

# Gemeinde Dettingen an der Erms

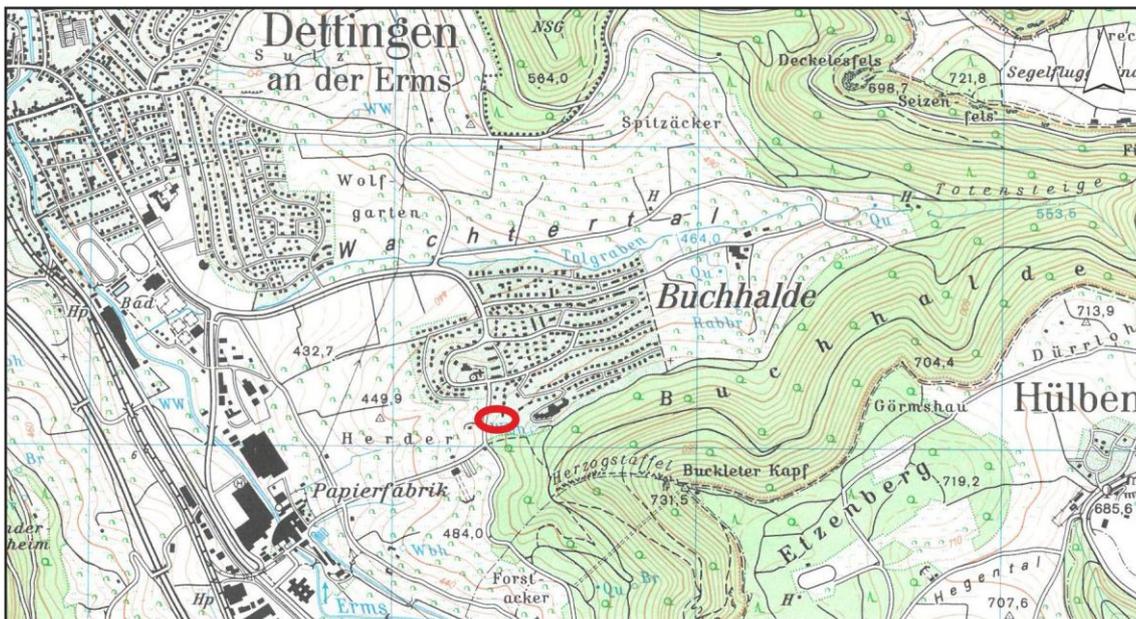
Landkreis Reutlingen

## Bebauungsplan „Lortzingweg“

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

## Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief<sup>©</sup>

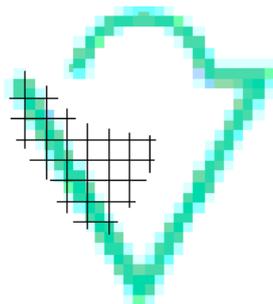
### – Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes –



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7422 Lenningen (LVA 2005)

Auftraggeber: Gemeinde Dettingen an der Erms

Proj.-Nr. 159619  
Datum: 25.03.2021



*Pustal Landschaftsökologie und Planung*  
Prof. Waltraud Pustal  
Freie Landschaftsarchitektin  
LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen  
Fon: 0 71 21 / 99 42 16  
Fax: 0 71 21 / 99 42 171  
E-Mail: [mail@pustal-online.de](mailto:mail@pustal-online.de)  
[www.pustal-online.de](http://www.pustal-online.de)

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

## Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Dettingen an der Erms plant am südlichen Bebauungsrand der Buchhalde die Ausweisung des Bebauungsplanes „Lortzingweg“. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung, welche sich in die bestehende Bebauung eingliedern soll. Als „Baulücke“ zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und dem „Garten der Stille“ im Süden stellt die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Dabei liegt im Interesse der Gemeinde Dettingen einen geordneten, städtebaulichen Abschluss der Bebauung im Lortzingweg vorzugeben. Zudem tragen auch einzelne Grundstücke dem Ziel der Gemeinde und der Öffentlichkeit bei, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nach zu kommen. Obwohl die Fläche bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegt, weist sie ökologisch gesehen mit der ihrer Lage zwischen Bebauung und dem „Garten der Stille“ nicht die Wertigkeit anderer Außenbereichsflächen in der freien Landschaft auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht eignet sich die Fläche damit besser als andere Außenbereichsflächen. Zudem verläuft der Lortzingweg entlang der Fläche, so dass eine weitere Versiegelung für die Erschließung nicht notwendig ist und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

