

Bebauungsplan "Hinter der Ziegelhütte" Gemeinde Dettingen an der Erms

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

vom 13.04.2021 bis 17.05.2021

Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Dettingen an der Erms hat am 25.03.2021 den Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Träger der öffentlichen Belange für den Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ gefasst.

Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt in KW 14 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.04.2021 mit einer Frist bis einschließlich 17.05.2021.

1. Übersicht aus der Beteiligung der Bürger

Lfd. Nr.	Beteiligung der Bürger	Beteiligung am Verfahren mit Veröffentlichung im Amtsblatt am	Stellungnahme Eingang am
00	Privatperson A	13.04.2021	17.05.2021

2. Übersicht beteiligter Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beteiligung am Verfahren mit Schreiben vom	Stellungnahme Eingang am
01	Landratsamt Reutlingen	13.04.2021	17.05.2021
02	Regierungspräsidium Tübingen	13.04.2021	17.05.2021
03	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13.04.2021	17.05.2021
04	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	13.04.2021	29.04.2021
05	Regionalverband Neckar Alb	13.04.2021	12.05.2021
06	Netze BW GmbH	13.04.2021	22.04.2021
07	Vodafone BW GmbH	13.04.2021	17.05.2021
08	FairNetz GmbH	13.04.2021	15.05.2021
09	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.04.2021	10.05.2021
10	Erms-Neckar-Bahn AG	13.04.2021	14.05.2021
11	Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms Ortsbauamt Untere Baurechtsbehörde	13.04.2021	11.06.2021
12	Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms Ordnungsamt/Verkehrsbehörde	13.04.2021	10.05.2021
13	ErmstalEnergie Dettingen an der Erms GmbH & Co. KG	13.04.2021	29.04.2021
14	Kommunale Wohnungsbau GmbH	13.04.2021	-
15	Stadt Bad Urach Fachbereich 2 – Bau und Technik	13.04.2021	23.04.2021
16	Stadt Neuffen Bürgermeisteramt	13.04.2021	27.04.2021
17	Stadt Metzingen Leitung Fachbereich Stadtplanung	13.04.2021	05.05.2021
18	Gemeinde Hülben	13.04.2021	20.04.2021

3. Abwägung Bürgerbeteiligung Anregungen/Einwände mit entsprechender Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
00	Privatperson A	
	<p>Hiermit möchte ich meine Bedenken und Einwände zum Bauvorhaben „Hinter der Ziegelhütte“ äußern.</p> <p>Da bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.03.2021 in der Schillerhalle keine Wortmeldungen zulässig waren, möchte ich hiermit meine Meinung schriftlich zum Ausdruck bringen.</p> <p>Ich sehe ein, dass immer mehr Wohnraum benötigt wird und dafür auch Fläche ausgewiesen bzw. geschaffen werden muss. Da der Platz knapp ist, versucht man gezwungener Maßen in die Höhe zu bauen. Hierzu werden u.U. notgedrungen Gelände erschlossen, die aber bei genauerer Betrachtung für so ein Projekt gar nicht geeignet sind.</p> <p>Wenn man eine Wohnanlage in solch einem Ausmaß plant, warum setzt man sie dann auf eine Anhöhe, so dass die Gebäude schon von weitem her sichtbar sind? Dies trägt nicht gerade zum Gesamtbild bei und wirkt wie ein Fremdkörper auf die Betrachter. Die mehrgeschossige, intensive Bebauung steht im kompletten Widerspruch zur bestehenden Umgebungsbebauung!</p> <p>Zudem auch noch auf einem Gelände, dass nur mit sehr hohem Aufwand zu erschließen ist und immense, horrende Herstellungskosten verschlingt! Warum tut man sich so was an? Spielt hier das Geld überhaupt keine Rolle? Zur Ausführung dieses Projekts, ist man zudem noch bereit ein relativ großes Stück intakte Natur zu opfern.</p> <p>Im Bebauungsplan ist auch ersichtlich, dass schon Voruntersuchungen bezüglich Naturschutzes, Geländestruktur usw. von verschiedenen Institutionen durchgeführt und auch bezahlt wurden. Hier kann eigentlich nur der jeweilige Bestand am Tage der Begutachtung zu Grunde liegen bzw. als Vorlage dienen. Eine Langzeit Studie liegt hier sicherlich nicht vor. Aber die wirklichen Eigenschaften des Geländes und dessen Verhalten in Verbindung mit den unterschiedlichen Wetterbedingungen stehen auf keinem Papier! Genauer beurteilen kann dies eigentlich nur, der über einen längeren Zeitraum beobachtet, oder vor Ort wohnt und selbst schon Bekanntschaft mit den Geländebeziehungen gemacht hat.</p> <p>Hier möchte ich meine Bedenken hinsichtlich zum Wasserabfluss bei Starkregen äußern. Bei einem heftigen Regenguss, spielt das Gefälle des Weges eine große Rolle. Denn dann verwandelt er sich in einen Sturzbach. Das stellt bis dahin keine weitere Gefahr dar, solange</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist eine der umgebenden Topographie angepasste Bebauung. Des Weiteren wird sich die Bebauung in die bestehende Bebauung einfügen. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei den Erhebungen für die Themenbereiche Artenschutz, Naturschutz oder der Geländestruktur handelt es sich um keine Momentaufnahmen, da standardisiert mehrere Erhebungen durchgeführt werden um eine Aussage treffen zu können. • Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurde das bestehende Kanalnetz als ausreichend bewertet. Maßnahmen gegen Starkregenereignisse müssen im Zuge der Erschließung umgesetzt werden und werden in den Hinweisen übernommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>die angrenzende Wiese noch besteht und als Auffangpuffer dienen kann. Sollte sich dies durch eine Verdichtung ändern, so möchte ich mir nicht ausmalen was dann mit den tiefer gelegenen Häusern bzw. Tiefgaragen passiert. Also muss man diese Extreme schon bei der Planung einkalkulieren und zusätzlich mit einem entsprechend groß dimensionierten Kanalnetz berücksichtigen.</p> <p>Wenn wir schon beim Thema Feuchtgebiet sind: dieser Bereich um den Bachlauf und die angrenzenden Wiesen, sind und stellen ideale Voraussetzungen für Amphibien aller Art dar, die auch dort noch anzutreffen sind. Von Feuersalamander, Molche, seltenen Eidechsen, Blindschleichen usw. ist hier zukünftig dann wohl nur noch der Abdruck auf der Straße zu finden, solange bis es sie dann dort auch nicht mehr gibt. Überall werden die Häuslebauer dazu verpflichtet, keine Steingärten mehr anzulegen, oder bestehende, wieder zu grünen Oasen zu verwandeln. Hier geschieht genau das Gegenteil; es wird betoniert und die Natur rückt in den Hintergrund. Es ist nicht mal die Rede von einer angedachten Begrünung der Flachdächer.</p> <p>Damit erledigen sich dann auch die ca. 30 alten Obstbäume, für deren Erhalt in unserer Region aufgefördert und mit Zuschüssen gefördert wird. Diesen Baumbesatz kann man nicht einfach hier wegnehmen und irgendwo anders durch eine Neuanlage ersetzen. Bis diese Bäume die Größe angenommen haben, um den ansässigen Tieren eine Lebensgrundlage zu bieten, sind sie nicht mehr existent. Auch darf man dieses Areal nicht alleine betrachten. Durch eine Bebauung in dieser Größenordnung, werden zwangsläufig die dahinterliegenden Parzellen in Mitleidenschaft gezogen. Sei es durch das übermäßige Verkehrsaufkommen, durch Lärmbelästigung verursacht von den Anwohnern, durch Müll der sich alsbald auf den Wiesen ansammeln wird usw.</p> <p>Wie man unschwer daraus lesen kann, wird hier ein funktionierendes und relativ ortsnahes, zu Fuß erreichbares Ökosystem nahezu zerstört.</p> <p>Wenn man nur bedenkt, dass von den geplanten Wohneinheiten nachher jeder Haushalt noch ein- bis zwei Fahrzeuge hat, kann man sich leicht vorstellen welche Stellplatzproblematik sich daraus ergibt und welch riesiger Aufwand hier betrieben werden muss, um allein nur diese Auflagen zu erfüllen.</p> <p>Stichwort Auto und Verkehr: Hierzu stellt sich die Frage, wie man das Wohngebiet andienen will? Über die bestehende, viel zu enge Zufahrt ist dies eigentlich gar nicht möglich. Zudem birgt diese ein sehr hohes Gefahren Potenzial, da sie über die Bahngleise führt. Denn dieser Übergang kann meiner Ansicht nach nicht verbreitert werden, ohne dass er durch die Gärten der Anlieger führt! Selbst wenn der Weg Ziegelhütte oberhalb breiter gestaltet werden soll, so bleibt dieses Nadelöhr weiterhin bestehen.</p> <p>Personen die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, werden dann sicherlich auch nicht den offiziellen Zugang zu den Haltestellen benutzen, genauso wenig wie diejenigen, welche das genau gegenüberliegende Freizeit- und Sportgelände von Dettingen nutzen wollen. Sie werden vom direkten Weg über die Bahngleise Gebrauch machen. Um diesen Umstand zu verhindern, müssen bei der Planung die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, Zäune oder einem separaten, sicheren Bahnübergang zusätzlich einkalkuliert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Begrünung der Dachflächen wird aus Kostengründen nicht verbindlich festgesetzt, ist aber zulässig und wird empfohlen. Des Weiteren wird in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan (C4) wird darauf hingewiesen, dass dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich des Streuobstbestandes erfolgt im Verhältnis 1,5 : 1 in nächster Umgebung zu bestehenden Streuobstbeständen und wird somit ausreichend (1,5-fach) ausgeglichen. Des Weiteren werden CEF-Maßnahmen für die Arten der Streuobstwiesen durchgeführt. CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion. Von einer übermäßigen Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung ist aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch die Uracher Straße oder die B 28 nicht auszugehen. • Die Anregungen zur Sicherung der Zufahrt zum Gebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Gebiets ist durch den Ziegelhütten-Weg ausreichend gesichert. Genauere Ausführungen der Erschließung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung, basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe SSW. Auf die Anlage 5 zur Begründung (Verkehrsgutachten vom 21.12.2021) wird verwiesen. • Die Anregungen zur Sicherung der Bahngleise werden zur Kenntnis genommen. In Absprache mit dem Betreiber der Bahn sind durch den Vorhabenträger Maßnahmen zu treffen, welche dauerhaft sicherstellen, dass kein illegaler Zutritt auf die Bahngleise erfolgen kann.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Auch im Falle eines größeren Feuerwehreinsatzes und damit verbundenen Bergungs- bzw. Evakuierungsmaßnahmen, sind die Zufahrtsverhältnisse sehr beengt und gar nicht dafür ausgelegt. Das gibt die einzige Zufahrt zum geplanten Wohngebiet, schon gar nicht her. Die zusätzliche Andienung von Rettungsfahrzeugen über den Calwer-Weg scheidet aus, da die Bahnunterführung in der Durchfahrts Höhe begrenzt ist. Die oberirdisch verlegte Gasleitung entlang der Bahntrasse, sollte deshalb auch nicht außer Betracht gelassen werden. Hier höre ich noch genau, wie jemand aus ihren Reihen verlauten ließ: „Dort kann wegen der Gasleitung niemals gebaut werden, das sei viel zu gefährlich!!!“</p> <p>Wie geht man heute mit dieser Aussage um? Werden hier die damaligen Statuten überhört, oder hat sich die Gesetzgebung geändert? Schwer zu glauben, denn diese Gasleitung birgt doch ein sehr hohes Gefahrenpotenzial für die zukünftigen Anwohner. Zur ihrer Sicherheit, sollte man sich Gedanken über eine Verlegung der Gasleitung machen.</p> <p style="text-align: center;">Manche Umstände bemerkt man erst hinterher, wenn es zu spät ist!</p> <p>Das sind, nicht nur meiner Ansicht nach, einige der wichtigsten Anmerkungen zum geplanten Projekt. Dazu gäbe es noch weitere nicht minder wichtige Fragen die den sozialem Schwerpunkt betreffen wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wo werden die vielen, vor allem kleineren Kinder spielen? Wo werden diese Einrichtungen vor Ort entstehen (siehe hier Platzprobleme) - Das Angebot an Tagesstätten und Kindergärten ist nicht ausreichend bzw. noch gar nicht vorhanden. - Wo können sich Jugendliche aufhalten? (Treffpunkte, Freizeitangebote usw.) - Durch das Aufeinandertreffen von verschiedenen Nationalitäten, kann es zu Konflikten kommen. Wie soll die Bildung eines sozialen Brennpunkts verhindert bzw. überwacht werden? <p style="text-align: center;">Hierzu ist eine erhöhte Präsenz vor Ort erforderlich!</p> <p>Deshalb bitte ich darum, die in diesem Schreiben genannten, wichtigen Punkte und die daraus resultierenden Risiken, mit den vorliegenden Gutachten abzugleichen bzw. diese zu ergänzen. Vielleicht kommt man doch zum Entschluss, dass durch eine schonendere Bebauung, ein Großteil der Natur erhalten werden kann! Sicherlich besteht die Möglichkeit, durch eine Gelände schonende und der Umgebung angepasste Bebauung Mensch und Natur gerecht zu werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Spielflächen werden nach § 9 LBO BW bestimmt und sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

