

# **Gemeinde Dettingen an der Erms**

Landkreis Reutlingen

## **Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“**

**Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

**Begründung zum Bebauungsplan**

## **2. Entwurf**

Proj.-Nr. 158519

Stand: [24.03.2022](#)

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal  
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner  
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen  
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171  
[www.pustal-online.de](http://www.pustal-online.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>WAHL DER VERFAHRENSART</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN, AKTUELLE NUTZUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebiets	6
3.2	Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	7
3.3	Regionalplan	7
3.4	Flächennutzungsplan	8
3.5	Schutzgebiete	8
3.6	Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG	8
3.6.1	Daten aus dem Erhebungsbogen	8
3.6.2	Voraussichtliche Beeinträchtigung	11
3.6.3	Einschätzung der Schwere des Eingriffs	11
3.6.4	Zeitpunkt	11
3.6.5	Geplante Ausgleichsmaßnahme	11
3.7	Geschützter Streuobstbestand gem. § 33 a NatSchG BW	13
3.7.1	Beschreibung des Streuobstbestandes	13
3.7.2	Voraussichtliche Beeinträchtigung	14
3.7.3	Einschätzung der Schwere des Eingriffs	14
3.7.4	Zeitpunkt	14
3.7.5	Geplante Ausgleichsmaßnahmen	15
3.8	Biotopverbund gem. § 21 BNatSchG, § 22 NatSchG BW	17
3.9	Spezieller Artenschutz	17
3.10	Denkmalschutz	17
3.11	Altlasten	17
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	18
4.2	Städtebauliches Ziel	18
4.3	Planungskonzept	18
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
4.6	Gestalterische und städtebauliche Vorgaben	20
4.7	Entwässerung	20
4.8	Flächenbilanz	20
4.9	Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes	20
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
<b>5</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>22</b>
5.1	Bodendenkmale / Archäologische Denkmalpflege	22
5.2	Altlasten und Baugrundverhältnisse	22
5.3	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung	22

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 3.1:	Lage des Geltungsbereichs	6
Abbildung 3.2:	Lage des geschützten Biotops im Geltungsbereich	10
Abbildung 3.3:	Fotos des geschützten Biotops	10
Abbildung 3.4:	Lage der Ausgleichsfläche auf dem Flst. 12733 mit Plangebiet im Südosten	12
Abbildung 3.5:	Lage des geschützten Streuobstbestandes im Geltungsbereich	13
Abbildung 3.6:	Fotos des geschützten Streuobstbestandes	14
Abbildung 3.7:	Ausgleichs-Flst. 12752 im Westen des Plangebietes (ÖKDE19)	15
Abbildung 3.8:	Ausgleichs-Flst. 7035 im Norden der Buchhalde (ÖKDE20)	16
Abbildung 3.9:	Ausgleichs-Flst. 12766 im Süden des Plangebietes (ÖKDE23)	16
Abbildung 3.10:	Ausgleichs-Flst. 7105/1 im Norden der Buchhalde (ÖKDE24)	16

**Anlage 1 zur Begründung: Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief**

**Anlage 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Prüfung**

**Anlage 3 zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung**

**Anlage 4 zur Begründung: Erschließungsgutachten**

**Anlage 5 zur Begründung: Verkehrsuntersuchung**

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt an einer regionalen Entwicklungsachse und verzeichnet überdurchschnittliche Dynamiken bei der Bevölkerungsentwicklung. Bedingt durch diese dynamischen Entwicklungen weist die Gemeinde nach wie vor einen akuten Wohnraum-mangel sowie den Bedarf an weiterem Wohnraum auf. Zum 01.11.2020 wurde die Gemeinde Dettingen an der Erms zudem in die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg aufgenommen. Aufgenommen werden hierbei Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Ziegelhütte“ möchte die Gemeinde Dettingen an der Erms dem hohen Wohnraumbedarf gerecht werden. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde am südwestlichen Siedlungsrand ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Vorgesehen ist eine **maßvolle sowie zeitgemäße** verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel kostengünstigen (Miet-) Wohnraum zu schaffen, **um** dem landesweiten und auch in Dettingen an der Erms akuten Wohnraum-mangel mit steigenden Mietpreisen **zu begegnen**. Zudem sollen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. betreutes Wohnen, ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen fordert das BauGB § 1 Abs. 5: „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Gemeinde Dettingen an der Erms erfüllt die Vorgabe der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf verschiedenen Wegen, durch gezielte Wohnbauprojekte der Nachverdichtung und die Änderung älterer Bebauungspläne, mit dem Ziel, hier jeweils eine für die Gemeinde maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke in den Plangebieten zu erreichen. Dabei achtet die Gemeinde darauf, innerörtliche Freiflächen („Netzwerk Grüne Lungen“) und Kaltluftbahnen zu sichern, da diese im Zuge des Klimawandels bspw. durch die Zunahme von Starkregenereignissen oder Überhitzungen an Bedeutung gewinnen. Dies spiegelt das Ziel der doppelten Innenentwicklung wieder.

