

ABWÄGUNGSVORLAGE

Frühzeitige Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Datum: 22.05.2018

Projekt: 1739

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	<p>Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen Schreiben vom 25.08.2017</p> <p>Im Grundsatz gibt es keine Bedenken zum Bebauungsplan „Schlatterhof“.</p> <p>Hinweis, dass im Gemeinsamen Ausschuss der VG Tuttlingen am 25.01.2017 beschlossen wurde, dass keine weiteren Flächen in die 6. Fortschreibung des FNP der VG mehr aufgenommen werden. Die Aufnahme dieser Wohnbaufläche kann und wird somit erst im Verfahren der 7. Fortschreibung des FNP der VG Tuttlingen geprüft werden.</p> <p>Neben dem geplanten Umweltbericht sollte, falls nicht schon geplant, nochmals mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden, ob auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Potenzialabschätzung durchgeführt werden sollte.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahmen könnten Neupflanzung und dauerhafter Unterhalt von Streuobstbäumen auf dem Grundstück angedacht werden, da bereits Streuobststrukturen vorhanden sind.</p> <p>Hinweis auf das Vorkommen des Haussperlings (Art der Vorwarnliste der Roten Liste). Empfehlung, am Neubau mögliche Nistplätze für diese Art vorzusehen.</p> <p>Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird durch Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Wege des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprochen. Der Einleitungsbeschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der VG Tuttlingen soll am 04.06.2018 gefasst werden. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (§ 11 BauNVO) für „Landwirtschaft / Forstbetrieb mit Wohnnutzungen“ vor, der Flächennutzungsplan entsprechend Sonderbaufläche (S).</p> <p>Die Belange des Naturschutzes einschließlich des Artenschutzes, sind in der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung / dem Umweltbericht abgearbeitet. (Anlage zum Bebauungsplan).</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch eine Maßnahme ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. (Anlage eines Tümpels im Distrikt Gerstenhau, südlich des Schlatterhofes, auf einer Fläche von ca. 1.200 qm).</p>
2	<p>RP Freiburg Raumordnung Schreiben vom 28.07.2017</p> <p>2.1. Belange der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Nach Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen (Ziel der Raumordnung i. S. d. §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Bei dem nun für ein neues Wohnhaus ausgewählten Standort handelt es sich jedoch um einen abseits der zusammenhängenden Ortslage von Emmingen-Liptingen gelegenen und damit unter dem Gesichtspunkt des Freiraum- und Landschaftsschutzes zunächst als problematisch anzusehenden Außenbereichsstandort, der aus raumordnerischer Sicht nur dann weiterverfolgt werden kann bzw. sollte,</p> <ul style="list-style-type: none"> wenn ein besonders begründeter Ausnahmefall vorliegt, der eine Beachtung des o. g. Planzieles 	<p>Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Dabei handelt es sich um ein Ziel mit Regel-Ausnahme-Struktur im Sinne des § 6 Abs. 1 ROG. Das Vorliegen der hier im Ergebnis zu bejahenden Ausnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>unmöglich machen oder nicht sinnvoll erscheinen lassen würde (bspw. wegen des Vorliegens einer besonderen Bedarfssituation oder aufgrund fehlender anderweitiger Möglichkeiten einer bestands- bzw. ortsnahen Siedlungsentwicklung) und</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn der hierfür erstellte Bebauungsplanentwurf noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 1 Abs. 5 BauGB). <p>Obwohl sich das abgegrenzte Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des Schlatterhofes befindet und damit eine gewisse Bestandsorientierung aufweist, ist daher im weiteren Verfahren noch näher darzulegen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • was unter der in der Planbegründung genannten „Eigennutzung“ konkret zu verstehen ist bzw. wer in dem geplanten neuen Wohngebäude zukünftig wohnen soll (bspw. die Eigentümer bzw. Betreiber des Schlatterhofes oder das für die Hof- bzw. Waldbewirtschaftung notwendige Personal ?), • ob das neue Wohnhaus vorrangig der „Eigennutzung“ oder der „Gästeunterbringung“ dient, • wie viele Gästezimmer oder Ferienwohnungen in diesem Gebäude geschaffen werden sollen und ob bzw. inwieweit die Bereitstellung dieser Unterkunftsmöglichkeiten der Gewinnerzielungsabsicht dient und • warum das geplante Wohnhaus gerade an diesem Außenbereichsstandort errichtet werden soll bzw. warum hierfür nicht auch ein Standort im Bereich einer rechtsverbindlich ausgewiesenen Wohnbaufläche oder auch im Innenbereich von Emmingen-Liptingen infrage kommt (vgl. hierzu auch § 1 a Abs. 2 BauGB). <p>Dies gilt umso mehr, als es sich bei dem geplanten Wohnhaus nach bisheriger Auffassung des LRA TUT offenbar nicht um ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben handelt.