**4. Abwägung Träger öffentlicher Belange
 Anregungen/Einwände mit entsprechender Stellungnahme und Beschlussvorschlag**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
01	<p>Landratsamt Reutlingen</p> <p>Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ auf der Grundlage der mit Schreiben vom 13.04.2021 übersandten Unterlagen, Stand 25.03.2022 folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Die Gemeinde Dettingen plant ein neues Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zu errichten. Begründet wird die Ausweisung des Gebietes mit dem akuten Wohnraumangel in Dettingen an der Erms (Kap. 1 und 5.2 der Begründung).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 („natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln“) und Satz 3 („Innen- vor Außenentwicklung“) BauGB ebenso wie die Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) auch bei der Anwendung des § 13b BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung uneingeschränkt gültig sind. Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald ge-nutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, „zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können...“ (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Daher wäre es wünschenswert, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial in der Begründung näher darzustellen und den Bedarf für neue Bauplätze im weiteren Verfahren transparent und plausibel zu veranschaulichen.</p> <p><u>Angebotsvielfalt und Nutzungsmischung</u></p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird die vorgesehene Schaffung von kostengünstigem (Miet-)Wohn-raum durch verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern begrüßt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollte darauf geachtet werden, dass eine sozialverträgliche Durchmischung als auch eine Durchmischung von altersgerechtem (nicht nur altengerechtem) Eigentum- und Mietwohnraum vorgehalten wird.</p> <p><u>Wohnumfeldgestaltung / Ökologie</u></p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden zur inneren Durchgrünung des Plangebietes bislang nur wenige Einzelbäume über Pflanzgebote festgesetzt. Um die Wohnumfeld-qualität zu verbessern, wäre es aus Sicht des Kreisbauamtes sinnvoll, im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes einen höheren Anteil an Grün- und Freiraumstrukturen vorzusehen und dies über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich zu sichern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In der Begründung wird das Innenentwicklungspotenzial ausführlich dargelegt. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan (C4) wird darauf hingewiesen, dass dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Planungsrechtliche Gesichtspunkte</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung B.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Die von § 13 BauNVO („Gebäude und Räume für freie Berufe“) erfassten Nutzungen sind mit Ausnahme der Sondergebiete in allen Baugebieten allgemein zulässig. Damit werden auch im Plangebiet Räume für freiberufliche Tätigkeiten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig. Einer weiteren, besonderen Festsetzung bedarf es aus Sicht des Kreisbauamtes nicht, weil § 13 BauNVO nach § 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans wird.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung B.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen von 0,4 bei der GRZ bzw. 1,2 bei der GFZ überschritten. Die Obergrenzen können entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“</p> <p>Insofern müsste bei vorgesehenen Überschreitungen der Obergrenzen bereits im Bebauungsplan aufgezeigt werden, ob Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 möglich sind. Aussagen dazu, durch welche Umstände die vorgesehenen Überschreitungen ausgeglichen sind oder durch welche Maßnahmen ausgeglichen werden fehlen bisher jedoch vollständig.</p> <p>Nachvollziehbare städtebauliche Gründe für die deutlichen Überschreitungen um bis zu 50 % sind aus den vorliegenden Planunterlagen bisher nicht ersichtlich und dürften sicherlich auch kaum herzuleiten sein. Die angestrebten Dichtewerte erscheinen daher im Zuge der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nicht möglich. Es bestehen Bedenken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. • Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Als Grundlage für die Festsetzung der GRZ und GFZ dient die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in welcher der § 17 BauNVO keine Obergrenzen sondern Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung definiert. Dies hat das Ziel, Gemeinden mehr Möglichkeiten zu geben, Festsetzungen mit einer höheren Bebauungsdichte zu ermöglichen um somit zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. In der Novellierung wurde der § 17 Abs. 2 weggelassen, um das oben genannten Ziel zu fördern. Trotz der vorgesehenen Überschreitung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bspw. durch die ausgeprägten Grünstrukturen im direkten Umfeld gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht. Maßnahmen für den Artenschutz sowie für das gesetzlich geschützte Biotop und den gesetzlich geschützten Streuobstbestand werden planextern ausgeglichen. • Der vorliegende Bebauungsplan hat das Ziel eine maßvoll verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, welche ggf. über gemeinsame Treppenhäuser miteinander verbunden sind, zu schaffen, um dem hohen Wohnraumbedarf der Gemeinde begegnen zu können. Um diese Dichte der Bebauung realisieren zu können, wurden die Orientierungswerte der GRZ und GFZ um jeweils 0,2 erhöht werden. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzend nachvollziehbar dargelegt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Demgegenüber lässt die Aussage „daher ist von einer kleineren mit Gebäuden überbauten Fläche auszugehen als die GRZ dies zulässt“ (Kap. 5.3 der Begründung) vermuten, dass die festgesetzte GRZ ausschließlich den im Gebiet notwendigen Parkmöglichkeiten bzw. Tiefgaragen geschuldet ist. Hierzu wird angemerkt, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen (wozu auch Garagen und Stellplätze gehören) allgemein bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im vorliegenden Fall bei regulärer Festsetzung von 0,4 also bis zu einer GRZ von 0,6. Sofern weitergehende Überschreitungen erforderlich wären, könnte beispielsweise festgesetzt werden, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zum notwendigen Maß für mögliche Tiefgaragen überschritten werden darf (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im weiteren Verfahren grundlegend zu überprüfen.</p> <p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Textteil benannten Rechtsgrundlagen nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung entsprechen. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 wurde zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert.</p> <p><u>Hinweis zu verwendeten DIN-Normen</u></p> <p>Verweist die Festsetzung eines Bebauungsplans auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Um diesen rechtsstaatlichen Anforderungen zu genügen, reicht es aus, wenn in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses darauf hingewiesen wird, dass die im Bebauungsplan in Bezug genommene technische Vorschrift bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitliegt (vgl. VGH Mannheim Urteil vom 2.8.2018 - 3 S 1523/16 bzw. BVerwG, Urteil vom 25.06.2020 - 4 CN 5.18). Ein Hinweis, dass die Normen beim Beuth Verlag bezogen werden können reicht insofern nicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nochmals unter Einbeziehung des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO überprüft. Dabei wurde deutlich, dass an der bestehenden GRZ von 0,6 festgehalten werden muss, um die Wohngebäude (ggf. mit gemeinsamen Treppenhäusern) mit ihren notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen sowie die benötigten Stellplätze ermöglichen zu können. Dabei wird ein Großteil der Stellplätze in Form von Tiefgaragen verwirklicht. Die restlichen Freiflächenparkplätze müssen innerhalb des Geltungsbereichs platziert werden, da Parken in der Umgebung nicht möglich ist. • Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Angaben werden aktualisiert. • Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Angaben werden überarbeitet.
	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Gegenüber der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden aufgrund der Lage in Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte und der Eingriffe in sensible Biotopstrukturen sowie in nach §33a NatSchG geschützte Streuobstbestände Bedenken erhoben. Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes wird dazu führen, dass in sensible eher extensiv genutzte Bereiche und in ungestörte Gehölzgruppen eingegriffen wird.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Diese Bereiche sind bisher trotz ihrer Lage am Rand bebauter Areale noch relativ ungestört und bieten noch zahlreichen Arten Rückzugsräume. Dies wird im vorliegenden Artenschutzgutachten bestätigt.</p> <p>Eine Alternativenprüfung (im Sinne des Vermeidungsgebotes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG) um diese Konflikte zu vermeiden indem beispielsweise in innerörtliche, leerstehende Areale ausgewichen wird fehlt völlig und wäre aufgrund der Hochwertigkeit des Gebietes angebracht. Weiterhin wird zu folgenden Punkten Stellung bezogen:</p> <p><u>Eingriff in das nach § 30 BnatSchG geschützte Biotop</u></p> <p>Generell sollte eine Erhaltung des Biotopes angestrebt werden. Auch wenn es durch die neu geplante Bebauung seinen Schutzstatus verliert, würde dennoch die ökologische Funktion erhalten bleiben.</p> <p>Der Ausgleich des gesetzlich geschützten Biotopes „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Dettingen“ (Biotop-Nr. 174224157522) soll durch eine Neuanlegung auf dem Flst. Nr. 12757 erfolgen. Dort befinden sich laut Begründung zum Bebauungsplan bereits vorhandene Streuobstbäume. Eine dortige Entwicklung eines Feldgehölzes würde zur Zerstörung bzw. Umfunktionierung der vorhandenen Streuobstbäume führen und ist daher nicht zu befürworten. Folglich sollte eine andere Fläche als Ausgleich herangezogen werden, um eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht zu stellen.</p> <p><u>Eingriff in den nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand</u></p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von 3.808 m² und somit nach § 33a NatSchG geschützten, vorhanden Streuobstbestandes. Die Schaffung dieses recht neuen Paragraphen im NatSchG dient der Erhaltung der naturschutzfachlich und landschaftlich bedeutenden Streuobstbestände im Land. