.4	<p>Kreisbauernverband Zollernalb e.V. Walkenmühlweg 72379 Hechingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.5	<p>Landratsamt Tübingen Abt. 40 Landwirtschaft Baurecht und Naturschutz z. Hd. Herrn R. Strohmaier Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 15.07.2024</u></p>	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>												
	<p><b>Stellungnahme des Landratsamts</b>  <input type="checkbox"/> Keine Bedenken und Anregungen  <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahmen wie folgt:</p>													
1.5.1	<p><b>Naturschutz</b>  <b>Vorbemerkung</b>  Zweck der Planung ist es, eine Brachfläche mit Bestandsgebäude am südlichen Ortsrand von Bodelshausen einer Wohnnutzung zuzuführen.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Neben den genannten Umweltbelangen ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten.</p> <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung enthalten die Unterlagen einen Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (menz umweltplanung, 04.06.2024).</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>												
1.5.1.1	<p><b>Artenschutz</b>  Die bestehende Thujahecke am östlichen Gebietsrand stellt in Kombination mit Einzelbäumen an der Straße eine essenzielle Leitstruktur für <u>Fledermäuse</u> dar. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass diese durch die Neupflanzung von Bäumen ersetzt werden muss (PFG 2). Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird darauf hingewiesen, dass die neue Leitstruktur zwingend <u>vor</u> Eingriff in den bestehenden Gehölzbestand funktionsfähig sein muss, damit es nicht zu Störungen der lokalen Fledermauspopulation kommt.</p> <p>Unter 1.9 der textlichen Festsetzungen wird die Beschränkung von künstlichen Lichtquellen geregelt (Maßnahme 3). Die <u>Beleuchtung</u> des östlichen Geltungsbereichs ist nicht nur „zu vermeiden“, wie bisher formuliert, sondern die neue Fledermaus-Leitstruktur muss vollständig dunkel bleiben. Dies gilt auch für die neue Waldsaumstruktur am nördlichen Gebietsrand. Um Präzisierung wird gebeten.</p>	<p>Die Thujahecke und die Einzelbäume können erhalten werden und werden im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gesichert (s. Maßnahmen 5 und 6 im Umweltbericht und PFB 2 und PFB 3 im Bebauungsplan). Durch den Erhalt der Leitstrukturen werden artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen vermieden.</p> <p><b>Folgende Pflanzbindung wird unter Ziff. 1.16 im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt: Pflanzbindung (PFB 3) – Erhalt der Leitstruktur für Fledermäuse</b>  <i>(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</i>  Die in der Planzeichnung mit PFB 3 dargestellte Thujahecke ist dauerhaft zu erhalten. Sie dient als Leitstruktur für Fledermäuse. Abgängige Bäume sind mit den Arten der Pflanzliste 2 zur ersetzen.</p> <p><b>Pflanzliste 2</b></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Feld-Ahorn</i></td> <td><i>Acer campestre</i></td> </tr> <tr> <td><i>Birke</i></td> <td><i>Betula pendula</i></td> </tr> <tr> <td><i>Hasel</i></td> <td><i>Corylus avellana</i></td> </tr> <tr> <td><i>Hunds-Rose</i></td> <td><i>Rosa canina</i></td> </tr> <tr> <td><i>Schwarzer Holunder</i></td> <td><i>Sambucus nigra</i></td> </tr> <tr> <td><i>Gemeiner Schneeball</i></td> <td><i>Viburnum opulus</i></td> </tr> </table> <p><b>Die Maßnahme wurde im Umweltbericht präziser formuliert.</b>  <b>Folgendes wird unter Ziff. 1.9 im Textteil des Bebauungsplanes in Maßnahme 3 ergänzt:</b></p> <p><i>„[...] Der Gehölzsaum im Norden des Geltungsbereiches sowie die Thujahecke im Osten des Geltungsbereiches müssen, um ihrer Funktion als</i></p>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>	<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>													
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>													
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>													
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>													
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>													
<i>Gemeiner Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>													