</p>	<p>ist im Wege der Auslegung zu bestimmen. Dies ergibt sich aus der Betrachtung der in S. 2 des Plansatzes aufgelisteten Mittel der Zielerreichung. Diese Mittel greifen nämlich von vornherein nicht bei standortgebundenen Vorhaben. Dann nämlich gibt es keine Möglichkeit einer bestandsnahen Siedlungsentwicklung, ist die Zielbeachtung unmöglich und damit zugleich eine hinreichend klar umschriebene Ausnahme eröffnet im Sinne der Entscheidung VGH BW, Urteil vom 05.03.2014, Az. 8 S808/12.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass sich das neue Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der Schlatterhofs befindet. Es handelt sich also schon nicht um eine Neuansiedlung in einem ansonsten unberührten Außenbereich wie in dem der zitierten Entscheidung zugrunde liegenden Fall eines 28 ha großen interkommunalen Gewerbegebiets. Das vorgesehene Wohnhaus ordnet sich auch nach seinem städtebaulichen Gewicht den bereits vorhandenen drei Gebäuden unter (dazu der zeichnerische Teil).</p> <p>Die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB einerseits, einer Ausnahme von Planziel 3.1.9 LEP andererseits sind nicht vergleichbar. § 35 dient dem generellen Schutz des Außenbereichs, Plansatz 3.1.9 der Gewährleistung einer Siedlungsentwicklung am Bestand, also im Zusammenhang. Damit kann auf sich beruhen, ob die Privilegierungsvoraussetzungen entgegen der Rechtsauffassung des Vorhabenträgers tatsächlich nicht vorliegen.</p> <p>Die Standortgebundenheit ergibt sich jedenfalls daraus, dass das Vorhaben ausschließlich im forstwirtschaftlichen Zusammenhang des Schlatterhofes genutzt werden soll und dazu auch erforderlich ist. Die gesamte Bewirtschaftungsfläche beträgt 1600 ha. Der Schwerpunkt liegt im Forst- und Jagdbetrieb. Trotz Beschäftigung mehrerer Personen, die teils auch nicht ständig vor Ort sein müssen, liegt die Hauptlast des</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>Betriebs bei den drei Unternehmerfamilien. Den drei Männern (Vater und zwei Söhne) obliegt es, vor Ort die Aufsicht über den Betrieb zu führen und insbesondere ihre jagdlichen Pflichten zu erfüllen, was bekanntlich nicht zu geregelten Arbeitszeiten während des Tags erfolgen kann und oft lange Anwesenheiten erfordert. Da bisher nur ein Wohnhaus zur Verfügung steht (ein weiteres Gebäude ist Dienstwohnung des Försters/Berufsjägers), müssen die Betriebsinhaber bisher oft zur Nachtzeit von anderen Unterkünften her anfahren, was das Wild verscheucht, das gerade beobachtet werden soll. Und/oder sie müssen in dem einzigen Wohnhaus unterkommen und sich dazu tagelang von ihren Familien trennen. Diesem betrieblich und persönlich untragbaren Zustand soll das neu geplante Wohnhaus abhelfen.</p> <p>Darin sollen also die Eigentümer und Betreiber des Schlattherhofes wohnen. Gästeunterbringung spielt eine untergeordnete Rolle. Erwerbsgrundlage sind Forst- und Jagdbetrieb, kein Beherbergungsbetrieb. Die Gewährleistung der nachhaltigen Bewirtschaftung des Schlattherhofs, insbesondere seines funktionierenden Jagdbetriebs liegt zugleich im erheblichen öffentlichen Interesse.</p>
2.2	<p>Das Plangebiet liegt ca. 150 m westlich zweier gesetzlich geschützter Biotopflächen (Pflanzenstandort sowie Bachlauf östlich Schlattherhof) sowie ca. 600 m bis 900 m nördlich eines Wildtierkorridors von internationaler Bedeutung.</p> <p>Nach den Grundsätzen 1.9, 2.3.4.8 und 5.1.1 Abs. 1 LEP sind jedoch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Allgemeinen und von ökologisch bedeutsamen Teilen von Freiräumen im Besonderen zu vermeiden und nachteilige Folgen unvermeidbarer Beeinträchtigungen auszugleichen. Wir regen insoweit deshalb eine enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Naturschutzbehörden an.</p>	<p>In Anbetracht der Entfernung zu den Schutzgebieten und des geringen Umfangs des gepl. Bauvorhabens, bei dem es sich im Wesentlichen um eine bauliche Ergänzung des bestehenden Hofes handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die angesprochenen Schutzgebiete erkennbar.</p>