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart widerspricht diesem Ziel und bedarf einer Genehmigung. Um die notwendige Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in diesen Bestand in Aussicht zu stellen, bedarf es einer Überarbeitung der Maßnahmen.</p> <p>Prinzipiell ist aus fachlicher Sicht der vorgesehene 1:1 Ausgleich der Streuobstareale nicht ausreichend, da aufgrund der langen Entwicklungszeit neu gepflanzter Streuobstbäume eine erhebliche Verzögerung zu erwarten ist, bis sich ein höheres artenschutzfachliches Potenzial entwickelt. Als Ausgleich ist hier mindestens ein Verhältnis von 1:1,5 der Fläche festzulegen. Die geplanten 20 Neupflanzungen sind in jedem Fall zu wenig. Alternativ könnte ein 1:1 Ausgleich als ausreichend anerkannt werden, wenn zusätzlich Pflegemaßnahmen in stark verbuschten Beständen festgelegt werden. Dabei ist im Voraus der Zustand dieser pflegebedürftigen Flächen und das daraus entwickelte Potenzial einer hochwertigen Streuobstfläche umfassend darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehör-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In der Begründung wird das Innenentwicklungspotenzial ausführlich dargelegt. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt des Feldgehölzes ist aufgrund der zentralen Lage im Plangebiet nicht möglich. Es erfolgt ein gleichwertiger Ersatz an anderer geeigneter Stelle. • Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Ersatz erfolgt auf einem Teil des Flurstücks 12733. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. • Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es werden weitere Flächen für den Ausgleich miteinbezogen um diesen im Verhältnis von 1,5 : 1 (1,5-fach) zu realisieren. Pflegemaßnahmen von stark verbuschten Beständen stellen keine Alternative dar, da die Streuobstbestände auf der Gemarkung Dettingen einen guten Zustand aufweisen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>de abzustimmen.</p> <p>Die geplanten Flächen, auf denen der Streuobstbestand ausgeglichen werden soll eignen sich hierzu nur bedingt. Flst. 12752, Gemarkung Dettingen, (ÖKDE19) liegt direkt an der Bundesstraße B 28. Daher ist von einer deutlich höheren Störung für dort lebenden Arten als im Plangebiet auszugehen. In der Umgebung des Flst. 7035, Gemarkung Dettingen (ÖKDE20) befinden sich mehrere FFH-Mähwiesen. Es sollte daher vorab geklärt werden, ob sich auf diesem Flst. Nicht inzwischen auch eine nach FFH-Richtlinie kartierte Mähwiese entwickelt hat.</p> <p>Weiterhin soll nach § 33a Abs. 2 NatSchG die Genehmigung versagt werden „wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.“ Um dies beurteilen zu können und eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bedarf es hierzu genauerer Darstellungen in den Unterlagen.</p> <p><u>Aufstellen von Baumtorsi „Hinter der Ziegelhütte“</u></p> <p>Ein Verweis in den rechtlichen Festsetzungen auf die, dem Artenschutzgutachten beigelegte Information zum Aufstellen von Baumtorsi wäre zielführend, da so die ordnungsgemäße Ausführung der Maßnahme sichergestellt wird.</p> <p>Für die besonders geschützten und gefährdeten Käferarten (inkl. Vorwarnliste) sollten konkrete Minimierungsmaßnahmen festgelegt werden. Dazu sollten alle Baumtorsi mit Käferbesatz käferschonend in andere Streuobstbestände umgesetzt werden, sodass keine Käfer oder deren Entwicklungsstadien zu Schaden kommen und die Mulmhöhlen in ihrer ökologischen Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Aufstellen der Torsi in den neu zu pflanzenden Streuobstbeständen ist sinnvoll. Dies sollte aber nur dann gemacht werden, wenn in der Umgebung bereits ältere Streuobstbestände mit Mulmhöhlen vorhanden sind. Dies würde einem eventuell auftretenden time-lag für Totholzkäfer entgegen wirken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Von einer erhöhten Störung der Arten der Streuobstwiesen, durch die Nähe des Flurstücks 12752 zur B 28 ist nicht auszugehen, da sich dieses erhöht befindet und durch einen Gehölzstreifen von der B 28 abgetrennt liegt. Des Weiteren gelten auf den umliegenden bestehenden Streuobstwiesen die gleichen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße. Auf dem Flst. 7035 wurden Arten einer FFH-Mähwiese kartiert. Eine Pflanzung von Streuobst auf diesem Flurstück ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen den Bäumen dennoch möglich. Weiterhin sind FFH-Mähwiesen als Unternutzung von Streuobstbeständen auf der Gemarkung häufig verbreitet. • Die Anregung wird berücksichtigt. Eine genauere Darstellung der Beantragung der Ausnahmegenehmigung wird in der Begründung aufgeführt. • Die Anregung wird berücksichtigt und in den Festsetzungen übernommen. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p><u>Dachbegrünung</u> Der Anteil an (bisher) festgesetzten Grün- und Freiraumstrukturen im Plangebiet ist ohnehin sehr gering. Ein zusätzlicher Verzicht auf Dachbegrünung ist daher aus ökologischer Sicht nur schwer nachzuvollziehen und sollte überarbeitet werden.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> Die artenschutzrechtliche Prüfung kann fachlich mitgetragen werden. Lediglich hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse fehlen Angaben über ausgeführte Detektierungen bzw. Ergebnisse von über einen längeren Zeitraum aufgehängter Horchboxen. Aus diesem Grund kann nicht abschließend beurteilt werden, ob es sich bei dem Areal um ein essentielles Jagdhabitat von Fledermausarten handelt, die ihre Sommer- oder Tagesquartiere nicht in Höhlenbäumen haben.</p> <p><u>Weitere Vermeidungsmaßnahmen</u> Insbesondere aufgrund des nachgewiesenen vermehrten Vorkommen von Brutvögeln im Plangebiet und in dessen direktem Umfeld, sollten folgende Punkte als weitere Vermeidungsmaßnahmen in den Textteil aufgenommen werden um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:</p> <p><u>Rodungen von Gehölzen</u> <i>Die Zeiten von Rodungen von Gehölzen sind auf die unkritischen Zeiten von Oktober bis Februar (nach § 39 Abs. 5 BnatSchG) zu beschränken. Rodungen im Zeitraum März bis September sind demnach generell nicht zulässig, auch nicht unter Einbezug eines Biologen</i></p> <p><u>Vermeidung von Vogelschlag</u> <i>Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Dachbegrünung wurde aus Kostengründen nicht verbindlich festgesetzt, ist aber zugelassen und wird empfohlen. • Die Anregung wird berücksichtigt, die Angaben werden ergänzt. • Die Anregung wird berücksichtigt und in den Festsetzungen übernommen. • Die Anregung wird berücksichtigt und in den Festsetzungen übernommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Belange des Abwassertechnischen Erschließung</p> <p><u>Abwasser und dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung für den Planbereich ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Abhängig von der finalen Entwässerungsplanung ist u.a. die Frage der Rückhaltung vor Einleitung in den Roßtriebbach zu klären, und ob für die Einleitung in den Roßtriebbach eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird.</p> <p>Hierbei wird eine möglichst frühzeitige Planung der Entwässerung empfohlen, um ggfs. weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan wird unter Punkt 8.1 festgesetzt, dass gering belastetes Niederschlagswasser über den Roßtriebbach zu entwässern ist.</p> <p>In die Festsetzungen zum Bebauungsplan sollte zusätzlich aufgenommen werden, dass bezüglich einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Roßtriebbach im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis der Schadlosigkeit zu erbringen ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ausgehend von der Stellungnahme fand am 13.10.2021 ein Vor-Ort-Termin mit Frau Güder, Herren Braun und Schmid (untere Wasserbehörde Reutlingen) sowie Herrn Schiffner und Herrn Baur (Ortsbauamt Gemeinde Dettingen an der Erms) statt, konnten in gemeinsamer Abstimmung folgende Punkte festgehalten werden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine Rückhaltung vor Einleitung in den Roßtriebbach ist nicht erforderlich. ○ In den Festsetzungen und Hinweisen wird übernommen, dass der Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis im weiteren Verfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist. ○ Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bebauungsplan konkretisiert. ○ Ein Nachweis der Schadlosigkeit im Baugenehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.
	<p>Oberirdische Gewässer</p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Der Roßtriebbach ist im amtlichen wasserwirtschaftlichen Gewässernetz als Gewässer 2. Ordnung ausgewiesen. Entlang des Roßtriebbaches gelten die Regelungen des gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifens. Laut § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit, im Außenbereich umfasst er eine Breite von 10 m. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist nach § 29 Abs. 3 WG in Gewässerrandstreifen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Dies gilt es bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ziegelhütten-Weg befindet sich im Gewässerrandstreifen des angrenzenden Bachs und unterliegt dem Bestandsschutz. Die geplanten baulichen und sonstigen Anlagen (Baugrenze) liegen in 7 – 8 m Entfernung zur Böschungsoberkante. Bei einem Vor-Ort-Termin (04.10.2021) mit Herrn Braun (untere Wasserbehörde Reutlingen) konnten festgehalten werden, dass im vorliegenden Fall ein Gewässerrandstreifen mit der gesetzlich festgelegten Breite von 5 m (Innenbereich) ausreicht und durch die Planung eingehalten werden kann. Dies ergibt sich zum einen durch die Topographie des Gebietes. Zum anderen ist die Schutzfunktion des Gewässerrandstreifens durch den bestehenden Ziegelhütten-Weg beeinträchtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Im Ökologischen Steckbrief zum Vorhaben (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) wird auf Seite 7 für die Rubrik Oberflächengewässer als Konfliktanalyse erläutert: „Im Zuge des Ausbaus des Ziegelhüttenweges kann aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse eine Verdolung des Roßtriebbachs [...] notwendig werden.“</p> <p>Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass ein solches Vorhaben nicht mit den Grundprinzipien der Wasserrahmenrichtlinie und dem Wasserhaushaltsgesetz in Einklang gebracht werden kann. Von einer Verdolung des Roßtriebbachs ist abzusehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein möglicher Ausbau des Ziegelhütten-Weges ist nur in Richtung Osten geplant. Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den westlich des Weges verlaufenden Bach verändern oder beeinträchtigen. Um dies zu verdeutlichen, wird der Bach mit in den zeichnerischen Teil aufgenommen.