In den letzten Jahren konnten sich bietende innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, für die Schaffung von weiterem Wohnraum, konsequent genutzt werden. Auch weiterhin bleibt es das Ziel, eine innerörtliche Nachverdichtung einer Außenentwicklung vorzuziehen und diesen Weg weiter zu gehen. Da sich die vorhandenen innerörtlichen Baulücken ausschließlich in Privatbesitz befinden und für eine Nachverdichtung zumindest derzeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen.

Bei der geplanten Ausweisung am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Arrondierung der Siedlungsfläche. Die geplante Fläche befindet sich im direkten Zusammenhang an bebaute Ortsteile, wodurch Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Dettingen erforderlich.

Durch **die** maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Gebietes soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden **sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung** entsprochen werden. Weitere Flächen im Außenbereich werden dadurch geschont.

Folgende Ziele werden verfolgt:

- eine der umgebenden Topographie in Höhe angepasste Bebauung
- funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche äußere und innere Erschließung
- Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes durch Integration des Fachbeitrags Ökologie und Artenschutz

Die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Gemeinderatsitzung vom 19.09.2019 getroffen.

## 2 Wahl der Verfahrensart

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die einer Wohnnutzung dienen soll und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete).
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4 c BauGB.

### 3 Planungsvorgaben, Aktuelle Nutzungen

#### 3.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha und liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Dettingen an der Erms auf Höhe der Schwimmbäder bzw. des Stadions. Es befindet sich zwischen der Uracher Straße bzw. der Bahntrasse der Ermstalbahn und dem anschließenden Gewerbe im Norden bis Osten und der Wohnbebauung des Ziegelhütten-Weges im Westen. Nach Süden schließen sich offene Flächen in Form von Streuobstwiesen an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 12759, 12762, 12763 und 12764 und ist nach Nordosten hin exponiert. Es fällt von ca. 423 m auf 407 m ü. NHN ab. Zugänglich sind die Flurstücke über den Ziegelhütten-Weg (Flst. 12759). Die Fläche wird hauptsächlich von einer Wiese eingenommen, welche in weiten Teilen von Streuobstbäumen bestanden ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz als gesetzlich geschütztes Biotop. Zudem verlaufen ein Grasweg, der Ziegelhütten-Weg sowie der parallel zum Ziegelhüttenweg verlaufende Graben durch den Geltungsbereich.

Abbildung 3.1: Lage des Geltungsbereichs



### 3.2 Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird aktuell mit Ausnahme des Ziegelhütten-Weges im Westen, des Grasweges im Nordosten und des gesetzlich geschützten Feldgehölzes im Norden als Wiese bzw. Streuobstwiese genutzt. Zugänglich ist das Gebiet von Norden und Süden über den Ziegelhütten-Weg, welcher im Norden in die Uracher Straße mündet. Der Anschluss an die Uracher Straße erfolgt im Norden über die Straßen Ziegelhütte und Roßtrieb über einen Bahnübergang. Die vorhandene Unterführung im Süden unterhalb der Bahnlinie der Ermstalbahn soll nicht der Erschließung des Plangebiets dienen und ist für diese nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist ausreichend gesichert. Genauere Ausführungen der Erschließung erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung, basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe SSW. Innerhalb des Plangebietes verläuft im Nordosten eine Gashochdruckleitung.

### 3.3 Regionalplan

Die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt im Korridor der regionalen Entwicklungsachse (Siedlungs- und Nahverkehrsachse) Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen (Donau)) (Regionalplan Neckar-Alb 2013). Dettingen an der Erms zählt als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde mit dem Symbol „Vorranggebiet Siedlungsbereich (PS 2.4.1)“ ausgewiesen. Der Verzicht einer gebietsscharfen Abgrenzung ermöglicht den Gemeinden, flexibel im Rahmen der Bauleitplanung über die Standorte der Siedlungstätigkeiten entscheiden zu können.

Nach dem PS 2 G (2) des Regionalplans Neckar-Alb ist für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung u. a. folgender Grundsatz, welcher hier anzuwenden ist, festgelegt:

- Sparsamer Umgang mit Freiflächen.

Nach dem PS 2 Z (3) des Regionalplans Neckar-Alb ist für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung u. a. folgendes Ziel, welches hier anzuwenden ist, festgelegt:

- Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen.

Wie dazu im Regionalplan weiter ausgeführt wird, ist Dettingen an der Erms als Ort mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt. Die Gemeinde liegt an einer regionalen Entwicklungsachse und verzeichnet von 2000 bis 2010 eine überdurchschnittliche Dynamik (+ 2,3 %) hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Damit einhergeht ein besonderer Siedlungsdruck, der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Mitwohnraum besonders gefährdet, weshalb die Gemeinde Dettingen an der Erms in die Mitpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg aufgenommen wurde. Aufgrund der herausragenden wirtschaftlichen Entwicklung verzeichnete Dettingen an der Erms 2011 einen positiven Berufspendlersaldo von + 1.222 Personen.