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Als Ersatz für den Entfall des Brutplatzes des <u>Hausrotschwanzes</u> an den Bestandsgebäuden sind als vorgezogene Maßnahme drei Nisthilfen im räumlichen Umfeld anzubringen. Die genaue Lage muss im weiteren Verfahren noch ergänzt werden.</p> <p>Von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) wurden Schwellenwerte ermittelt, ab denen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch <u>Kollisionen an Glas</u> ausgegangen werden muss (Beschluss 21/01). Wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind in diesen Fällen im Zuge der Baugenehmigung erforderlich. Es wird angeregt, darauf im Bebauungsplan hinzuweisen.</p>	<p><i>Leitstruktur für Fledermäuse gerecht zu werden, während der Nachtstunden vollständig im Dunkeln verbleiben. Eine Beleuchtung dieser Strukturen, auch durch Streulicht ist nicht gestattet.“</i></p> <p>Die vom Landratsamt genannten 3 Nisthilfen werden an den Lärchen im westlichen Randbereich des Plangebietes angebracht. Dies wird entsprechend in Ziff. 1.17.1.2 in der bereits vorhandenen Vermeidungsmaßnahme ergänzt.</p> <p><b>Folgender Hinweis wird in den Umweltbericht als Maßnahme 8 und im Bebauungsplan in Ziff. 2.9.1 ergänzt:</b></p> <p><i>„Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup>. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm).</i></p> <p><i>Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)“</i></p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5.1.2	<p><b>Biotopschutz</b></p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine Wiese, die die Kriterien einer <u>FFH-Mähwiese</u> erfüllt. FFH-Mähwiesen fallen unter den Schutz des Umweltschadengesetzes und sind darüber hinaus gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Für die Zerstörung einer FFH-Mähwiese ist eine Ausnahme der UNB erforderlich. Zum Satzungsbeschluss muss die Genehmigung erteilt oder zumindest in Aussicht gestellt sein.</p>	<p>Ein Ausnahmeantrag zur Umwandlung der FFH-Mähwiese wurde erstellt und liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang bei.</p>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Der im vorliegenden Fall geplante Ausgleich über eine Ökokontomaßnahme in der Gemeinde Melchingen wurde bereits mit der UNB vorabgestimmt. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche wurde dem Vorgehen zugestimmt. Es ist ein Ausgleichsfaktor von 1,5 anzusetzen. Bei der UNB ist noch der <u>formlose Antrag auf Ausnahme zu stellen</u>. Im Ausnahmeantrag muss der Grund der Inanspruchnahme genannt werden. Außerdem sind Eingriffs- und Ausgleichsfläche planerisch darzustellen und zu beschreiben.</p> <p>Die restliche Wiese muss als Lebensraumtyp erhalten bleiben. Unter 1.9 der textlichen Festsetzungen (Maßnahme 1) wird die Regelbewirtschaftung (Mahd mit Abräumen des Mahdguts) beschrieben. Von der UNB wurde festgestellt, dass die Wiese am 5.Juli 2024 gemulcht war. Wir weisen darauf hin, dass dies auf Dauer keine geeignete Bewirtschaftung darstellt.</p>	<p>Die Bewirtschaftung hat entsprechend dem Maßnahmentext der Maßnahme 1 im Bebauungsplan zu erfolgen.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5.1.3	<p><b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleich</b> Das Kompensationsdefizit von 58.535 Ökopunkten ist durch weitere planexterne Maßnahmen auszugleichen. Der Ausgleich muss noch im weiteren Verfahren konkretisiert werden.</p>	<p>Der weitere Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten in der Gemeinde Neufra. Die planexterne Maßnahme wurde mit dem Landratsamt Tübingen und dem Landratsamt Sigmaringen, da sich die Maßnahme im dortigen Landkreis befindet, abgestimmt. Die Verortung wird auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5.1.4	<p><b>Sonstige Anmerkungen</b> Unabhängig von den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen regt die UNB die Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse an. Das Aussterben von Arten und der Rückgang von Artbeständen sind auch in Baden-Württemberg dramatisch. Über alle Artengruppen hinweg stehen zahlreiche Arten auf den roten Listen gefährdeter Tiere und Pflanzen. Siedlungsbiotop können bestimmten Tierarten Lebensraum bieten. Gerade bei Neubauten können bei einer frühzeitigen Berücksichtigung in der Planung Lösungen gefunden werden. Weitere Informationen siehe <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/">http://www.artenschutz-am-haus.de/</a>.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.5.2 1.5.2.1	<p><b>Umwelt und Gewerbe</b> <b>Gesetzliche Vorgaben</b> <u>Altlasten/Immissionsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):</u> (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</p>	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung (§ 1 Abs.1, § 2 Abs. 1 und 2 VO über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser):</u></p> <p>(1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.</p> <p>(1) Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,</li> <li>2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,</li> <li>3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,</li> <li>4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</li> </ol> <p>(2) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