Nach § 1 (6) 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt), auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

**Der nachfolgende Ökologische Steckbrief<sup>®</sup> für das Untersuchungsgebiet stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar.**

## Plangebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am südlichen Bebauungsrand der Buchhalde. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Lortzingweg, über den das Plangebiet zugänglich ist. Nördlich befindet sich das bislang letzte Haus des Siedlungsrandes. Südlich bis östlich liegt der „Garten der Stille“ der evangelischen Bruderschaft Kecharismai (EBK).

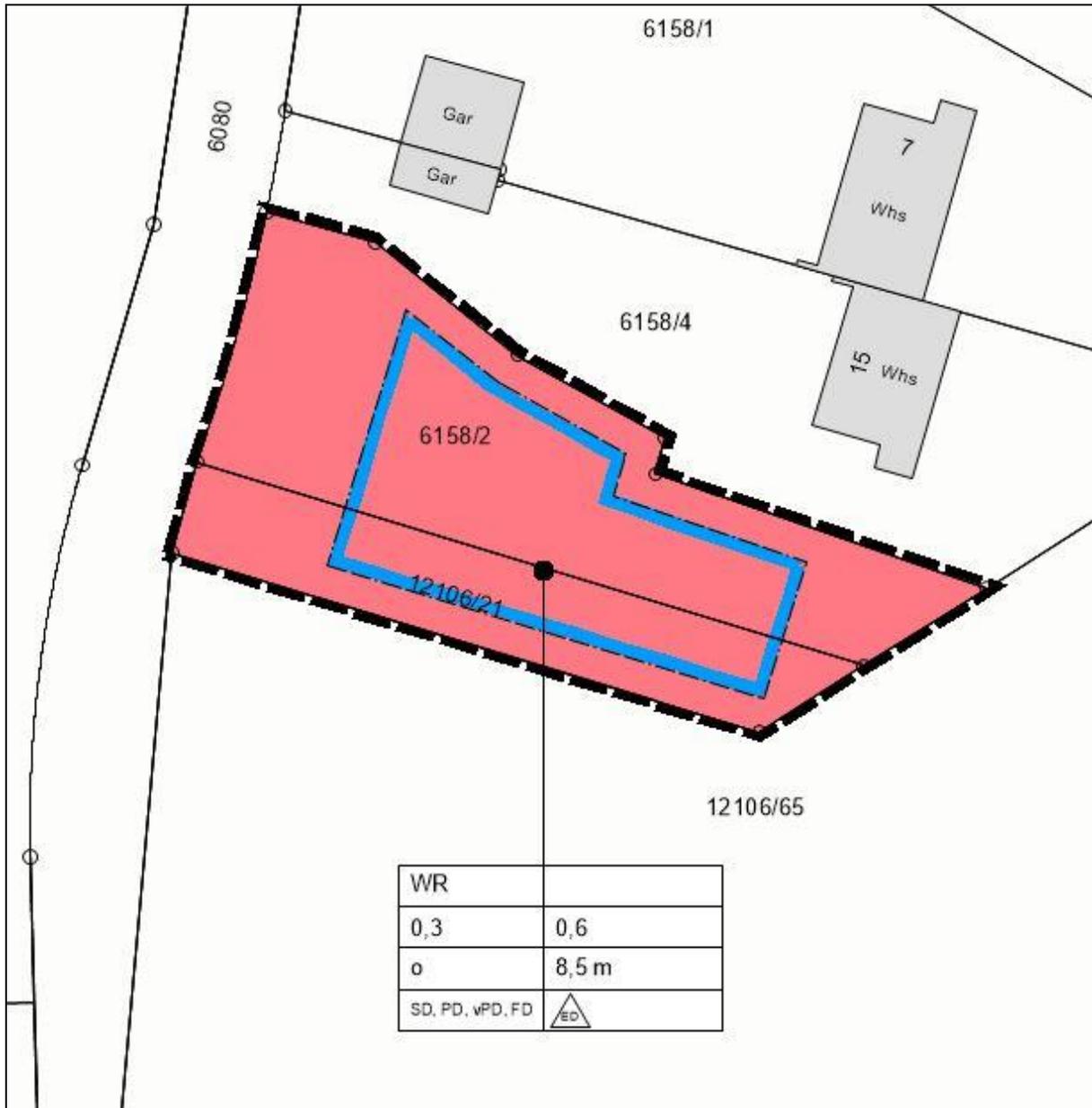
Das Plangebiet selbst besteht überwiegend aus einer Fettwiese, die teilweise in Ruderalstadien übergeht. Im oberen, östlichen Hangbereich steht eine kleine Gartenhütte. Dort stehen vereinzelt ältere Bäume sowie, mutmaßlich über Sukzession / Nutzungsaufgabe entstanden, auch jüngere Gehölze. Der parkartige Charakter des angrenzenden „Gartens der Stille“ setzt sich im Plangebiet damit teilweise fort.