Um dem Grundsatz und der Zielsetzung des Regionalplans zu entsprechen und auf die überdurchschnittliche Dynamik der Gemeinde Dettingen an der Erms zu reagieren, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ ein Baugebiet mit maßvoller Dichte zum Schutz weiterer Freiflächen zur Verfügung gestellt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms (4. Änderung, 2012) ist die Fläche des Geltungsbereichs „Hinter der Ziegelhütte“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um eine planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption. Das Plangebiet überschreitet dabei die Abgrenzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche. Dies wird mit der nächsten Fortschreibung beziehungsweise Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

### 3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Dettingen“ (Biotop-Nr. 174224157522) sowie ein nach § 33 a NatSchG BW geschützter Streuobstbestand. Zudem liegt der Geltungsbereich in einer Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

In 250 bis 300 m westlicher Richtung liegen das Landschaftsschutzgebiet „Reutlinger und Uracher Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.135), das FFH-Gebiet „Uracher Talspinne“ (Schutzgebiets-Nr. 7522341) und das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7422441). Zwischen diesen und dem Plangebiet befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope. In südöstlicher Richtung folgen in etwa 200 Metern die beiden Wasserschutzgebiete „Schwalbenstadt / Au“, festgesetzt (WSG-Nr-Amt 415006) und „Mittleres Ermstal“, im Verfahren (WSG-Nr-Amt 415107).

### 3.6 Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich gemäß Erhebungsbogen vom 11.05.2012 das geschützte Biotop Nr. 174224157522 „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Dettingen“. Dieses verliert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes seinen Schutzstatus. Es ist an anderer Stelle auszugleichen. Für das Biotop ist ein Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen.

Im Folgenden wird das Biotop beschrieben mit dem Ziel, eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG zu erlangen. Die Beantragung der Ausnahmegenehmigung ist hiermit Bestandteil des Verfahrens.

#### 3.6.1 Daten aus dem Erhebungsbogen

Erfassung: 11.05.2012 Christiansen, Udo

##### **Betroffenes Biotop**

Biotop Nr. 174224157522 „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Dettingen“

##### **Biotopbeschreibung (Erhebungsbogen)**

*Feldgehölz auf steiler nordost-exponierter Böschung. Aufgebaut aus alten Eschen und Bergahornbäumen. Eine Strauchschicht ist nur schwach ausgebildet. Die Krautschicht ist mesophytisch mit einigen Waldarten (Ährige Teufelskralle, Aronstab, u.a.).*

**Artenliste (Erhebungsbogen)**

Arten im Gesamtbiotop:						
RL	Wissenschaftl. Artnamen	Deutscher Artnamen	Jahr	Q/Be	Menge	Status
<u>Höhere Pflanzen/Farne</u>						
*	Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder	2012	uc		
*	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2012	uc		
*	Anemone nemorosa	Busch-Windröschen	2012	uc		
*	Arum maculatum	Aronstab	2012	uc		
*	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	2012	uc		
*	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2012	uc		
*	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenkäppchen	2012	uc		
*	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	2012	uc		
*	Galeobdolon luteum agg.	Artengruppe Goldnessel	2012	uc		
*	Hedera helix	Efeu	2012	uc		
*	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2012	uc		
*	Phyteuma spicatum s. l.	Ährige Teufelskralle	2012	uc		
	Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabelle	2012	uc		
*	Rosa arvensis	Kriechende Rose	2012	uc		
*	Rubus caesius	Kratzbeere	2012	uc		
*	Valeriana officinalis s. l.	Arzneibaldrian	2012	uc		