1.5.2.2	<b>Bedenken und Anregungen</b>	
1.5.2.2.1	<p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet liegt der Altstandort „Weiheräckerweg 10, Bodelshausen“. Der Altstandort ist aufgrund der vorliegenden Gutachten bislang mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen) eingestuft. Dies bedeutet, dass kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung / Altlast besteht, aber im Falle einer Umnutzung oder wesentlichen Änderung der Fläche eine Neubewertung stattfinden muss. Da mit dem Bebauungsplan nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist eine solche gutachterliche Neubewertung notwendig. Für evtl. Rückfragen können Sie mit Herrn Mittag, (Tel.: 07071/207-4113, Mail: <a href="mailto:p.mittag@kreis-tuebingen.de">p.mittag@kreis-tuebingen.de</a>) Kontakt aufnehmen. Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) vermutlich nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.</p>	<p>Es wurde im Vorfeld zum Bebauungsplan im Jahr 2020 ein Gutachten über die Untersuchung auf nutzungsbedingte Verunreinigungen auf dem Grundstück Weiheräckerweg 10 erstellt. Im Fazit wird empfohlen, dass bei Bodenaushub eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich ist.</p> <p>Der bestehende Hinweis 2.4 Altlasten verweist bereits auf die genannte Aushubüberwachung. Es wird auf das neuere Gutachten aus dem Jahr 2020 verwiesen.</p> <p><b>Folgender Text wird ergänzt:</b> Zum Plangebiet wurde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Gutachten über die Untersuchung auf nutzungsbedingte Verunreinigungen auf dem Grundstück Weiheräckerweg 10 durchgeführt. (Geologie Veith, Wilburgstetten, 26.02.2020). Das Gutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Im Ergebnis wird als weitere Maßnahmen festgestellt: <i>„Wird das vorhandene Bauwerk rückgebaut oder wird das Grundstück neu bebaut, sind die Erd- und Bauarbeiten in dem auffälligen Bereich fachgutachterlich zu begleiten, um einen ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung zu gewährleisten.“</i></p> <p><b>BV: wird berücksichtigte</b></p>
1.5.2.2.2	<p><u>Immissionsschutz</u> Das geplante Wohngebiet grenzt westlich an eine gewerblich genutzte Fläche an. Gemäß der Begründung ist dort ein Mischgebiet ausgewiesen. Die von dort auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud gutachterlich untersucht. Gemäß der Untersuchung werden im westlichen Bereich des Plangebiets an den geplanten Baugrenzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber bis 2 dB und nachts bis 6 dB überschritten.</p> <p>Gemäß Ziffer 7.4. der Begründung bzw. der Ziffer 1.14.2 der textlichen Festsetzungen sind zum Schutz vor Gewerbelärm verschiedene Maßnahmen, wie z.B. geeignete Grundrissgestaltungen oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zu ergreifen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Sicherstellung des ausreichenden Lärmschutzes wird damit im Wesentlichen von der bauleitplanerischen Ebene auf den Vollzug verlagert. Im Hinblick auf die erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte sollte u.E. vielmehr die Ausweisung des Gebiets</p>	<p>Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen und der bedingten Festsetzung zur Umsetzung der Lärmschutzbebauung im WA 2 vor der Bebauung in WA 1 sind die Immissionsschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan ausreichend.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die Maßnahmen auch nur im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.</p> <p>Eine Änderung der Art der Nutzung ist nicht möglich, da die geplante und beabsichtigte Nutzung der Gemeinde sich ausschließlich auf die Wohnnutzung beschränkt. Bei einer Gebietsfestsetzung eines Mischgebietes und eines Urbanen Gebietes sind gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes notwendig um die Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung herzustellen.</p> <p>Das Gutachten wird zum Sachverhalt ergänzt, dass die Errichtung einer Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit den genannten Maßnahmen umsetzbar ist.</p> <p>Weiterhin wurden die Reflexionen des Schalles an der vorgesehenen Schallschutzbebauung in Bezug auf die gegenüberliegenden Wohnbebauung</p>