	<p>Belange des Bodenschutzes</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 2 Absatz 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes in der Fassung vom 17.12.2020 für die Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dieses ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.</p> <p>Durch eine bodenkundliche Bestandsaufnahme gemäß Bodenkundlicher Kartieranleitung (KA5) sind die physikalische Bodeneigenschaften zu erfassen und hinsichtlich des geplanten Abtrags und Wiederandeckung (vor Ort oder extern) zu bewerten. Bei einer externen Entsorgung sind grundsätzlich chemische Untersuchungen notwendig (Vorsorgewerte gem. BBodSchV).</p> <p>Im Bodenschutzkonzept mit dazu gehörigem Bodenschutzplan (DIN 19639) sind darzustellen und zu beschreiben: z.B. Baustraßen, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Flächen Bodenabtrag und –auftrag, Flächen für Bodenmieten, Tabuflächen, technische Vorgaben zur Durchführung der Bodenarbeiten, geplanter Maschineneinsatz, Planungen bei witterungsbedingtem Stillstand, Baustellenablaufplan.</p> <p>Außerdem ist eine Massenbilanz der anfallenden Böden (A-, B-, C-Horizont) mit Qualitätsbeschreibung sowie der geplante Verwertung (auf dem Baufeld/extern) zu erstellen.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 sollen anfallende Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden bzw. für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Abfallverwertungskonzept seitens der Gemeinde vorzulegen und durch die untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu prüfen.</p> <p>Auf die Bestellung einer Bodenkundlichen Baubegleitung wird verzichtet. Allerdings hat die zu beauftragende Bauunternehmung und der verantwortliche Bauleiter den Nachweis zu erbringen, dass sie mit der Durchführung von Bodenarbeiten im Sinne von DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial und DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten/ATV DIN 18320 Landschaftsbau vertraut ist (z.B. durch entsprechende Referenzen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird in die Hinweise übernommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Für die der anlagenbezogenen Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten müssen dazu noch ergänzend die gegen Verkehrslärmimmissionen erforderlichen Maßnahmen (in Form von schalldämmender Ausführung der Außenbauteile nach den Regelungen der DIN 4109 (Karte 9 des schalltechnischen Gutachtens und Karte auf Seite 12 in Verbindung mit der Tabelle auf Seite 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen) festgesetzt werden. Hierbei werden vermutlich, insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets, nicht die Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße 28 (Troglage!) entscheidend sein, sondern die der Uracher Straße und Ermstalbahn. Ob die Verkehrslärmimmissionen der Uracher Straße bei der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen überhaupt berücksichtigt worden sind, geht aus der schalltechnischen Untersuchung nicht hervor. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen durch die Ermstalbahn geht aus der schalltechnischen Untersuchung auch nicht hervor, ob durch die Haltestelle „Freibad“ noch zusätzliche Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt werden müssen.</p> <p>2. Für die nicht der anlagenbezogenen Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten sind dann „nur“ die gegen Verkehrslärmimmissionen erforderlichen Maßnahmen festzusetzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Schallimmissionen der Ermstalbahn wurden nach dem Verfahren der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), nach der sog. Schall03 ermittelt. Normgerecht sind bei Haltestellen keine gesonderten Zuschläge zu vergeben. Um zusätzlich auftretende Geräusche im Bereich von Haltestellen (Anfahren, Bremsen, etc.) zu berücksichtigen, ist entsprechend der Schall03 durchgängig die zulässige Streckengeschwindigkeit anzusetzen, so dass durch die (abweichend von den tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten) höheren Geschwindigkeiten (dadurch indirekt höhere Schallemissionen) auch die Nebengeräusche von Haltestellen berücksichtigt werden. Die Schallimmissionen durch die Uracher Straße wurden nicht untersucht. An den der Straße zugewandten Fassaden sind allerdings bereits durch die gewerblichen Schallimmissionen umfangreiche Schallschutzmaßnahmen (s.o.) erforderlich, so dass in Richtung der Straße keine Immissionsorte vorliegen. Hinsichtlich der Anforderungen der DIN 4109 ist im vorliegenden Fall der Nachtzeitbereich maßgeblich. In diesem sind die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr erfahrungsgemäß von eher untergeordneter Bedeutung. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p><u>Weitere Immissionen</u></p> <p>Von gewerblichen Anlagen können außer Lärmemissionen auch andere Emissionen (insbesondere in Form von Luftverunreinigungen oder Licht) ausgehen. Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sollte noch eine Aussage in die Unterlagen aufgenommen werden, ob andere relevante Immissionen als Lärmimmissionen im Plangebiet zu befürchten sind.</p> <p>Dazu weist die untere Immissionsschutzbehörde darauf hin, dass Beschwerden über Luftverunreinigungen durch Geruchsstoffe, ausgehend von diesem Gewerbebetrieb, vorliegen (aus dem Geländebereich des Freibads).</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Etwa 40 Meter vom Plangebiet entfernt, wird augenscheinlich ein gastronomischer Betrieb (Uracher Straße 87) mit einer dem Plangebiet zugewandten Außengastronomie betrieben. Im Rahmen einer vollständigen Abwägung wird hierzu empfohlen in die Unterlagen eine Aussage aufzunehmen, ob dadurch - insbesondere in der Nachtzeit - schädliche Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen im Plangebiet zu befürchten sind.</p> <p>In über 100 Meter Entfernung vom Plangebiet befinden sich Sport- und Freizeitanlagen. Da andere schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen außerhalb des Plangebiets eine geringere Entfernung zu diesen Anlagen aufweisen (z.B. Wohnhaus Uracher Straße 85), geht die untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass durch den in ihren Lärmemissionen bereits eingeschränkten Betrieb dieser Sport- und Freizeitanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die weiter entfernten schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen im Plangebiet zu befürchten sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Schallimmissionen durch den gastronomischen Betrieb an der Uracher Straße 87 wurden nicht untersucht. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen (Uracher Straße 84) und in Verbindung mit den ohnehin gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen an der Nordostfassade erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (s.o.) ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass durch den Betrieb der Außengastronomie keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte auftreten. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Uracher Straße 84 um keinen gastronomischen Betrieb handelt, sondern um ein Vereinsheim, welches nur einmal im Jahr eine Veranstaltung durchführt. Auch hinsichtlich der Sport- und Freizeitanlagen ist aufgrund der bestehenden nähergelegenen Wohngebäude nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.
	<p>Stellungnahme des Kreislaufwirtschaftsamtes</p> <p>Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am südwestlichen Siedlungsrand von Dettingen an der Erms. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 12759, 12762, 12763, 12764. Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung an. Südöstlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGb im beschleunigten Verfahren durchgeführt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daraus geht hervor, dass die Fläche „Hinter der Ziegelhütte“ als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen ist.</p> <p>Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland mit Streuobst genutzt. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der die Bodengüte mit agrarstrukturellen Faktoren verknüpft wurde, gehört das Gebiet der Vorrangflur 2 an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Böden mit einer geringen Hangneigung (und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.) Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft in erster Linie Streuobstflächen verloren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen der Streuobstbäume und des bestehenden § 30 BNatSchG geschützten Feldgehölzes werden auf Flst. 12752, 7053 und 12757 vollumfänglich umgesetzt. Diese Flächen eignen sich aus landwirtschaftlicher Sicht besonders, da auf den genannten und umliegenden Flächen bereits Streuobstbestände vorhanden sind.</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebietes ist keine landwirtschaftliche Tierhaltung bekannt. Unabhängig davon ist es Aufgabe der Planungsträgerin die Einhaltung der Orientierungswerte für Geruchsimmissionen zu überprüfen und die Datenbasis hierfür zu erheben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
02	Regierungspräsidium Tübingen	
	<p>Fachliche Stellungnahmen:</p> <p>I. Belange der Raumordnung:</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Belange des Naturschutzes:</p> <p>Die Höhere Naturschutzbehörde (1.) sowie die Geschäftsstelle des Biosphärengebiets (2.) nehmen Stellung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen. Wir verweisen zuständigkeitshalber auf die untere Naturschutzbehörde Reutlingen. Das Vorhaben betrifft 3.808 m² gesetzlich geschützten Streuobstbestand mit Lage im FFH-Gebiet „Uracher Talspinne“, im Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“, im Landschaftsschutzgebiet „Reutlinger und Uracher Alb“ sowie in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets. Es ist als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen. <p>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird das Gebiet als naturschutzfachlich hochwertig beschrieben: „strukturell sehr gut ausgestattet“, „hochwertiger Streuobstbestand“, „Anschluss an ebenfalls strukturreiche Umgebung“, „naturschutzfachlich hochwertiger Bereich mit Potenzial für anspruchsvolle Arten“, „gutes Angebot an Totholz und Baumhöhlen und damit sehr hohe Qualität“, „gute Nahrungssituation durch ein mäßig artenreiches Grünland“.</p> <p>Mit dem Rahmenkonzept des Biosphärengebiets haben sich die beteiligten Akteure einvernehmlich auf Leitbilder, Entwicklungsziele und Leitprojekte für verschiedene Handlungsfelder verständigt. Es stellt „... einen inhaltlichen, regionalen Konsens für die künftige strategische Entwicklung“ (Band II, Seite 112) des Biosphärengebiets dar. Der Erhalt von Streuobstweisen ist an verschiedenen Stellen verankert (Band II):</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