**Bewertung (Erhebungsbogen)**

*Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.*

**Beeinträchtigungen**

*Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe*

**Fläche:** Die Biotopfläche umfasst insgesamt 0,0340 ha.

**Betroffener Biotopabschnitt durch Planung:** 0,0340 ha (komplett betroffen)

Abbildung 3.2: Lage des geschützten Biotops im Geltungsbereich

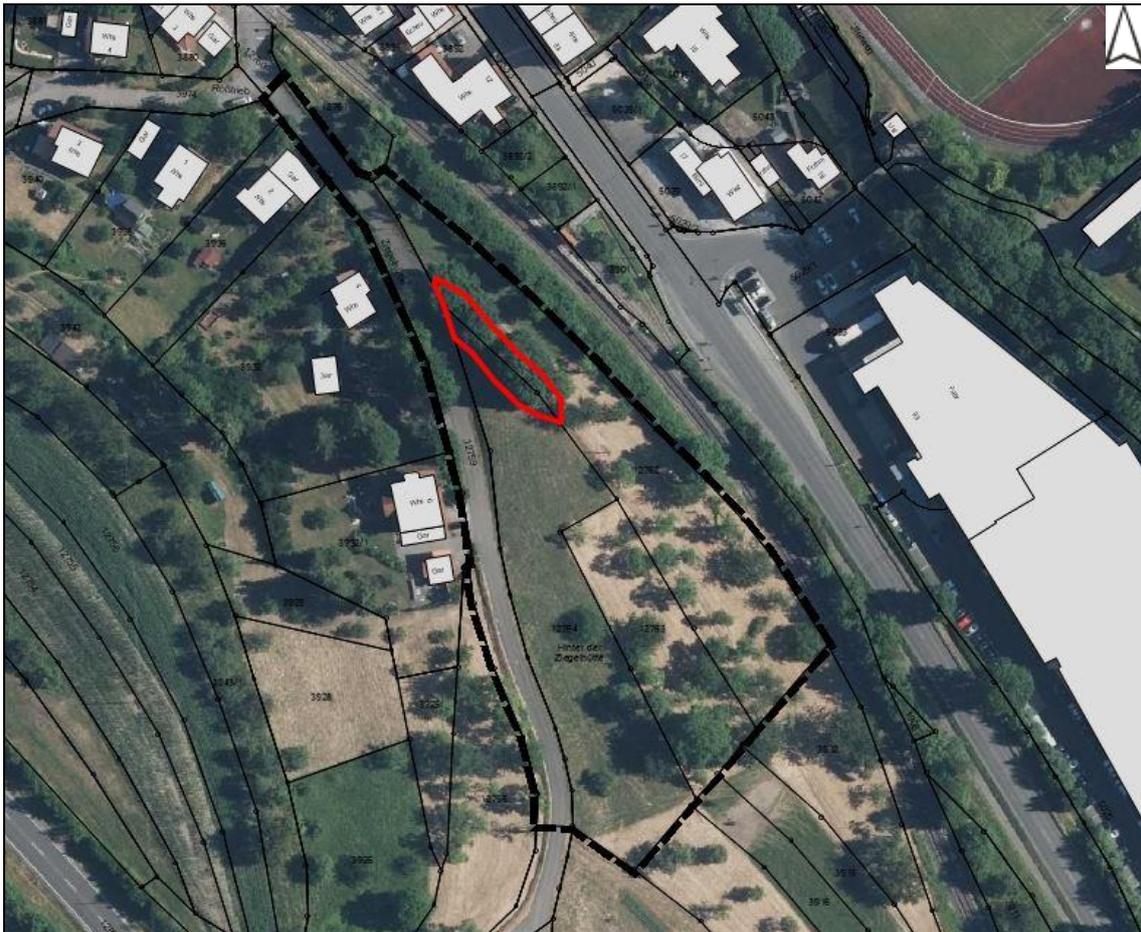


Abbildung 3.3: Fotos des geschützten Biotops



Blick nach Südosten entlang Ziegelhütte



Blick nach Norden entlang Ziegelhütte

### 3.6.2 Voraussichtliche Beeinträchtigung

Baubetrieb: Im Zuge der Erschließung innerhalb des Plangebietes werden Teile des Feldgehölzes voraussichtlich direkt (Wege) oder indirekt (Geländemodellierung) gerodet. Zudem werden auch im Bereich des Biotopes Parkierungsflächen oder Nebengebäude notwendig werden. Teile des Feldgehölzes können eventuell erhalten werden. Eine Pflanzbindung wird jedoch nicht festgesetzt.

Anlage/Betrieb: Durch die Lage des Biotopes und die Aufstellung des Bebauungsplanes grenzt zukünftig von allen Seiten Bebauung an das Biotop an. Es befindet sich damit im Innenbereich. Unabhängig des Erhalts oder der Zerstörung verliert es damit seinen Schutzstatus.

### 3.6.3 Einschätzung der Schwere des Eingriffs

- a) Arten der Roten Liste der besonders gefährdeten Pflanzen Baden-Württembergs sind nicht betroffen. Besonders geschützte und streng geschützte Arten entspr. § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.
- b) Das Feldgehölz wird mindestens in Teilen gerodet.
- c) Unabhängig davon ob ein Teil des Biotopes erhalten wird, verliert rechtlich gesehen das komplette Feldgehölz seinen Schutzstatus.
- d) Die Wiederherstellung des gesamten Biotops in einem Umfang von 340 m<sup>2</sup> erfolgt planextern im Gemeindegebiet Dettingen an der Erms [auf Teilen des Flst. 12733](#).

### 3.6.4 Zeitpunkt

Die Gehölzrodungen werden ausschließlich **außerhalb der Vegetationsperiode** in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahme (Wiederherstellung des Biotops an anderer Stelle) erfolgt **zeitnah** zur Baumaßnahme.

### 3.6.5 Geplante Ausgleichsmaßnahme

Für den Verlust des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes mit einer Größe von 340 m<sup>2</sup> wird ein 1 : 1-Ausgleich in der offenen Landschaft erforderlich.

Hierfür steht eine Teilfläche des Flst. 12733, Gemarkung Dettingen mit einer zusammenhängenden Fläche von ca. 340 m<sup>2</sup> für die Neupflanzung des Feldgehölzes zur Verfügung. Bei der Fläche handelt es sich um einen nach Nordosten exponierten Böschungsbereich, welcher derzeit eine Ruderalvegetation mit Arten wie Hartriegel aufweist. Des Weiteren ist die Teilfläche von einem einzelnen Apfelbaum sowie einem Totholzbaum bestanden. Im Westen der Teilfläche verläuft eine Straße, welche auf der gegenüberliegenden Straßenseite an ein Feldgehölz angrenzt. Im Westen, Norden und Osten schließen Streuobstbestände an die Teilfläche an.

Die Herstellung des Feldgehölzes erfolgt über die Neuanpflanzung von gebietseigenen Gehölzen (Herkunftsgebiet 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“), orientiert an der bestehenden Zusammensetzung des Feldgehölzes, auf 340 m<sup>2</sup> des Flst. 12733. Ein qualifizierter Pflanzplan für die Ersatzpflanzung des Feldgehölzes ist der Anlage 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Zuordnung der Maßnahme erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Dettingen (Maßnahmenblatt „ÖKDE25“).