	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	mit einem niedrigeren Schutzanspruch (Mischgebiet oder evtl. auch urbanes Gebiet) in Betracht gezogen werden. Damit wären auch geringere Restriktionen hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzungen verbunden.	untersucht. Die Pegelzunahmen sind als nicht maßgeblich einzustufen.  <b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b>
1.5.2.2.3	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die Planung sieht vor, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden, oder soweit dies nachweislich nicht möglich sein sollte, über eine Rückhalteeinrichtung in den im Plangebiet verlaufenden verdolten Krebsbach eingeleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser über die Verdolung schadlos abgeführt werden kann.</p> <p>Die Einleitung in den Krebsbach bedarf nach der VO über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, da es sich um Niederschlagswasser aus einem Wohngebiet handelt bzw. die dezentrale Beseitigung im Bebauungsplan vorgegeben wird.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.5.3	<p><b>Forst Vorbemerkung</b> Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die Nutzungsart von Mischgebiet in Wohnbauflächen geändert werden. Der nordöstliche Teil soll nicht bebaut werden, sondern als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. An das Baugebiet grenzt Wald an, der Waldrand ist in den Planunterlagen dargestellt. Die Forstbehörde hatte bereits am 18.02.2022 die aktuelle Waldgrenze für das Gebiet festgestellt.</p> <p>Am 10.03.2023 hat die untere Forstbehörde Tübingen in ihrer Stellungnahme zur geplanten Änderung des B-Plan „Äußere Bahnhofstraße Bodelshausen“ empfohlen, die im Bericht „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Waldumwandlungskonzept zum Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ in Bodelshausen vom 27.01.2023“ vorgeschlagene Variante A zu wählen, um einen Eingriff in den intakten Wald zu vermeiden. Dieser Empfehlung wurde weitestgehend entsprochen. Lediglich ein kleiner Teil der Baumgrenze liegt innerhalb des Waldabstandsbereichs.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.5.3.1	<p><b>Gesetzliche Vorgaben</b> § 4 Abs. 3 LBO</p> <p><b>Möglichkeiten der Überwindung</b> Niederwaldartige Bewirtschaftung, Herstellung Waldrand</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
1.5.3.2	<p><b>Bedenken und Anregungen</b> Mit den ausgewiesenen Baufenstern wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m von Gebäuden zum Wald minimal unterschritten. Es ist daher vorgesehen, dass der angrenzende Wald innerhalb des Waldabstandsbereiches zu einem Waldtrauf entwickelt (vgl. Umweltbericht S. 63) und anschließend dauerhaft erhalten wird.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass der Waldtrauf dauerhaft erhalten und dauerhaft gesichert wird (Eintrag ins Grundbuch), kann die untere Forstbehörde der minimalen Unterschreitung des Waldabstandes zustimmen.</p>	<p>Innerhalb der Waldabstandsfläche werden hochwüchsige Bäume, die zu einer Gefahr für das Gebäude werden könnten (Sturz) entfernt. Dies ist bereits in Ziff. 10 des Textteiles mit der planexternen Maßnahme E2 festgesetzt und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verortet.</p> <p>Ein Eintrag ins Grundbuch wird zugesagt.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5.3.3	<p><b>Hinweise</b> Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Waldabstandsbereich mit Sträuchern bewachsen ist. Die Sträucher sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Es wird daher empfohlen, die Sträucher regelmäßig zu pflegen, um zu gewährleisten, dass die Sträucher nicht durchwachsen und kein neuer Hochwald entsteht.</p> <p>Es wäre zudem wünschenswert, den 30 m Waldabstand zeichnerisch im Lageplan darzustellen.</p> <p>Das RP Freiburg erhält eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	<p>Der Waldabstandsbereich ist gemäß Pflanzbindung 1 zu pflegen. Zur Pflege sind die Gehölze regelmäßig (ca. alle fünf bis zehn Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen.</p> <p>Der 30m Waldabstand wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes und dem Bestands- und Maßnahmenplan nachrichtlich ergänzt.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5.4	<p><b>Landwirtschaft</b> <b>Bedenken und Anregungen</b> Die Gemeinde Bodelshausen plant am östlichen Ortsrand den Bau eines Wohngebietes. Durch den Bau würden 0,76 ha landwirtschaftliche Nutzfläche der Wertstufe Vorbehaltsflur II dauerhaft der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen werden.</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen der Vorbehaltsflur II sind gemäß der digitalen Flurbilanz 2022 überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Es wird seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde darum gebeten, den angrenzenden Wirtschaftsweg und die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen. Bei den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen der Vorbehaltsflur II. Die Flächen werden als Mähwiesen der Kategorie C bewirtschaftet.</p>	<p>Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um in Teilen bereits bebaute Flächen. Die Nutzung der Wiese im nördlichen Bereich als Magerwiese wird in großen Teilen erhalten.</p>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Es wird darum gebeten, die Physiologie und den Aufwuchs der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen der landwirtschaftlichen Flächen der Wertstufe Vorbehaltsflur II zu berücksichtigen und nicht zu schädigen. Entsprechende Entschädigungen der betroffenen Bewirtschafter für den Nutzungsausfall sind vorzusehen.</p> <p>Dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan wird zugestimmt.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.6	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 23.07.2024</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.6.1 1.6.1.1	<p><b>Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b> <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.6.1.2	<p><u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.6.1.3	<p><u>Bodenkunde</u> Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundliche Karte Maßstab 1: 50 000 (GeoLa BK 50) im Siedlungsbereich. Da für Siedlungsflächen weder in der BK 50 noch nach der Bodenschätzung Daten zur Verfügung stehen wird aus bodenkundlicher Sicht folgende Stellung genommen. Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen</p>	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>Folgende Hinweise: Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).</p>	<p>Ein Bodenschutzkonzept und ein Abfallverwertungskonzept ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen.</p> <p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.6.2	<p><b>Angewandte Geologie</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.6.2.1	<p><u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Posidonienschiefer-Formation, der Amaltheenton-Formation sowie lokal der Jurensismergel-Formation und der Opalinuston-Formation. Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen und Anthropogenen Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich</p>	<p><b>Folgender Hinweis wird unter Ziff. 2.8 Geotechnik ergänzt:</b></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Posidonienschiefer-Formation, der Amaltheenton-Formation sowie lokal der Jurensismergel-Formation und der Opalinuston-Formation. Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen und Anthropogenen Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</i></p> <p><i>Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen</i></p>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>In der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><i>bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>In der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>Ein Baugrundgutachten ist im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.6.2.2	<p><u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvierer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.6.2.3	<p><u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.6.2.4	<p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.6.3 1.6.3.1	<p><b>Landesbergdirektion</b> <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p>	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> <b>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</b> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><b>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</b> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.7	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Raumordnung / Bauleitplanung / Straßenwesen / Verkehr etc. Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 23.07.2024</u></p> <p><b>Stellungnahme</b> <input type="checkbox"/> Keine Bedenken <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.</p> <p><b>I. Belange der Raumordnung</b> Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird anstelle eines Mischgebiets ein Wohngebiet festgesetzt und dieses um ca. 0,3 ha erweitert.</p> <p>Die vorliegende Fläche wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. So muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Dabei ist der Bedarf für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im planerischen Außenbereich nachzuweisen.</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.8	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p>	