Die Fläche liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebietes Schwäbische Alb. Weitere Schutzgebiete beginnen südlich des „Gartens der Stille“. (LUBW 2020).

## Kurzbeschreibung der Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,11 ha, die als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wird. Die GRZ beträgt 0,3 und die GFZ 0,6. Es ist maximal eine Firsthöhe von 8,5 m zulässig. Ein Baufenster ist festgelegt. Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Abbildung: Bebauungsplan „Lortzingweg“



## Methodik

Die Informationen des Ökologischen Steckbriefs<sup>®</sup> dienen als Abwägungsgrundlage gemäß § 1 (7) BauGB. Der Ökologische Steckbrief<sup>®</sup> berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, wie sie in § 1 (6) Pkt. 7 bzw. in Anlage 1 zum BauGB gefordert werden. Ferner ist hiermit gewährleistet, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a (1) BauGB neben den Zielen und Zwecken der Planung über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann.

Dargestellt sind für jeden Umweltbelang Bestand und Bewertung, Prognose: Konfliktanalyse und daraus folgende weitere Planungshinweise.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gem. § 44 BNatSchG wird für die Planung erforderlich und wird gesondert erstellt (Anlage 2). Die Ergebnisse sind bereits integriert.

## Fazit und Empfehlung

Aufgrund der Lage und der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Bebauung bestehen allgemein nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Am stärksten betroffen sind dabei die Schutzgüter Geologie und Boden sowie Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt. Hierfür sind Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Schottergärten dürfen nicht angelegt werden. Die Anlage von Zisternen wird zugelassen und immergrüne Nadelgehölze als Einfriedung ausgeschlossen. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten durchführen zu lassen. Verlagerung auf die nachfolgende Planungsebene (Baugenehmigung) ist möglich.

Um den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen wird für künftige Flach- und Pultdächer bis 10° im Plangebiet eine Dachbegrünung festgesetzt, sofern sie nicht zur Energiegewinnung genutzt werden oder bei Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze als Terrasse genutzt werden. Zudem sind Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Schottergärten dürfen nicht angelegt werden. Gering belastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern, sofern die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedroht werden und die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen und deren Baugrund nicht gefährdet werden. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann alternativ in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung, Sanitärbereich usw. verwendet werden. Die daraus hervorgehenden positiven Effekte leisten zudem einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung des entsprechenden Zeitraumes zur Fällung von Gehölzen (1. Oktober – 28./29. Februar) keine Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten.

Die relevanten Umweltbelange gemäß § 1 (6) Pkt. 7 BauGB wurden untersucht und im Ökologischen Steckbrief<sup>®</sup> abgearbeitet. Beeinträchtigungen der Umweltbelange können durch Maßnahmen reduziert werden.

  
Prof. Waltraud Pustal  
Freie LandschaftsArchitektin BVDL  
Beratende Ingenieurin IKBW

## Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2020): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet am 24.02.2020, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19
- LVA (Landesvermessungsamt Baden-Württemberg) (2005): Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 7422 Lenningen
- PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung
- LGRB – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2020): LGRB-Kartenviewer, Abruf Boden- und Geologie für das Plangebiet am 24.02.2020

## Ökologischer Steckbrief<sup>®</sup> für das Plangebiet

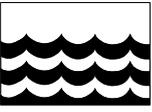
Der Ökologische Steckbrief<sup>®</sup> (PUSTAL 1994) stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar, gegliedert in Bestand/Bewertung und Prognose: Konfliktanalyse. Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach standardisierten Bewertungsmodellen der LUBW, die Konfliktanalyse berücksichtigt die absehbaren Beeinträchtigungen und gibt Planungshinweise, die in Festsetzungen münden.

Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“ für alle Schutzgüter (Grundlage: LUBW 2005).

Tabelle 1: Ökologischer Steckbrief<sup>®</sup>: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p><b>Fläche</b></p>	<p>Die <b>Größe</b> des Plangebiets umfasst ca. 0,11 ha.</p> <p>Es befindet sich am südlichen Bebauungsrand der Buchhalde.</p> <p>Bisher wird die Fläche überwiegend als Wiese genutzt, wobei diese im oberen (östlichen) Bereich bereits von einigen Gehölzen bestanden ist und einen parkartigen Charakter aufweist.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>sehr geringe</b> Bedeutung zu.</p>	<p><u>Flächeninanspruchnahme:</u></p> <p>Es handelt sich um ein Baumaßnahme zur Ortsrandarrondierung (GRZ 0,3) mit dem Ziel, die vorhandene Lücke zwischen Siedlungsrand und dem „Garten der Stille“ einer baulichen Nutzung zuzuführen.</p> <p><u>Effektivität der Flächeninanspruchnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der „Baulücke“ zu Wohnzwecken (hochwertige Nutzung)</li> <li>• Erschließung (Lortzingweg) vorhanden</li> <li>• Integration von Garagen ins Wohngebäude oder Nutzung der Garagen als Garten oder Terrasse aufgrund der Hanglage möglich.</li> </ul>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Erschließung</li> <li>• Möglichst geringe Versiegelung</li> </ul>

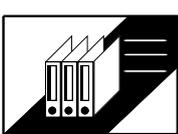
<b>Umwelt- belang</b> gem. BauGB	<b>Bestands- aufnahme und Bewertung</b>	<b>Prognose: Konfliktanalyse</b>	<b>Weitere Planungs- hinweise</b>
 <p><b>Geologie und Boden</b></p>	<p><b>Geologie:</b> Mitteljura-Fließerde</p> <p>tonreiche Fließerde aus Mitteljura-Material, örtlich von geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde überlagert (Reste der Decklage) (LGRB 2020)</p> <p><b>Boden:</b> Kalkreicher Brauner Auenboden (Lehm); Pararendzinen-Böden (schluffig-toniger Lehm)</p> <p><b>Altlasten:</b> keine bekannt</p> <p><b>Bewertung (RP F 2020):</b> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: „mittel“</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „gering“</p> <p>Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch bis sehr hoch“</p> <p>Standort natürliche Vegetation: „keine hohe oder sehr hohe Bewertung“</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>geringe bis sehr hohe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Die Planung führt zu einer Versiegelung von ca. 420 m<sup>2</sup>. Dies führt zu einem Funktionsverlust der Böden. Eine Teilversiegelung von ca. 210 m<sup>2</sup> führt zu einem Teilverlust der Bodenfunktionen.</p> <p>Der Eingriff betrifft Böden von geringer bis sehr hoher Wertigkeit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektbezogene Baugrunduntersuchung und hydrogeologisches Versickerungsgutachten wird empfohlen (Verlagerung auf nachfolgende Planungsebene)</li> </ul> <p><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Erschließung</li> <li>• Möglichst geringe Versiegelung</li> <li>• Wasserdurchlässige Bereiche für Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten</li> <li>• Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung</li> </ul>
 <p><b>Grundwasser §§ Wasser-schutzgebiete</b></p>	<p>Die <b>hydrogeologischen Schichten</b> des Mittel- und Unterjura sind in Bezug auf das Grundwasser von geringer Bedeutung.</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist gering.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p>§§ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Westlich des Lortzingwegs beginnt das im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Gering belastetes Niederschlagswasser wird dezentral versickert und so dem Grundwasserkörper wieder zugeführt. Im Bereich der wasserdurchlässigen Beläge findet ebenfalls eine Rückführung in den Grundwasserkörper statt.</p> <p>Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Das Wasserrückhaltevermögen bleibt hier weitestgehend erhalten.</p> <p>In den unversiegelten Bereichen (Garten) findet eine direkte Versickerung und Zuführung zum Grundwasserkörper statt.</p>	<p><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Erschließung</li> <li>• Möglichst geringe Versiegelung</li> <li>• Wasserdurchlässige Bereiche für Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten</li> <li>• Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p><b>Oberflächen- wasser</b></p> <p><b>§§ Überschwemmungsgebiet</b></p>	<p>Im Plangebiet sind keine <b>oberirdischen Gewässer</b> vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p><u>§§ Überschwemmungsgebiet</u> ist nicht gegeben.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner direkten Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Die Versiegelung von 420 m<sup>2</sup> führt jedoch zu einer Verminderung des Wasserrückhaltevermögens und zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers. In Summe mit anderen Vorhaben erhöht sich damit die Gefahr von Hochwässern.</p> <p>Das naturverträgliche Niederschlagskonzept mit Dachbegrünung zur Retention, der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung und wasserdurchlässigen Belägen wirkt dem beschleunigten Abfluss entgegen.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserdurchlässige Bereiche für Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten</li> <li>• Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>
 <p><b>Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt</b></p>	<p>Die Flächen des Plangebiets bestehen überwiegend aus <b>Fettwiesen</b>. Diese gehen teilweise in <b>Ruderalbereiche</b> bzw. eine parkartige Struktur mit <b>Bäumen</b> über. Als weiterer Biotoptyp kommt eine kleine Gartenhütte als <b>bebaute Fläche</b> vor.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>mittlere Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Verlust von ca. 1.000 m<sup>2</sup> sehr geringen bis mittelwertigen Biotopen.</p> <p>Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Es werden hauptsächlich mittelwertige Biotoptypen in Anspruch genommen</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Ausschluss von Schottergärten</li> <li>• Ausschluss von immergrünen Nadelgehölzen als Einfriedung</li> <li>• Insektenfreundliche Beleuchtung</li> <li>• Vermeidung von Vogelschlag</li> </ul>