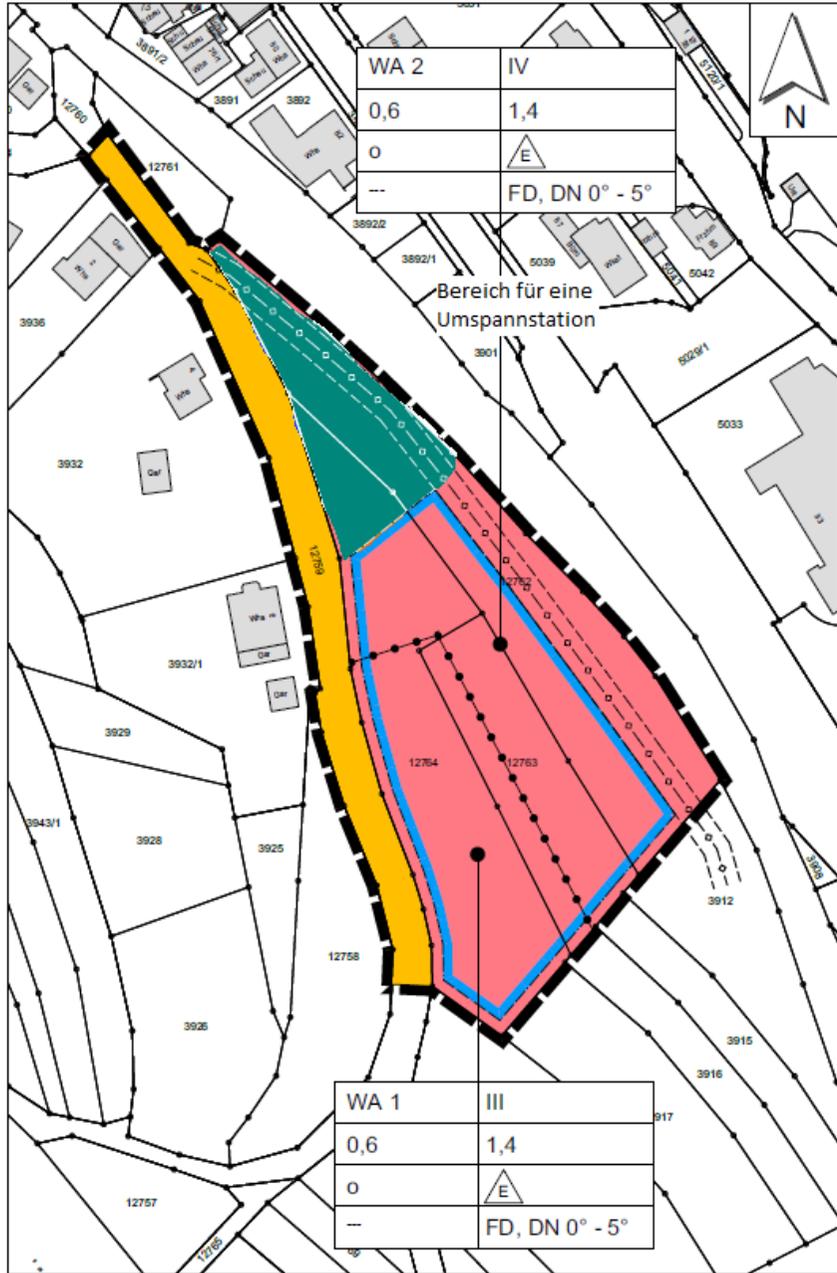
Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p><u>Handlungsfeld Naturschutz</u> Teilziel: „Charakteristische Lebensräume des Gebiets und ihre Arten dauerhaft erhalten und entwickeln“ (Seite 39) Teilziel: „Streuobstwiesen soweit wie irgend möglich erhalten und aufwerten. Die Kommunen gehen in Rahmen der Bauleitplanung mit hohem Verantwortungsbewusstsein mit diesen Flächen um.“ (Seite 39)</p> <p><u>Handlungsfeld Wertschöpfungsketten und Regionalvermarktung – Streuobst</u> Teilziel: „Streuobstwiesen soweit wie irgend möglich erhalten und aufwerten. Die Kommunen gehen in Rahmen der Bauleitplanung mit hohem Verantwortungsbewusstsein mit diesen Flächen um.“ (Seite 66)</p> <p><u>Handlungsfeld Kommunale Entwicklung, Planung und Verkehr</u> Entwicklungsziel: „Die Innenbereiche durch konsequente Innen- vor Außenentwicklung stärken und den Flächenverbrauch bei der Siedlungsentwicklung erfolgreicher als im Landesdurchschnitt verringern.“ (Seite 91) Im Kapitel zur Integration des Rahmenkonzepts in die Planungsinstrumente werden Streuobstwiesen nochmals ausdrücklich erwähnt: „Insbesondere für die albtypischen Lebensräume wie Streuobstwiesen oder Wacholderheiden müssen dauerhaft wirksame Vernetzungsstrukturen eingerichtet und erhalten werden.“ (Seite 111) In der Biosphärengebiets-Verordnung ist für die Entwicklungszone in §6 „ein schonender Umgang mit Freiflächen und ein Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“ als anzustrebendes Ziel verankert. Daher wird die Kommune gebeten zu prüfen, ob das Ziel des Vorhabens auch im Rahmen einer Innentwicklung umgesetzt werden kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In der Begründung wird das Innenentwicklungspotenzial ausführlich dargelegt.
03	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 Verbreitungsbereich von Gesteinen der Wedelsandstein-Formation, die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird in die Hinweise übernommen.
	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Grundwasser</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (I-SONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaubereich. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Zur Kenntnis genommen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
05	<p>Regionalverband Neckar-Alb Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem o.g. Bebauungsplan wird ein Wohngebiet mit ca. 0,9 ha am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe einer Schienenhaltestelle ausgewiesen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Plan soll eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel kostengünstigen (Miet-) Wohnraums ermöglichen. Dies wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,86 ha auf, das Wohngebiet selbst hat nur eine Fläche von ca. 0,7 ha.
06	<p>Netze BW GmbH Sehr geehrte Frau Pustal, vielen Dank für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist eine neue Umspannstation erforderlich. Die Station muss von einer öffentlichen Straße aus zugänglich sein und hat inkl. Arbeitsbereich für Betriebs- und Wartungsarbeiten einen Platzbedarf von ca. 4,5 m x 5,5 m. Im Bebauungsplanentwurf ist ein aus unserer Sicht günstiger Standortbereich</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Eine entsprechende Umspannstation wird im Planteil eingezeichnet.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>ingezeichnet. Wir bitten ein entsprechendes Planzeichen an einer aus Ihrer Sicht geeigneten Stelle zu übernehmen und dort eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Ermstal Energie Dettingen einzuräumen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und frühzeitige Absprache bezüglich der Bauausführung, sodass Synergieeffekte bei erforderlichen Neuverlegungen genutzt werden können. Auch vorbereitende Maßnahmen unsererseits können so rechtzeitig in die Wege geleitet werden.</p> <p>Zur Unterstützung Ihrer nächsten Planungsschritte können sie Lagepläne unseres aktuellen Leitungsbestandes im betroffenen Bereich bei der zuständigen Auskunftsstelle in 73728 Esslingen, Rennstraße 4 beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Tel.: 0711 289-53650<input type="checkbox"/> Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de<input type="checkbox"/> Web: https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft <p>Bitte verwenden Sie für künftige Beteiligungen unsere allgemeine Mailadresse der Netzplanung für Ihre Gemeinde:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG@netze-bw.de <p>Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße Netze BW GmbH</p> <p>i. A. Andreas Stephan</p> <p><u>Anlagen:</u> Stellplatz Umspannstation</p>	