	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Berliner Straße 12 73728 Esslingen a. Neckar</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2024</u></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege</u> Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form ebenfalls keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG haben Eingang in die Planungsunterlagen gefunden. Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgebracht.</p> <p>Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <a href="mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de">ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</a></p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.9	<p>Regionalverband Neckar Alb Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p><u>Schreiben vom 11.07.2024</u></p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan wird anstelle eines Mischgebiets ein Wohngebiet festgesetzt und dieses um ca. 0,3 ha erweitert.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss und in diesem Rahmen der Bedarf für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im planerischen Außenbereich nachgewiesen werden muss.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind in diesem Bereich keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete festgelegt, die der Planung entgegenstehen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.10	Landesnaturschutzverband	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart  <u>Kein Rücklauf</u>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.11	NABU Landesverband Baden-Württemberg Tübinger Straße 15 70178 Stuttgart  <u>Kein Rücklauf</u>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.12	BUND Landesverband Baden-Württemberg e. V. Landesgeschäftsstelle, Marienstr. 28 70178 Stuttgart  <u>Kein Rücklauf</u>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.13	Bürgermeisteramt Offerdingen Rathausgasse 2 72131 Offerdingen  <u>Kein Rücklauf</u>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.14	Stadtverwaltung Mössingen Freiherr-vom-Stein-Straße 20 72116 Mössingen  <u>Kein Rücklauf</u>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.15	Universitätsstadt Tübingen Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Brunnenstraße 3 72074 Tübingen Postfach 2540 72015 Tübingen  <u>Kein Rücklauf</u>	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
1.16	Regierungspräsidium Freiburg Höhere Forstbehörde Abteilung 8 Forstdirektion Referat 83 Rathausgasse 33 79098 Freiburg  <u>Schreiben vom 19.07.2024</u>  die höhere Forstbehörde bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren und nimmt in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Tübingen, zu den vorliegenden Planungsunterlagen wie folgt Stellung.  <b><u>Stellungnahme</u></b>	
1.16.1	<b>Waldbetroffenheit</b>	