Von einer Verpflanzung des bestehenden Feldgehölzes wird abgesehen, da dieses hauptsächlich aus Überhältern besteht und die Strauchschicht größtenteils fehlt. Durch die Neuanpflanzung kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baum- und Strauchschicht hergestellt werden, wodurch eine höhere Wertigkeit des Biotops erreicht wird.

Das Feldgehölz ist dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Abbildung 3.4: Lage der Ausgleichsfläche auf dem Flst. 12733 mit Plangebiet im Südosten



### 3.7 Geschützter Streuobstbestand gem. § 33 a NatSchG BW

Innerhalb des Plangebietes befindet sich **im Osten** ein Streuobstbestand mit 3.808 m<sup>2</sup> Größe. Er fällt damit unter den § 33 a NatSchG BW. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist gem. § 33 a Abs. 2 und 3 NatSchG zu genehmigen und auszugleichen.

Im Folgenden wird der Streuobstbestand beschrieben, mit dem Ziel, eine Ausnahmegenehmigung nach § 33 a NatSchG BW zu erlangen. Die Beantragung der Ausnahmegenehmigung ist hiermit Bestandteil des Verfahrens.

#### 3.7.1 Beschreibung des Streuobstbestandes

Die Gemeinde Dettingen an der Erms weist einen hohen Anteil an zusammenhängenden Streuobstbeständen auf, welcher sich dadurch ergibt, dass nahezu die gesamte landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde durch eine Streuobstnutzung geprägt ist. Der durch die Planung betroffene Bestand befindet sich am Siedlungsrand und ist nach Nordosten exponiert. Er erstreckt sich über 3.808 m<sup>2</sup> und setzt sich aus 32 Bäumen zusammen, welche einen hohen Anteil an Höhlenbäumen aufweisen. Die Habitataignung sowie die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können der Anlage 2 dieser Begründung entnommen werden.

Abbildung 3.5: Lage des geschützten Streuobstbestandes im Geltungsbereich



Abbildung 3.6: Fotos des geschützten Streuobstbestandes



Blick nach Südosten



Blick nach Nordosten

### 3.7.2 Voraussichtliche Beeinträchtigung

Baubetrieb: Im Zuge der Bebauung sowie Erschließung innerhalb des Plangebietes wird der Streuobstbestand voraussichtlich direkt (Wohngebäude, Nebenanlagen, Wege) oder indirekt (Geländemodellierung) gerodet. Nordöstliche Teile des Streuobstbestandes können eventuell erhalten werden. Eine Pflanzbindung wird jedoch nicht festgesetzt.

Anlage/Betrieb: Durch die Bebauung der Fläche durch Wohngebäude, Wege oder Nebenanlagen kommt es zu einer Zerstörung des Streuobstbestandes.

### 3.7.3 Einschätzung der Schwere des Eingriffs

- a) Arten der Roten Liste der besonders gefährdeten Pflanzen Baden-Württembergs sind nicht betroffen. Besonders geschützte und streng geschützte Arten entspr. § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.
- b) Der Streuobstbestand wird komplett gerodet.
- c) Der Streuobstbestand verliert seinen Schutzstatus.
- d) Die Wiederherstellung des gesamten Streuobstbestandes im Verhältnis 1,5 : 1 (5.712 m<sup>2</sup>) erfolgt planextern im Gemeindegebiet Dettingen an der Erms auf den Flst. 12752, 12766, 7035 und 7105/1.

### 3.7.4 Zeitpunkt

Die Gehölzrodungen werden ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahme (Wiederherstellung des Streuobstbestandes an anderer Stelle) erfolgt zeitnah zur Baumaßnahme.

### 3.7.5 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Für den Verlust des nach § 33 a NatSchG BW geschützten Streuobstbestandes mit einer Größe von 3.808 m<sup>2</sup> wird ein 1,5 : 1-Flächenausgleich (5.712 m<sup>2</sup>) erforderlich.

Hierfür stehen die Flst. 12752, 12766, 7035 und 7105/1, Gemarkung Dettingen, zur Verfügung. Diese weisen mit 1.564 m<sup>2</sup>, 640 m<sup>2</sup>, 2.270 m<sup>2</sup> und 2.380 m<sup>2</sup> eine Gesamtgröße von 6.854 m<sup>2</sup> auf.

Innerhalb der Flurstücke sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die vorgesehenen Standorte der Obstbäume sind folgend dargestellt. Die Pflanzung der Streuobstbäume erfolgt mit ausreichend Abstand (12 – 15 m).