2.3	<p>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</p> <p>Der Geltungsbereich des BP-Entwurfs ist im wirksamen FNP der VG Tuttlingen bislang noch nicht als Baufläche enthalten. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne jedoch aus dem FNP zu entwickeln.</p> <p>Die in der Planbegründung enthaltene Ankündigung, den FNP im Parallelverfahren entsprechend ändern zu wollen, wird deshalb grundsätzlich begrüßt. Bislang liegen uns hierzu jedoch noch keine entsprechenden FNP-Unterlagen vor. Um die Anforderungen an ein Parallelverfahren i. S. d. § 8 Abs. 3</p>	<p>Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird durch Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Wege des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprochen. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (§ 11 BauNVO) für „Landwirtschaft / Forstbetrieb mit Wohnnutzungen“ vor,</p>

Gemeinde Emmingen-Liptingen, Bebauungsplan „Schlatthof“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>BauGB sicher einhalten zu können, sollte dieses FNP-Änderungsverfahren deshalb baldmöglichst eingeleitet werden.</p> <p>Hinweis, dass ein nicht aus dem FNP entwickelter B-Plan - genauso wie ein im Parallelverfahren erstellter B-Plan, der vor dem FNP bekanntgemacht werden soll - der Genehmigung bedarf (§ 10 Abs. 2 BauGB). Auch ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass ein genehmigungspflichtiger B-Plan nur dann vor dem FNP bekanntgemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNPs entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Prognose erfordert einen hinreichend fortgeschrittenen Stand des FNP-Verfahrens. Solange dieser Stand nicht erreicht ist, kann der B-Plan nicht vorzeitig bekanntgemacht werden. Er muss zurückgestellt werden, bis der FNP die nötige „Planreife“ erlangt hat.</p> <p>Zwar schließt ein zeitlicher Rückstand des FNP-Verfahrens gegenüber dem BP-Verfahren das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus. Jedoch kann von der in einem Parallelverfahren erforderlichen zeitlichen und inhaltlichen Abstimmung bei der Aufstellung von B-Plan und FNP dann nicht mehr gesprochen werden, wenn die mit dem BP-Entwurf korrespondierende Änderung des FNPs erst nach Ergehen des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB eingeleitet wird.</p> <p>Das Plangebiet umfasst bislang nur den Standort des nun geplanten neuen Wohngebäudes. Im Falle einer Weiterverfolgung des BP-Entwurfes sollte daher geprüft werden, ob es nicht sinnvoll wäre, auch die schon heute baulich genutzten Teile des Schlatthofes in das Bauleitplanverfahren einzubeziehen.</p>	<p>der Flächennutzungsplan entsprechend Sonderbaufläche (S).</p> <p>Der Bebauungsplan soll nicht in Kraft gesetzt werden, bevor zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zumindest der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Nach Auffassung der Gemeinde liegen die Voraussetzungen einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit diesem Aufstellungsbeschluss vor, weil die darüber hinaus etwa erforderliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits durch die entsprechende Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde auf behördlichen Wunsch (siehe auch Schreiben des Landratsamts vom 03.05.2017) größer als das eigentliche Baugrundstück gewählt, um langfristig eine städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere Bebauung ohne Bebauungsplan, wie sie nach §§ 34 oder 35 BauGB zulässig sein könnte, auszuschließen.</p>
2.4	<p>Umweltprüfung</p> <p>Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für B-Pläne in der Regel eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im sog. Umweltbericht als einem gesonderten Teil der BP-Begründung darzulegen sind (§ 2a BauGB). Bislang lag ein solcher Umweltbericht, dessen Inhalt sich grundsätzlich zunächst an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu orientieren hat, aber noch nicht bei. Wir halten es deshalb für erforderlich, den Umweltbericht baldmöglichst zu erstellen, damit dieser im Hinblick auf Inhalt, Methodik und Ergebnis von den zuständigen Umweltfachbehörden geprüft werden kann.</p> <p>Eine endgültige und auch hausintern abgestimmte raumordnerische Stellungnahme zu dieser Planung ist im Übrigen erst im Zuge des angekündigten parallelen FNP-Änderungsverfahrens möglich.</p>	<p>Der Umweltbericht nebst Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand der Offenlage / Behördenbeteiligung.</p>