	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
--	---	--------------------------------------

	<p>Die Gemeinde Bodelshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Äußere Bahnhofstraße“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Bodelshausen auf einer Brachfläche und einer ehemaligen Kfz-Werkstatt. Das Planungsgebiet „Äußere Bahnhofstraße“ grenzt im Norden <u>unmittelbar</u> an eine Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) an. Diese ist überwiegend aus Sukzession entstanden und geht in einen Eichen-Hainbuchenwald über. Die aktuelle Waldgrenze wurde von der zuständigen unteren Forstbehörde bereits am 18.02.2022 abgegrenzt und dem Planungsbüro übermittelt.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
--	---	--

<p>1.16.2</p>	<p><b>Waldabstand</b> Im Planungsgebiet sind Wohngebäude vorgesehen. Das Baufenster <u>unterschreitet</u> dabei innerhalb eines schmalen Bereichs den nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) erforderlichen <u>30 m-Waldabstandsstreifen</u>.</p>  <p>Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von <u>mindestens 30 m</u> einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude, sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten. Diese sehen wir insbesondere dann als nicht mehr gewährleistet, wenn die Wohnbebauung bzw. die dazugehörigen Gärten so nahe an den Wald heranrücken, dass ein fließender Übergang von Offenland und Wald stattfindet. Nach unserer Erfahrung wird der Bereich außerhalb der eigentlichen Grundstücksgrenze gerne auch als zusätzliche Gartenfläche (Lagerfläche, Kompostanlage, Spielgelände, Feuerstelle, etc.) genutzt.  Unter bestimmten Voraussetzungen können seitens der Baurechtsbehörde Ausnahmen zum</p>	
---------------	--	--