Abbildung 3.7: Ausgleichs-Flst. 12752 im Westen des Plangebietes (ÖKDE19)

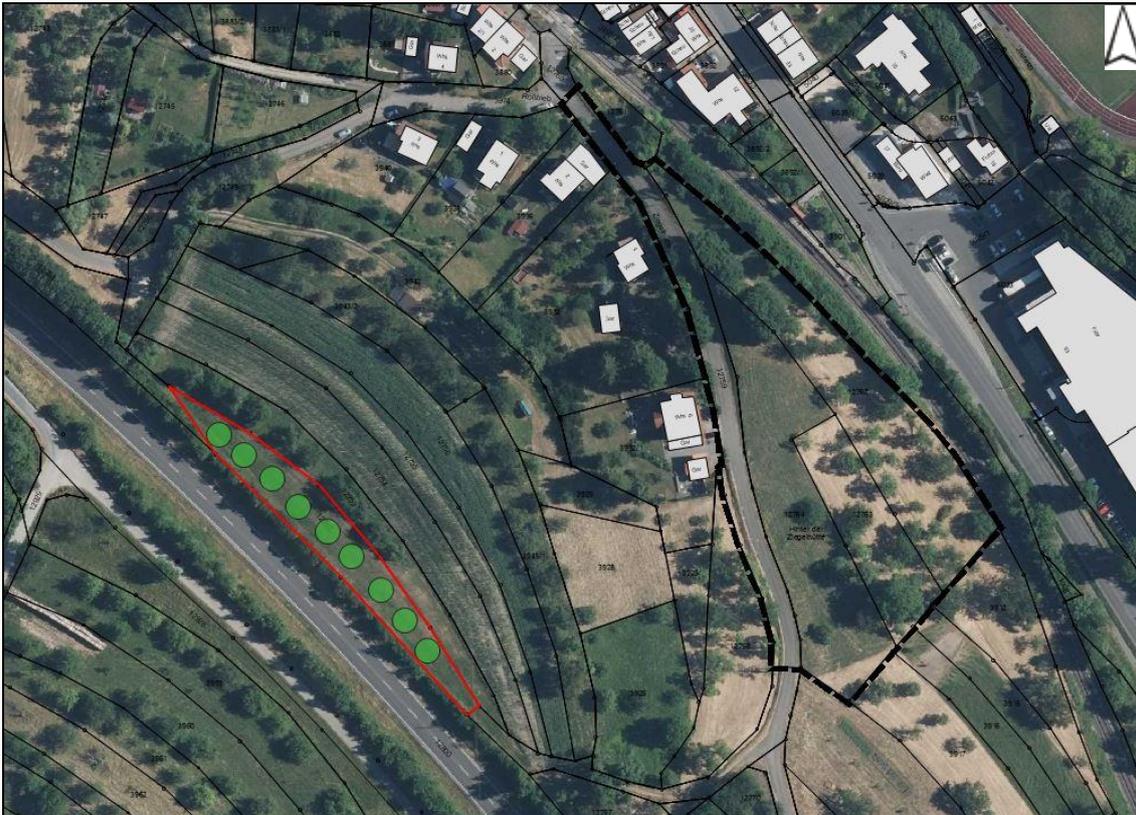


Abbildung 3.8: Ausgleichs-Flst. 7035 im Norden der Buchhalde (ÖKDE20)



Abbildung 3.9: Ausgleichs-Flst. 12766 im Süden des Plangebietes (ÖKDE23)



Abbildung 3.10: Ausgleichs-Flst. 7105/1 im Norden der Buchhalde (ÖKDE24)



Die Gemeinde Dettingen an der Erms weist viele FFH-Mähwiesen auf, welche größtenteils von Streuobst bestanden sind. Zwei der vier Flächen für die Neupflanzung des Streuobstes weisen Arten einer FFH-Mähwiese auf (Flst. 7035) oder sind zum Teil als FFH-Mähwiese (Gesamtbewertung C) kartiert (Flst. 12766). Durch den ausreichenden Abstand von 12 bis 15 Metern zwischen den Bäumen, wodurch ausreichend Licht auf die darunterliegende Wiese gelangt, kann eine Pflanzung von Streuobstbäumen sowohl auf der kartierten FFH-Mähwiese (Flst. 12766) sowie auf der Wiese mit Arten der FFH-Mähwiese (Flst. 7035) gewährleistet werden, ohne diese negativ zu beeinträchtigen.

Von einer erhöhten Störung der Arten der Streuobstwiesen, durch die Nähe des Flurstücks 12752 zur B 28 ist nicht auszugehen, da sich diese 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.

### **3.8 Biotopverbund gem. § 21 BNatSchG, § 22 NatSchG BW**

Nahezu über den gesamten Geltungsbereich erstreckt sich eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs weiter nach Südosten und Südwesten, entlang der B28 ausdehnt. Gem. § 22 Abs. 2 NatSchG BW sind die Belange des Biotopverbundes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Eine Integration der Kernfläche des Fachplans Landesweiter Biotopverbund aus den Jahren 2012 bzw. 2020 / 2021 in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan (4. Änderung, 2012) liegt nicht vor, weshalb diese keine Rechtskraft aufweist. Berücksichtigt wird die Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte durch die Ausgleichsmaßnahmen des geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG und des geschützten Streuobstbestandes gem. § 33 a NatSchG BW, welche Elemente der Kernfläche darstellen. Die Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb von Kernflächen bzw. Kernräumen des Biotopverbundes mittlerer Standorte auf Flächen, welche derzeit als Wiese genutzt werden, statt. Dadurch können die überplanten Strukturen der Kernfläche an anderer Stelle wiederhergestellt werden.