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
<p><b>§§ Artenschutz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölze als potentielle Fortpflanzungsstätte für häufige und weit verbreitete gehölzbrütende Vogelarten.</li> <li>• Geringe Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Vogelarten.</li> <li>• Vorkommen besonders geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden (insbesondere Erdkröte, Grasfrosch, Blindschleiche und Schlüsselblume). Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</li> </ul> <p>Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird verwiesen.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Konflikte sind in Bezug auf die potenziell im Plangebiet vorkommenden Gehölzbrüter (Tötungsverbot) zu erwarten.</p> <p>Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme treten keine Verbotstatbestände ein.</p>	<p><b><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar</li> </ul>
<p><b>§§ Naturschutz</b></p>	<p><u>§ 30 BNatSchG Biotop:</u> keine</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Biosphärengebiet Schwäbische Alb:</p> <p>Lage innerhalb der Entwicklungszone</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Biosphärengebietes sowie der sich außerhalb des Plangebiets befindlichen Schutzgebiete (LSG, FFH, SPA, WSG) ist nicht gegeben.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b> nicht erforderlich</p>

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p><b>Klima und Lufthygiene</b></p>	<p>Das Plangebiet umfasst ein kleines <b>Kaltluftentstehungsgebiet</b>.</p> <p>Es sind keine Immissionsschutzflächen vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet selbst bestehen keine Vorbelastungen. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen heizen sich bei Sonnenschein auf und bedingen in geringem Maße auch eine Erhöhung der Temperatur im Plangebiet.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Die Planung führt zu einem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung in Höhe von 420 m<sup>2</sup>. Südlich grenzen unversiegelte, kleinklimatisch kühlende Flächen an.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von siedlungsrelevanten Abflussbahnen ist nicht gegeben.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Erschließung</li> <li>• Möglichst geringe Versiegelung</li> <li>• Ausschluss von Schottergärten</li> </ul>
<p><b>Erneuerbare Energien</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Keine Relevanz</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Erneuerbare Energien:</p> <p>Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig und wird empfohlen.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für regenerative Energienutzung sind zulässig</li> </ul>
 <p><b>Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Keine Relevanz</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Relevante Folgen des Klimawandels im Wohnumgebung:</p> <p><u>Starkregenereignisse:</u></p> <p>Aufgrund der Festsetzung von Vorgaben zur Wasserrückhaltung (Retention) wird Starkregenereignissen ausreichend Vorsorge eingeräumt.</p> <p><u>Hitzeperioden:</u></p> <p>Aufgrund der Festsetzungen von Dachbegrünungen und dem Ausschluss von Schottergärten wird der kleinklimatischen Belastung ausreichend Vorsorge eingeräumt.</p> <p>Eine besondere Gefährdung für Naturkatastrophen oder die Folgen des Klimawandels besteht nicht.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Erschließung</li> <li>• Möglichst geringe Versiegelung</li> <li>• Wasserdurchlässige Bereiche für Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten</li> <li>• Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Ausschluss von Schottergärten</li> </ul>