3	RP FR Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 15.08.2017	
3.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als TÖB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Gemeinde Emmingen-Liptingen, Bebauungsplan „Schlatthof“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls Empfehlung, die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den B-Plan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen (Diamikte, Kiese, mit Sand und Feinsedimenten) der Scholterhaus-Subformation, welche in unbekannter Mächtigkeit die verkarstungsfähigen Gesteine der Hangenden-Bankkalke-Formation des Oberjuras überlagern.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Lokal können in der Scholterhaus-Subformation nagelfluhartige Verbackungen im Kies beobachtet werden. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Angaben vor.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zu 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>	
3.2	<p>Grundwasser, Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. nicht berührt oder tangiert.</p>	Kenntnisnahme
3.3	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Verweis 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>	Kenntnisnahme. Geotope sind nicht betroffen.
5	Landratsamt Tuttlingen Schreiben vom 08.09.2017	
5.1.1	Bitte, die Hinweise zum Verfahren sowie die folgenden Stellungnahmen des Forstamtes, des Landwirtschaftsamtes, des Gesundheitsamtes, des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, der Naturschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	
	<p>Erforderlichkeit des Bebauungsplans Grundsätzlich darf und muss ein B-Plan aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Ohne das Vorliegen städtebaulicher</p>	Bezüglich der raumordnerischen Belange wird auf die

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Gründe ist ein B-Plan nicht rechtmäßig und damit nichtig. Das Planungserfordernis müsste daher auf einer allgemeinen städtebaulichen Motivation basieren, die mit hinreichend gewichtigen städtebaulichen Belangen der Allgemeinheit begründet wird. Grundsätzlich ist es dabei unschädlich, wenn rein private Interessen den Anstoß zu einer Bauleitplanung geben, vorrangig aber städtebauliche Interessen das Vorhaben begründen.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan wird angeführt, dass die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Wälder durch den Schlatterhof gesichert werden soll. Diese Wälder stehen auch der Allgemeinheit zur Naherholung zur Verfügung, was letztlich als städtebauliches Allgemeininteresse fungieren könnte.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan erfolgt jedoch keine Auseinandersetzung, weshalb die Bewirtschaftung mit den bereits vorhandenen Wohnhäusern nicht gesichert ist bzw. weshalb hier weiterer Bedarf besteht. Auch fehlen Anhaltspunkte darüber, falls zusätzlicher Bedarf besteht, weshalb dies nur über einen Wohnraum vor Ort ermöglicht werden kann. Auch hier ist eine Auseinandersetzung mit gegenläufigen städtebaulichen Interessen geboten, und aus welchen Gründen diese hier zurückstehen können. Zu denken ist insbesondere an den Grundsatz des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und durch Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die im Außenbereich befindlichen Gebiete von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Der in der vorgelegten Begründung angeführte Bedarf der Erweiterung um ein Wohnhaus zur Eigen- nutzung und Gästeunterbringung lässt lediglich private Interessen erkennen. Wir regen daher an, auch im Hinblick auf die erforderliche Genehmigung des B-Plans, die städtebaulichen Gründe in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Ausführungen unter Ziffer 2.1, bzw. der Begründung Kapitel 4.2 verwiesen.</p>