### **3.9 Spezieller Artenschutz**

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatSchG wird im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vollständig Rechnung getragen. Diese ist als Anlage zur Begründung ausführlich dargelegt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden.

### **3.10 Denkmalschutz**

Im Bereich der Plangebietsgrenze in Nordosten liegen Hinweise auf einen ehemaligen Bierkeller vor. Es wird vermutet, dass sich dieser zwischen der Bahntrasse und der im Plangebiet verlaufenden Leitung befindet. Über die genaue Lage ist jedoch nichts bekannt.

Sonstige archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

### **3.11 Altlasten**

Altlasten im Sinne von Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen sind im Geltungsbereich nicht bekannt (Angaben Flächennutzungsplan).

## 4 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. **0,86 ha**. Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

12759, 12762, 12763, 12764

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dettingen an der Erms.

### 4.2 Städtebauliches Ziel

Städtebauliches Ziel ist es, auf der ausgewiesenen Fläche eine maßvolle verdichtete, attraktive und kostengünstige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen, um der enormen Nachfrage nach Wohnraum (landesweit und in der Gemeinde Dettingen an der Erms) gerecht zu werden. Zudem sollen auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. betreutes Wohnen, ermöglicht werden. Durch die maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Gebietes soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und weitere Flächen im Außenbereich geschont werden.

### 4.3 Planungskonzept

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets entsteht eine Wohnbebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern, welche ggf. über gemeinsame Treppenhäuser miteinander verbunden sind. Die Gebäudehöhen sind dabei an die stark ausgeprägte Topographie des Plangebiets angepasst und werden über die Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Zugunsten des Planungszieles des kostengünstigen (Miet-) Wohnraumes soll der Bebauungsplan flexibel auf verschiedene darauf ausgerichtete Planungskonzepte bezüglich Standort, Größe und Ausrichtung der Gebäude reagieren können. **Des Weiteren werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie Zuwegungen realisiert.**

Durch die bereits bestehende Erschließung über den Ziegelhütten-Weg wird diese effektiver genutzt und weitere Flächen geschont. Es werden Vorgaben zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und zur Durchgrünung des Gebiets gemacht. Auf weitere grünordnerische Festsetzungen wie Dachbegrünung oder verdunstungsfähige Beläge wird verzichtet um das Ziel des kostengünstigen (Miet-) Wohnraumes nicht zu gefährden, **ihre Umsetzung ist allerdings zulässig und wird empfohlen.** Die sozialen Belange wiegen hier schwerer, wenngleich umweltschützende Belange, auch in Form des Arten-, Biotop- und Streuobstschutzes, dennoch berücksichtigt werden.

### 4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO bestimmt. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4. Als Dachform wird das Flachdach (FD) zugelassen, das zur Entwässerung eine maximale Dachneigung von bis zu 5 Grad aufweisen darf. Im oberen Hangbereich sind maximal 3 und im unteren Hangbereich maximal 4 Vollgeschosse zugelassen.

Damit soll die durch die Vollgeschosse abhängige Höhe der Gebäude an die Topographie des Gebietes angepasst werden. Weiterhin sind Staffelgeschosse zulässig. Auf die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet werden, weshalb eine Angabe konkreter Bezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO nicht erforderlich ist.

Ziel der Planung ist die Schaffung kostengünstigen Wohnraumes, welches mit einer maßvoll verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erreicht werden soll. Die maßvolle Verdichtung erfolgt dabei hauptsächlich durch eine Bebauung in die Höhe statt in die Fläche, um Grünflächen im Gebiet zu ermöglichen und die Bodenversiegelung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter sollen auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. betreutes Wohnen, ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die GRZ sowie die GFZ werden dabei jeweils um 0,2 erhöht. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Flächenneuanspruchnahme bestmöglich auszunutzen, um dem hohen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, eine weitere Boden- und Flächenanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden sowie die innerörtlichen Freiflächen („Netzwerk Grüne Lungen“) weiterhin zu sichern. Die Möglichkeit der Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich durch die Änderung der BauNVO vom 14.06.2021 entsprechend der Zielsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes, wodurch Gemeinden die Handhabe gegeben wird, Festsetzungen vorzusehen, welche eine höhere Bebauungsdichte zur Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau ermöglichen. Aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung der unbebauten Flächen im Plangebiet, der Lage am Siedlungsrand mit umgebenden Streuobstwiesen, welche für die Naherholung genutzt werden können, den Gehölzpflanzungen, der empfohlenen Dachbegrünung und der bezüglich des Lärmschutzes abschirmenden Wirkung einer dichten Bebauung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei der Überschreitung gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen durch die geringfügige Überschreitung in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen nicht. Zudem werden im Zuge des Artenschutzes und des gesetzlich geschützten Biotopes und des gesetzlich geschützten Streuobstbestandes planexterne Maßnahmen festgesetzt, die die Umwelt aufwerten. Ein Teil der überbaubaren Grundflächen wird für die notwendige innere Erschließung sowie einzelne Freiflächenparkplätze genutzt werden, da Parken in der Umgebung nicht möglich ist. Im Zuge dieser Versiegelung werden verdunstungsfähige Beläge empfohlen. Der Großteil der benötigten Stellplätze wird in Form von Tiefgaragen realisiert, um eine weitere Versiegelung der Fläche zu vermeiden. Eine städtebauliche Erfordernis ist somit gegeben.