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
--	-------------------------------

Waldabstand dennoch zugelassen werden. Etwaige Ausnahmen hiervon sind durch die zuständige Baurechtsbehörde zuzulassen und zu verantworten.

Nach unserem Kenntnisstand ist dies laut gefestigter Rechtsprechung jedoch regelmäßig nur dann zulässig/möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z. B. Topographie). Zudem gilt die Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.

Im Hinblick auf die sich klimatisch verschärfende Situation, sieht die höhere Forstbehörde dies kritisch, da hier gehäuft mit Trockenschäden und in Folge mit abrechenden oder umstürzenden Ästen oder Bäumen zu rechnen ist. Aus diesem Grunde sollte hier auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands besonders geachtet werden. Im Besonderen gilt dies für projektierte Wohngebäude, da sich hier dauerhaft Menschen aufhalten werden.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Tübingen hat im Februar 2022 die Waldgrenze nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort definiert und die Möglichkeit eröffnet, den gesetzlich vorgegebenen Waldabstand in diesem vorliegenden speziellen Fall ausnahmsweise in einem schmalen Bereich auf ca. 40 m<sup>2</sup> zu unterschreiten.



Um in diesem konkreten Ausnahmefall eine atypische Gefahrensituation zu schaffen, soll demnach in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Tübingen die Waldfläche welche - gemessen von der Baugrenze - innerhalb des gesetzlich geforderten Mindestabstandes von 30 m liegt, zukünftig so bewirtschaftet werden, dass fallende Bäume oder Baumteile die Gebäude und damit die sich dort aufhaltenden Menschen innerhalb der Baugrenze nicht gefährden können.

Die entsprechende besondere waldbauliche Behandlung (gefahrenminimierende Waldbewirtschaftung, gestufter Waldrand) ist außerdem im Grundbuch dinglich zu sichern und dies als

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>verpflichtend umzusetzenden Bestandteil des Bebauungsplans aufzunehmen. In den Planungsunterlagen sind diese umzusetzenden Maßnahmen bereits ausführlich beschrieben (<i>Umbau von Hochwald in einen strukturreichen Waldrand zur Wahrung des gesetzlichen Waldabstandes</i> Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan, <i>Ersatzmaßnahme E2</i> und Umweltbericht, <i>Maßnahme 13 S</i>).</p> <p>Unabhängig davon verbleibt jedoch weiterhin ein <u>Brandrisiko</u>, das nicht nur von Feuerstätten (Kamine), sondern auch von offenen Feuerstellen oder Grillgeräten auf den unmittelbar angrenzenden Wald ausgehen kann; umgekehrt kann aber auch ein potentieller Waldbrand leicht auf die nahen Gebäude überspringen. Die höhere Forstbehörde kann dem Planungsvorhaben, unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte, in diesem speziellen Fall ausnahmsweise zustimmen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine nachträgliche Umwandlungsgenehmigung zur Herstellung des Waldabstandes von der höheren Forstbehörde <u>nicht</u> in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Es wird empfohlen den nach § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 30 m bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und den Waldabstand nachrichtlich in den B-Plan einzuzeichnen (§ 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Tübingen erhält Kenntnis hiervon.</p>	<p>Der Waldabstand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet.</p> <p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
<b>II.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>Frist vom 27.06.2024 – 26.07.2024</b>
2.1	Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zum o.g. Verfahren keine Stellungnahmen ein.	<b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b>
	<p>Reutlingen, den</p> <p>Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Bodelshausen, den</p> <p>Florian King Bürgermeister</p>