5.1.2	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert werden. Lediglich der Hinweis, dass mithilfe des B-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude geschaffen werden sollen, genügt den Anforderungen m.E. nicht. Wir empfehlen im Rahmen der Offenlage weitere Angaben zu treffen.</p>	<p>Der vorliegende, fortgeschriebenen Plan-Entwurf enthält ergänzende Erläuterungen und eine nachvollziehbare Begründung für die geplante bauliche Ergänzung des Schlatterhofes. Die Standortgebundenheit ergibt sich jedenfalls daraus, dass das Vorhaben ausschließlich im forstwirtschaftlichen Zusammenhang des Schlatterhofs genutzt werden soll und dazu auch erforderlich ist. (Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1, bzw. der Begründung Kapitel 4.2 wird hierzu verwiesen.)</p> <p>Die gewählte Baufläche im Nordosten der bestehenden Hofanlage wurde in Abstimmung mit den beteiligten Fachplanern als geeigneter und umweltverträglicher Standort ausgewählt. Die Baufläche ist bereits dreiseitig von den bestehenden Infrastrukturen umschlossen, im Norden und Westen durch bereits bestehende Zufahrtstraßen, im Süden durch den direkten Anschluss</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>an das bestehende Hofgelände.</p> <p>Durch eine landschaftsangepasste Bauweise fügt sich das neu vorgesehene Gebäude harmonisch in die bestehende Hofstelle ein. Dies wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung gesichert. Der Vorhabenträger hat aber nicht nur mehrfach denkmalschutzrechtlich hoch schützenswerte Gebäude (darunter den Schlatterhof) restauriert, sondern diese auch durch gelungene Anbauten stilsicher und funktional erweitert. Der Blick aus der freien Landschaft auf die denkmalgeschützte Hofstelle bleibt erhalten.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich insofern in der Gesamtbetrachtung verkehrlicher, wirtschaftlicher, wie auch ökologischer Gesichtspunkte sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild um eine gleichermaßen nachvollziehbare wie auch verträgliche Lösung einer baulichen Erweiterung des Schlatterhofs.</p>
5.1.3	<p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Fraglich ist, ob mit der Wahl eines Allgemeinen Wohngebietes den Gegebenheiten Rechnung getragen werden kann oder ob nicht die Ausweisung eines Sondergebietes hier die bessere Möglichkeit wäre um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu lösen. Selbst in einem Mischgebiet, welches grundsätzlich geringeren immissionsschutzrechtlichen Hürden unterliegt, bedarf es einer ausreichenden Pufferzone zu landwirtschaftlichen Betrieben. Des Weiteren würden wir empfehlen den gesamten Hof mit einem B-Plan zu überplanen. Verweis auf die folgende Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Um die städtebauliche Ordnung des Schlatterhofes mit dessen Funktionen und Nutzungen langfristig zu sichern, wird die gesamte Hofstelle in den Bebauungsplaneinbezogen und als „Sondergebiet Landwirtschaft / Forstbetrieb mit Wohnnutzungen“ ausgewiesen.</p> <p>Zulässig sind Betriebseinrichtungen und Wohnnutzungen einschließlich Nutzungen nach §§ 13, 13a BauNVO, insbesondere Wohnraum für Eigentümer und Familie / Betriebsleiter und Personal sowie Unterkünfte für Gäste / Personal, und Nebenanlagen, insbesondere Carports und Garagen, Stell-, Lager- und Abstellplätze sowie Scheunen und Schuppen.</p>
5.1.4	<p>Entwicklungsgebot</p> <p>Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren aufzustellen, § 8 Abs. 3 S. BauGB.</p> <p>BauGB-Novelle</p>	<p>Die Hinweisen / Anregungen werden berücksichtigt.</p>

Gemeinde Emmingen-Liptingen, Bebauungsplan „Schlatterhof“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinweis auf die Gesetzesänderungen im Rahmen der BauGB-Novelle vom 13.05.2017. Zusätzlich zur Auslegung der BP-Unterlagen in den Räumen der Gemeindeverwaltung sind diese während der Offenlage auch in das Internet einzustellen, § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB. Hinsichtlich der sich nach § 4a Abs. 4 BauGB ergebenden Pflicht, die Unterlagen zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen, wird auf § 214 Abs. 1 Nr. 2e) BauGB verwiesen.</p> <p>Des Weiteren soll der in Kraft getretene B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung in das Internet eingestellt werden. Hierbei sind auch die Anforderungen des § 1 DVO GemO einzuhalten.</p>	
<p>5.2</p>	<p>Forstamt Der Mindestabstand zum Wald nach LBO wird eingehalten. Folgende mögliche Beeinträchtigungen von Waldfunktionen sind denkbar. Während der Bauphase und durch die künftige intensivere Nutzung des Schlatterhofes wird es zu einer häufigeren Befahrung auf der Zuwegung (Hofzufahrt) zum Schlatterhof kommen. Diese führt von der K 6178 auf einem beschränkt öffentlichen Weg bis zum Schenkenberger Hof und von dort weiter über einen Forstweg durch Waldbesitz der Gemeinde Emmingen-Liptingen. Im Zuge der Baugenehmigung muss die Instandhaltung und Offenhaltung dieser Hofzufahrt (Schnee räumen, Sperrung bei Holzernmaßnahmen), die Beseitigung von Schäden und die Gewährleistung der