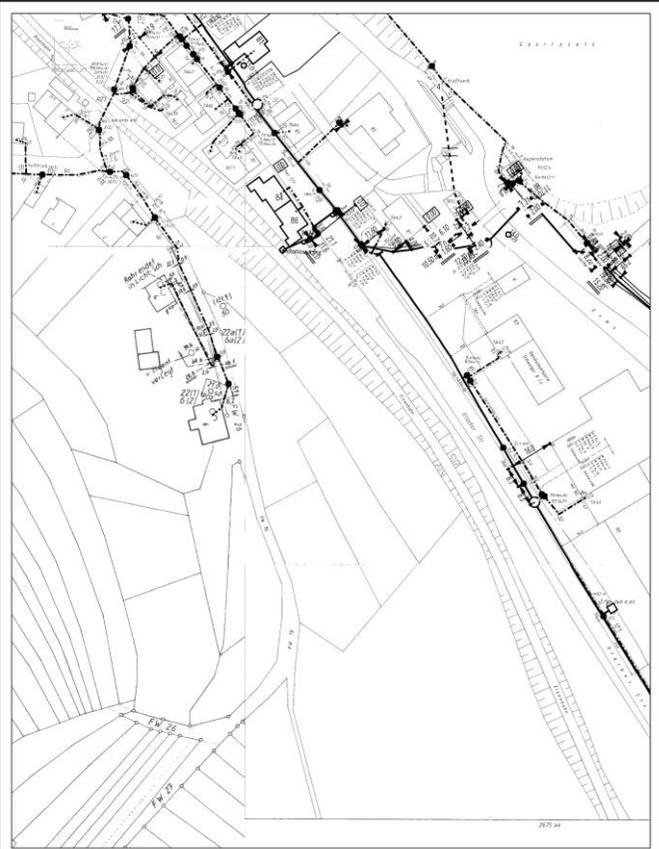
Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
----------	--	--------------------------------------



Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
07	Vodafone BW GmbH	
	<p>Vorgangsnummer: EG-26162</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
08	FairNetz GmbH	
09	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Hinter der Ziegelhütte in Dettingen an der Erms.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für Ihr Schreiben vom 13.04.2021 bedanken wir uns.</p> <p>Im geplanten Bereich befindet sich unsere Erdgastransportleitung (Hochdruck). Diese Leitung ist mit einer Dienstbarkeit mit einem Schutzstreifen von 3 m rechts und links der Leitungssachse gesichert. In diesem Korridor sind keine Überbauungen, Überpflanzungen, Geländeneiveauperänderungen etc. zulässig. Wir bitten um Beachtung und um rechtzeitige Abstimmung.</p> <p>Ihr Ansprechpartner ist Herr Berberich, Telefon 07121/582-3879.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen FairNetz GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird berücksichtigt, ein Leitungsrecht ist in den Festsetzungen vermerkt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbauggebiet.</p> <p>Seit 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch dieses benutzen. Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet:</p> <p>T-NL-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
----------	--	--------------------------------------



ATV/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag				
TI NL Südwest					
PT1 Donaueschingen					
DNB Motzingen	AsB 7				
Bemerkung	VuB 7121A	Sicht	Lageplan		
	Name Jahrendt. Frank, PT182	Maßstab	1:1000		
	Datum 10.05.2021	Blatt	1		