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p><b>Landschafts-/Ortsbild und Erholung</b></p>	<p><b>Landschafts-/Ortsbild:</b> Es handelt sich um eine Lage, die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt, über den Lortzingweg erschlossen ist und nach Süden vom Garten der Stille begrenzt wird. Die Fläche kann damit nicht der offenen Landschaft zugeordnet werden.</p> <p><b>Erholung:</b> Die Fläche ist frei zugänglich, aber als Privatgrundstück erkennbar. Die Erholungsnutzung beschränkt sich damit auf den privaten Bereich. Dem Schutzgut kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p><u>Landschafts-/Ortsbild:</u> Die Planung führt zu keiner nennenswerten Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung im Norden und Osten, dem Garten der Stille im Süden und den Gehölzen im Westen ist der Bereich von der freien Landschaft aus nicht einsehbar und die Wirkungen außerhalb des Bebauungsplanes gering.</p> <p><u>Erholung:</u> Durch Überplanung der Flächen können diese einer privaten Erholungsnutzung zugeführt werden. Für die Öffentlichkeit ergeben sich keine Änderungen.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Ortsbild angepasste Festsetzungen der Bebauung (Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw.)</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Ausschluss von immergrünen Nadelgehölzen als Einfriedung</li> <li>• Staffelung von Stützmauern</li> </ul>

<b>Umweltbelang</b> gem. BauGB	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>Prognose: Konfliktanalyse</b>	<b>Weitere Planungshinweise</b>
 <p><b>Mensch und Gesundheit</b></p> <p><b>Schadstoffemissionen</b></p>	<p><b><u>Lärm / Lärmschutz:</u></b></p> <p><u>Vorbelastung:</u>                      Ortsüblicher Lärm durch den Anliegerverkehr sowie genehmigter Lärm durch die Nutzung des Schützenvereins Dettingen/Erms.</p> <p><b>Schadstoffemissionen:</b></p> <p>Ortsübliche Emissionen durch den Anliegerverkehr.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>sehr geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p><u>Lärm / Lärmschutz:</u></p> <p>Die Planung führt mit Ausnahme von Bautätigkeiten zu keiner wesentlichen Veränderung der Lärmbelastung. Die Zunahme an Individualverkehr im öffentlichen Straßenraum durch den einen Bauplatz kann vernachlässigt werden.</p> <p>Aufgrund der vom Schützenverein ausgehenden Schallimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Geltungsbe- reich eingehalten.</p> <p><u>Schadstoffemissionen:</u></p> <p>Mit dem Vorhaben ist eine vernachlässigbar erhöhte Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge, Abwasser, Geräusche und Lichteinwirkungen durch die Nutzung des Gebiets und dessen Betrieb verbunden. Es kann baubedingt zu kurzzeitig erhöhten Erschütterungs- und Lärmemissionen kommen. Eine besondere Emission von klimarelevanten Gasen ist nicht zu erwarten.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <p><u>Lärm:</u>                      nicht erforderlich</p> <p><u>Verkehr:</u>                      nicht erforderlich</p>
 <p><b>Kultur und Sachgüter</b></p>	<p>Es sind keine Vorkommen von <b>Natur- oder Bodendenkmälern</b> im Plangebiet vorhanden.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>sehr geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Gefährdung von Kultur- und Sachgütern.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <p>nicht erforderlich</p>
 <p><b>Abfälle</b></p>	<p>Zu erwarten ist wohnsiedlungstypischer <b>Abfall</b> in üblichen Mengen. Während der Bauphase können weitere <b>Abfälle</b> anfallen.</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine <b>geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Entstehende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen und vorrangig dem Recycling zuzuführen.</p>	<p><b><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></b></p> <p>nicht erforderlich</p>