Verkehrssicherheit einvernehmlich geregelt werden. Durch eine geeignete Beschilderung ist die Nutzung bzw. das Nutzungsverbot des Weges eindeutig zu kennzeichnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kein Regelungsbedarf auf Bebauungsplanebene. Die Hinweisen / Anregungen werden unabhängig vom B-Plan Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>5.3</p>	<p>Landwirtschaftsamt Mit Änderung / Fortschreibung des FNPs im Parallelverfahren soll die Rechtsgrundlage zur Realisierung eines im Außenbereich nicht privilegierungsfähigen Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden. Bezüglich des vorgelegten BP-Entwurfes äußert das Landwirtschaftsamt Tuttlingen, unabhängig vom Flächenverbrauch, grundlegende Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es erfolgt keine aufeinander abgestimmte, flächendeckende Überplanung der land-/forstwirtschaftlichen Hofstelle in seiner Gesamtheit. 2. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, welches unmittelbar an die Hofstelle mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden angrenzt, führt zwangsläufig zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten, da von land- / forstwirtschaftlichen Betrieben regelmäßig Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch etc. ausgehen. Es wird die Ausweisung eines Sondergebietes „Landwirtschaft/Forst“ mit eindeutiger Nutzungsbeschreibung (Wohnraum für den Eigentümer bzw. Betriebsleiter, Gäste-/Personalunterkünfte für den land-/forstwirtschaftlichen Betrieb, erforderliche Nebenanlagen wie Garagen o.ä. ...) angeregt. 3. Die derzeit gewählte Gebietsabgrenzung lässt analog zum Emminger Flurstück 7212/1 eine Grundstücksabtrennung vom Emminger Flurstück Nr. 7212 vermuten. Eine Abtrennung von Flurstücksteilen findet seitens des Landwirtschaftsamtes ohne dingliche Sicherung zu Gunsten der Hofstelle keine Unterstützung und Genehmigung, da die Hofstelle bei sich potentiell ändernden Eigentumsverhältnissen angreifbar wird. <p>Wir bitten um Überarbeitung der Planvorlage und um weiten Einbezug in die Planung.</p>	<p>Siehe hierzu Nr. 5.1.3</p> <p>Kenntnisnahme. Eine evtl. Grundstücksabgrenzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

Gemeinde Emmingen-Liptingen, Bebauungsplan „Schlatterhof“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
5.4	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Zum BP-Verfahren bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine generellen Bedenken. Auf wichtige Punkte möchten wir dennoch hinweisen.</p> <p>Laut den vorliegenden Planunterlagen wird der Schlatterhof mit einer Quelfassung zur Trinkwasserversorgung bewirtschaftet. Trinkwasser muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein. (§ 4 TrinkwV, § 37 IfSG).</p> <p>In die Detailplanung zur Sicherstellung der künftigen Trinkwasserversorgung bitten wir, gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV), einbezogen zu werden. Es bestehen gemäß § 14 TrinkwV Untersuchungspflichten für Wasserversorgungsanlagen.</p> <p>Demnach ist unser Merkblatt „Merkblatt für Eigenwasserversorgungsanlagen aus Brunnen und Quellen“ zu beachten und einzuhalten. Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt vorzulegen. Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben (§ 17 TrinkwV).</p> <p>Auf die Empfehlung des Umweltbundesamtes „Gesundes Trinkwasser aus eigenen Brunnen und Quellen“ sei hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Detailplanung auf Projektebene berücksichtigt.</p>
5.5	<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Da es sich um ein kleines ländliches Gehöft (< 10 Gebäude) handelt, ist die Löschwasserversorgung pauschal mit 48 m³/h zu veranschlagen. Dies kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung (Oberflurhydrant nach DIN 14384 mit A/B/B Abgang) oder einem Löschteich / einer Löschwasserzisterne geschehen. Es sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach VwV-Feuerwehrflächen vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Detailplanung auf Projektebene berücksichtigt.</p>
5.6	<p>Naturschutzbehörde</p> <p>Mit dem Plangebiet werden keine Schutzgebiete oder Biotope tangiert. Über Vorkommen geschützter Arten liegen keine Informationen vor. Auf der Fläche befindet sich ein älterer Baumbestand, welcher potentiell als Habitat für gehölzbrütende Vögel und Fledermäuse geeignet ist.</p> <p>Ein Umweltbericht lag dem Bebauungsplan noch nicht bei, dieser wird nach Aussage der Begründung derzeit erstellt. In der Umweltprüfung sind die Eingriffsregelungen und auch die Belange des Artenschutzes (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) abzuarbeiten. Für die Bewertung der Eingriffe und des Ausgleichs wird die Ökokontenverordnung empfohlen.</p>	<p>Die Umweltbelange sind im Umweltbericht berücksichtigt (Anlage zum Bebauungsplan).</p>