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
10	<p>Erms-Neckar-Bahn AG</p> <p>Die ENAG hat gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen, sofern nachfolgende Hinweise und Auflagen eingehalten und beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Ermstalbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. <p>Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Ermstalbahn haben auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das benachbarte Streckengleis wird mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage mit 15.000 V sind Mindestabstände von 4,00 m zur Gleisachse einzuhalten. Bei Abständen von weniger als 4,00 m sind leitende Materialien (z. B. Zäune) von der ENAG oder einer zugelassenen Fachfirma zu erden. Muss ein Abstand von 1,50 m unterschritten werden, ist die Oberleitung durch die ENAG auszusprechen und zu erden. • Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Bahngelände gelangen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. • Die angrenzende Bahntrasse und ihre Einrichtungen dürfen weder in ihrer Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden. • Für sämtliche Schäden, die der ENAG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Grundstückseigentümer in vollem Umfang. • Die ENAG übernimmt keine Haftung für Schäden die durch den Bahnbetrieb (z.B. Erschütterungen) oder die Oberleitungsanlage entstehen. • Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Grundstückseigentümer zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der o.g. für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle abzustimmen. • Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich – auch im Nachhinein – eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen. • Die Grundstücksgrenze entlang der Bahn ist mit einem stabilen Zaun auf Kosten des Vorhabenträgers zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Zaun ist entsprechend bei Bedarf in das Erdungskonzept der Oberleitung einzubringen. Damit es zu keinem „Trampelpfad“ zwischen Wohngebiet und Bahnsteig des Haltepunkts „Dettingen Freibad“ kommt, bestehen wir auf der Errichtung dieses festen Zauns zwischen Wohngebiet und 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird in die Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Bahngelände und Aufnahme in den Bebauungsplan. Dieser Zaun muss auch im Grundbuch festgehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberleitungsrissbereich: Im Südosten liegt das Grundstück vermutlich im Rissbereich der Oberleitung. Wenn in diesem Bereich eine Stahlbetonmauer (z.B. Stückmauer) oder ein Metallzaun entsteht, ist dieser bahnzuerden und ggf. auch ein Prelleiter anzubringen. Des Weiteren müssen dann weiterführende Bauteile gegenüber diesem Bereich isoliert werden. • EMV: Der geringste Abstand zur Baugrenze liegt bei ca. 16m. Ausgehend von den durchgeführten Simulationen (Gerhard Maier, 8.5.2015) kann der Grenzwert von 3,8uT für Wohnbebauung gerade noch eingehalten werden. Jedoch ist für die Einhaltung des Grenzwertes, sowohl der Gesamtstrom, wie auch die Anordnung/Abstände von Schiene, Oberleitung, Tragseil und ggf. Rückleiterseil ausschlaggebend. Da das magnetische Feld quadratisch mit dem Abstand abnimmt, ist ein größerer Abstand von Schiene zu Baugrenze zu bevorzugen. • Es gelten alle Auflagen der ENAG als Gesamtes. Können einzelne Auflagen, aus welchen Gründen auch immer, nicht in die Genehmigung aufgenommen werden, so gilt die Zustimmung der ENAG für nicht erteilt. In diesem Fall muss erneut eine Einigung herbeigeführt werden. 	
11	<p>Gemeindeverwaltung Dettingen Erms Ortsbauamt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken für die Beteiligung an o.g. Baubauungsplanverfahren und geben folgende Stellungnahme ab.</p> <p>- Es fällt auf, dass die GFZ bei der drei- und viergeschossigen Bebauung identisch ist. Ist dies beabsichtigt?</p> <p>- Auf welcher Grundlage erfolgen die Festsetzung der EFH /des unteren Höhenbezugs- punkts sowie des oberen Höhenbezugspunkts? Für eine homogene und an den Gelände- verlauf angepasste Höhenabwicklung der Gebäude im Bebauungsplangebiet sollten dies- bezüglich verbindliche Angaben (z. B. Geländeaufnahmen bzw. –schnitte Bestandsgelän- de) formuliert werden. Die Höhenvorgaben im Bebauungsplan müssen konkret und be- stimmt sein; dies ist beim vorliegenden Entwurf nicht der Fall.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die identische GFZ ist beabsichtigt. Die GFZ kann bei drei- und viergeschos- sigen Gebäuden gleich sein, die Grundfläche der Gebäude unter- scheidet sich dann. • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl an Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO) bestimmt. Auf ei- ne Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) kann aufgrund der Angabe der Vollgeschosse verzichtet werden, wodurch die Angabe eines konkreten Bezugspunktes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO nicht erforderlich ist.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>- Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden. Insoweit sollte der Bebauungsplan eine klarstellende Festsetzung bezüglich Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen enthalten; siehe hierzu auch Zulassung solcher baulicher Anlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird berücksichtigt, ein Leitungsrecht ist in den Festsetzungen vermerkt.
<p>12</p>	<p>Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms Ordnungsamt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die örtliche Verkehrsbehörde bedankt sich für die Zusendung des Entwurfs Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ und der damit verbundenen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Da der Plan keine konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen und Zufahrten beinhaltet ist eine konkrete Stellungnahme der Verkehrsbehörde nicht möglich.</p> <p>Wir bitten allerdings um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Stellplatzsatzung der Gemeinde sieht eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen auf dem zu bebauenden Grundstück vor. Die Anzahl der Stellplätze werden anhand der Wohneinheiten, sowie deren Wohnflächen errechnet. Aus dem Bebauungsplanentwurf gehen die endgültigen Wohneinheiten nicht hervor. Auf telefonische Anfrage wurde der Verkehrsbehörde jedoch mitgeteilt, dass von einer Entstehung von ca. 100 Wohneinheiten ausgegangen wird. <p>Die Erfahrung zeigt: Bei dieser Anzahl von Wohneinheiten gibt es auch eine beträchtliche (nicht zu vernachlässigende) Anzahl an Besucherverkehr. Die derzeitigen Straßenverhältnisse erlauben eine Straßenparkierung im öffentlichen Verkehrsraum nicht. Selbst mit einer baulichen Umgestaltung (Verbreiterung) der Straße (Flurstück 12759) wird es keine Parkmöglichkeiten (für Besucher) auf öffentlicher Verkehrsfläche geben können.</p> <p>Unabhängig vom Besucherverkehr ist in Wohnanlagen mit 100 Wohneinheiten ebenfalls damit zu rechnen, dass von den Mietern u.a. auch Fahrzeuge gefahren werden, für die ein regulärer Stellplatz nicht ausreicht (z. B. Kleintransporter oder größere Lieferwagen).</p> <p>Es ist in jedem Fall darauf hinzuwirken, dass gute Parkierungslösungen für Anwohner und Besucher innerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die 100 WE werden gem. Stellplatz-Satzung 125 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs realisiert. Zudem ist davon auszugehen, dass sich Besucher- und Anwohnerverkehr aufgrund der guten Anbindung auf den ÖPNV verlagert.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>• Bislang scheint die Zufahrt zu dem Baugebiet noch nicht eindeutig geklärt zu sein: Augenscheinlich erfolgt die Zufahrt zu den Wohneinheiten in erster Linie von der Uracher Straße (über einen beschränkten Bahnübergang) in die Straße `Roßtrieb` und von dort aus in die Straße `Ziegelhütte`. Vorbei am geplanten Baugebiet, gelangt man von dort aus auf einem asphaltierten Weg entlang der B28 unter den Eisenbahnschienen durch (kleine Unterführung, die einspurig befahren werden kann, zulässige Höhe: 2,80m), die Raiffeisenstraße überquerend auch wieder auf die Uracher Straße (zwischen Ortsausgang und Gewerbegebiet Gsайдt).</p> <p>Derzeit ist eine Befahrung dieses „Rundwegs“ gestattet (kein Verbot für Kraftfahrzeuge).</p> <p>Je nachdem, wie hoch das Verkehrsaufkommen durch die neuen Wohneinheiten wird, muss geprüft werden, ob und inwieweit die bisherige Bahnschranke Roßtrieb/Uracher Straße ausreicht (Kapazität).</p> <p>Gleichzeitig sollte überprüft werden, ob der o.g. „Rundweg“ überhaupt gewünscht ist oder sogar aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens unumgänglich wird. Die Höhe der Bahnunterführung schließt eine Nutzung des „Rundwegs“ für den Schwerlastverkehr (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, etc) aus.</p> <p>Sofern kein Rundweg erwünscht ist, sollte man sich im Vorfeld darüber verständigen, ob ein Wendebereich (Sackgasse) eingerichtet wird, oder ob und inwieweit z. B. Müllfahrzeuge auf dem Bebauungsareal wenden können?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes über den Bahnübergang oder unter den Eisenbahnschienen sowie zu den Wendemöglichkeiten für Schwerlastverkehr werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Gebiets ist durch den Ziegelhütten-Weg ausreichend gesichert. Genauere Ausführungen der Erschließung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung, basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe SSW. • Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ergaben, dass das bestehende Wegesystem unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit geeignet ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich in der Anlage 5 zur Begründung (Verkehrsuntersuchung). • Die Hinweise zu Wendemöglichkeiten sind Bestandteil der weiteren Detailplanung und in dieser ausreichend zu berücksichtigen.
13	<p>ErmstalEnergie Dettingen an der Erms GmbH & Co. KG</p> <p>Die ErmstalEnergie Dettingen an der Erms GmbH & Co. KG prüft derzeit, inwieweit ein Anschluss des Plangebiets an die Gasversorgung erfolgen wird.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	<p>Kommunale Wohnungsbau GmbH</p> <p>Keine Rückmeldung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	<p>Stadt Bad Urach</p> <p>Fachbereich 2 – Bau und Technik</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.04.2021 und für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Interessen der Stadt Bad Urach werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Daher werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	<p>Stadt Neuffen Bürgermeisteramt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ in Dettingen-Erms. Belange der Stadt Neuffen sind nicht betroffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
17	Stadt Metzingen Leitung Fachbereich Stadtplanung Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Von unserer Seite werden hierzu keine Anregungen vorgetragen.	<ul style="list-style-type: none">• Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	Gemeinde Hülben Sehr geehrte Damen und Herren, für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hinter der Ziegelhütte“ bedanken wir uns. Die Gemeinde Hülben erhebt keine Einwendungen.	<ul style="list-style-type: none">• Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.