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
<p><b>Störfallrisiko</b> (§ 3 Abs. 5a BImSchG)</p>	<p><b>Störfallbetriebe</b> sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine <b>sehr geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Die Planung sieht keine Lagerung, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen vor und beherbergt daher kein Störfallrisiko.</p>	<p><u><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b></u> nicht erforderlich</p>
 <p><b>Kumulierung des Vorhabens</b> mit Vorhaben benachbarter Plangebiete</p>	<p>Das <u>Plangebiet</u> befindet sich am südlichen Bauungsrand der Buchhalde. Im näheren Umfeld sind keine weiteren Planungen bekannt.</p> <p>Dem Umweltbelang kommt eine <b>sehr geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Kumulierungen liegen nicht vor.</p>	<p><u><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b></u> nicht erforderlich</p>
<p><b>Wechselwirkungen</b></p>	<p><b>Wechselwirkungen</b> über die Schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine <b>sehr geringe Bedeutung</b> zu.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Gefährdung der ökologischen Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus.</p>	<p><u><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b></u> nicht erforderlich</p>

## Schutzgebiete

Tabelle 2: Schutzgebiete im Plangebiet

<b>Schutzgebiet</b>	<b>Vorkommen im Geltungsbereich bzw. angrenzend (Entfernung)</b>
<b>Biosphärengebiet</b> § 25 BNatschG	<b>Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“, Entwicklungszone</b> <i>Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“, Pflegezone (50 m)</i>
<b>Landschaftsschutzgebiet</b> § 26 BNatschG	<i>Landschaftsschutzgebiet „Reutlinger und Uracher Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.135) (60 m)</i>
<b>FFH-Gebiete</b> § 31 ff BNatschG	<i>FFH-Gebiet „Uracher Talspinne“ (Schutzgebiets-Nr. 7522341) (50 m)</i>
<b>Vogelschutzgebiete</b> § 31 ff BNatschG	<i>Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7422441) (60 m)</i>
<b>Wasserschutzgebiet</b> § 51 Wasserhaushaltsgesetz	<i>Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“, im Verfahren (WSG-Nr-Amt 415107) (15 m)</i>

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

## Grünordnerische Festsetzungen

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gering belastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern, sofern die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedroht werden und die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen und deren Baugrund nicht gefährdet werden. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann alternativ in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung, Sanitärbereich usw. verwendet werden.

Genauere Informationen gibt die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften.

#### Gestaltung der Wege, Plätze, Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag (z. B. Schotterrasen oder Rasengittersteine) herzustellen.

#### Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen für Vögel:

Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine Nisthöhle für Baumhöhlenbrüter fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dies kann an Bäumen, an Gebäuden oder integriert in Gebäuden erfolgen.

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag minimiert wird. (z. B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen). Hinweise unter:

[https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Maßnahmen für Fledermäuse:

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine Fledermauskasten (z. B. von Schwegler: Fledermaushöhle 2F universell) fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dies kann an Bäumen, an Gebäuden oder integriert in Gebäuden erfolgen.

Maßnahmen für Insekten:

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) Nr.25a und Nr. 25b BauGB)

#### Dachbegrünung

Werden die Dächer der Hauptgebäude nicht zur Energiegewinnung genutzt, sind die Flachdächer und die Pultdächer bis 10° der Hauptgebäude extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze bis jeweils 10° sind extensiv mit einer Substratstärke von mind. 6 cm zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

#### **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

##### Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen

[...]

Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) sind auf den Dachflächen zugelassen. Werden Flachdächer und Pultdächer bis 10° der Hauptgebäude nicht zur Energiegewinnung genutzt, sind sie extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen,

Garagen und überdachten Stellplätze bis jeweils 10° sind extensiv mit einer Substratstärke von mind. 6 cm zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

[...]

#### Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m über Pflanzoberfläche zulässig. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind grundsätzlich unzulässig.

Stützmauern sind zu staffeln. Nach einer jeweils maximalen Höhe von 80 cm hat eine Stützmauer einen mindestens 50 cm tiefen horizontalen Geländeversprung aufzuweisen.

#### Außenanlagen und Freiflächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Schottergärten sind unzulässig.