5.7.1	<p>Wasserwirtschaftsamt</p> <p>Sachgebiet: Kommunales Abwasser</p> <p>Das häusliche Abwasser der bestehenden Gebäude wird über eine Kleinkläranlage und einen Bodenfilter gereinigt und anschließend über einen Wassergraben abgeleitet.</p> <p>Die bestehende Anlage ist für 8 EW ausgelegt. Mit dem Anschluss des geplanten Gebäudes (ca. 8 EW) wird die Leistungskapazität nahezu um das Doppelte überschritten.</p> <p>Die Anlage sowie der Bodenfilter sind zu überprüfen und entsprechend anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Detailplanung auf Projektebene berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Es gelten nach wie vor die Bestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 10.11.2016. Für die Erweiterung der Anlage ist eine Ergänzungsentscheidung erforderlich. Die entsprechenden Pläne und Nachweise sind beim Landratsamt TUT, Wasserwirtschaftsamt, unaufgefordert einzureichen.</p> <p>Sachgebiet: Wasserversorgung und Grundwasserschutz:</p> <p>Die Wasserversorgung des Anwesens „Schlattehof“ wird aus einer privat betriebenen Quelfassung betrieben. Für die Grundwasserentnahme wurde im Jahr 2009 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Zur Ergiebigkeit der Quelle liegen uns keine aussagekräftigen Zahlen vor. Ebenso wurden uns keine Verbrauchswerte mitgeteilt.</p> <p>Voraussetzung für die Ausweisung des Baugebietes ist, dass die ausreichende Versorgung des Anwesens mit Trinkwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck gesichert ist. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis zu führen und uns vorzulegen.</p>	
5.7.2	<p>Sachgebiet: Bodenschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans ist auf 1.867 m² festgelegt. Durch das Bauvorhaben erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Eingriff/Ausgleich</p> <p>Für den Geltungsbereich ist eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Bodenfunktionen vorzunehmen, um die Schwere des Eingriffes zu ermitteln.</p> <p>Die Eingriffe sind wie folgt zu unterteilen:</p> <p>Die anlagenbedingten Wirkfaktoren (wie z.B. Versiegelungen), die zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen führen, sind zu 100 % auszugleichen. Hierzu zählen auch teilversiegelte Flächen und Zufahrten, die für eine intensive Befahrung mit Maschinen benötigt werden. Hinzu kommen die baubedingten Wirkfaktoren, die beispielsweise bei Geländemodellierungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen entstehen. Diese sind zu 50 % auszugleichen. Für die bauzeitlichen Beeinträchtigungen wird ein pauschaler Verlust von 10 % des ermittelten Kompensationsbedarfs festgelegt.</p> <p>Die entsprechenden Eingriffsflächen sind auf einem Lageplan darzustellen.</p> <p>Der Eingriff ist schutzgutbezogen auszugleichen. Entsprechende Bodenmaßnahmen können der Ökokontoverordnung Tabelle 3 entnommen werden. Wir empfehlen die Arbeitshilfe, das Bodenschutzheft 24 bei der Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Umweltbericht) anzuwenden.</p> <p>Nach Vorlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird von Seiten des Bodenschutzes erneut Stellung genommen.</p> <p>Minimierung/Vermeidung</p> <p>In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.</p> <p>Verweis auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des LRA</p>	<p>Den Anregungen der Raumordnungsbehörde und des Landratsamts TUT entsprechend, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Hofstelle des Schlattehofes einschließlich der Neubaufäche erweitert (Gesamtfläche rd. 12.200 qm).</p> <p>Um klare Rahmenbedingungen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu schaffen, wurde der Bebauungsplan in die eigentliche Eingriffsfläche (Sondergebiet SO-1) sowie einen bestandssichernden Teil (Sondergebiet SO-2) gegliedert.</p> <p>Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p>Die Hinweise zur Minimierung/Vermeidung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Gemeinde Emmingen-Liptingen, Bebauungsplan „Schlatterhof“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Tuttlingen, das auf dessen Homepage bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.	
5.8	Andere Ämter oder Fachbehörden des Landratsamtes: Von Seiten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, des Straßenverkehrsamtes, des Nahverkehrsamtes, der Straßenbaubehörde und der Baurechtsbehörde werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Kenntnisnahme
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen Schreiben vom 27.07.2017	
	Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de . Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren . Ein Lageplan ist beigelegt.	Die Hinweise werden ggfs. im Rahmen der weiteren Detailplanung auf Projektebene berücksichtigt.
Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine Stellungnahme		
	RP FR Forst BW	Schreiben vom 28.08.2017 Weder ist im Vorhabenbereich „Schlatterhof“ Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Von der vorgesehenen Bauleitplanung in diesem Bereich sind daher keine forstlichen Belange betroffen. Dementsprechend bestehen aus forstrechtlicher u. forstfachlicher Sicht auch keine Bedenken.
	Stadt Engen	Schreiben vom 18.09.2017 Belange werden nicht berührt – keine Anregungen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.
	Naturpark Obere Donau, Beuron	Schreiben vom 27.07.2017 Das berührte Gebiet befindet sich deutlich außerhalb der Naturparkkulisse des Naturparks Obere Donau, daher keine Notwendigkeit zu einer Beteiligung und daher auch keine Stellungnahme. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig, gleichzeitig teilen wir Ihnen mit, dass von NP-Seite keine Planungen bestehen, die den Bereich “Schlatterhof” in irgend einer Art und Weise berühren.
	Netze BW GmbH, Tuttlingen	Schreiben vom 10.08.2017 Im Geltungsbereich werden keine Versorgungseinrichtungen unterhalten und geplant. Der Stromnetzbetreiber ist die ED Netze GmbH. Eine weitere Beteiligung ist daher nicht erforderlich.
	Bürgermeisteramt Neuhausen ob Eck	Schreiben vom 03.08.2017 Die Belange werden nicht tangiert. Eine weitere Beteiligung ist daher nicht erforderlich.

Gemeinde Emmingen-Liptingen, Bebauungsplan „Schlatterhof“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden		Abwägungsvorschlag
	Polizeipräsidium Tuttlingen	Schreiben vom 24.08.2017	Aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände.
	Regionalverband SBH, VS	Schreiben vom 29.08.2017	Im Regionalplan SBH sind für das Plangebiet sonstige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne besondere Schutzbedürftigkeit ausgewiesen. Somit keine Anregungen oder Bedenken
	Unitymedia BW GmbH, Kassel	Schreiben vom 04.09.2017	Keine Einwände
	RP Stuttgart, Abt. 8 Denkmalpflege	Keine Antwort	
	Verwaltungsgemeinschaft Stockach	Keine Antwort	
	BUND Tuttlingen	Keine Antwort	
	LNV Landesnaturschutzverband BW, Stgt.	Keine Antwort	
	NABU BW, Stuttgart	Keine Antwort	
	Gemeinde Immendingen	Keine Antwort	
Öffentliche Auslegung vom 31.07.2017 bis zum 04.09.2017			
	Es wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.		