#### **4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Beim Plangebiet handelt es sich abgesehen vom Ziegelhütten-Weg um ein Grundstück, welches sich aus mehreren Flurstücken zusammensetzt. Das Fehlen von Grundstücksgrenzen schließt Doppelhäuser und Hausgruppen aus. Entsprechend werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Im Planteil wird ein Baufeld ausgewiesen, innerhalb dessen sich die Gebäude befinden müssen. Die nach § 5 LBO erforderlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt und sind einzuhalten.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie ihre jeweiligen Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4.6 Gestalterische und städtebauliche Vorgaben

<u>Größe des Plangebiets:</u>	8.600 m <sup>2</sup>
<u>Hausform:</u>	Einzelhäuser
<u>Haustyp:</u>	III bzw. IV Vollgeschosse zulässige Dachformen: Flachdach (FD) 0° – 5°
<u>Pkw-Stellplätze:</u>	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung
<u>Tiefgaragen:</u>	Begrünung (sofern keine Überlagerung mit anderer zulässiger Nutzung)
<u>Freiflächen:</u>	Pflanzung eines Gehölz je 100 m <sup>2</sup> Freifläche

## 4.7 Entwässerung

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Aufgrund dessen ist gering belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen über den bestehenden Regenwasserkanal dem Roßtriebbach und im Weiteren der Erms zuzuleiten. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist im weiteren Verfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

## 4.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich	8.600 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	7.079 m <sup>2</sup>
– überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO	4.247 m <sup>2</sup>
– nicht überbaubare Grundfläche	2.832 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.460 m <sup>2</sup>
Graben inkl. Böschungsbereiche	61 m <sup>2</sup>

## 4.9 Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes

Die Grünordnungsplanung erfolgt in die Planung integriert.

Die Informationen zu betroffenen Belangen des Umweltschutzes werden als Abwägungsgrundlage in Form des Ökologischen Steckbriefs in Anlage 1 zur Begründung aufbereitet. Es werden Ausgleichsmaßnahmen für das gesetzlich geschützte Biotop und den gesetzlich geschützten Streuobstbestand notwendig.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung liegt in Anlage 2 zur Begründung vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Vögel notwendig werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Bäumen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. Oktober bis 28. / 29. Februar) vorzunehmen sind (§ 39 (5) BNatSchG).

#### **4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wurde eine Schalltechnischen Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes). Maßgebliche Schallquellen sind der Straßenverkehr (B 28), der Schienenverkehr (Ermstalbahn) und der Gewerbebetrieb „Gebr. KNAUER GmbH & Co. KG“. Gegenüber allen drei Schallquellen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einer überlagerten Betrachtung des Gesamtlärms ergeben sich Pegel bis 61 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die „Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung“ werden nicht erreicht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die die Einhaltung der Grenzwerte und Durchführung der Maßnahmen zu führen.

## 5 Hinweise

### 5.1 Bodendenkmale / Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Im Bereich der Plangebietsgrenze in Nordosten liegen Hinweise auf einen ehemaligen Bierkeller vor. Es wird vermutet, dass sich dieser zwischen der Bahntrasse und der im Plangebiet verlaufenden Leitung befindet. Über die genaue Lage ist jedoch nichts bekannt.

### 5.2 Altlasten und Baugrundverhältnisse

Altlasten im Sinne von Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen sind im Geltungsbereich nicht bekannt (Angaben Flächennutzungsplan).

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus schuttreichen Fließerden und Hangschutt. Gemäß der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte (IGHK) des LGRB ist mit bindigen kompressiven Lockergesteinen zu rechnen, welche die Gefahr von Setzungen bergen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

### 5.3 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe SSW (2021) kam zum Ergebnis, dass durch das geplante verdichtete Wohnquartier „Hinter der Ziegelhütte“ ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 650 Kfz-Fahrten pro Werktag erzeugt wird. In Anbetracht der bestehenden Erschließungsfunktion des Wegesystems Roßtrieb / Ziegelhütten-Weg und der sehr geringen Verkehrsbelastung ist die Verkehrszunahme zu relativieren und absolut betrachtet als gering einzustufen.

Das bestehende Wegesystem ist unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit geeignet, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine negative Beeinflussung der Verkehrsabläufe durch die bestehende Bahnquerung und die künftige Taktverdichtung ist nicht zu erwarten.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Integration des Fußgängerverkehrs zu legen, der durch das geplante Baugebiet an Bedeutung gewinnt und sicher über die Bahnanlage geführt werden muss. Es sollte daher geprüft werden, ob ein einseitiger Gehweg im Abschnitt Roßtrieb zwischen der Uracher Straße und dem Bahnübergang machbar ist oder ob weiterhin eine Mischverkehrsfläche die Grundlage für die weiteren Planungen bildet.

Es wird empfohlen, den Bereich Roßtrieb / Ziegelhütte als Tempo-30 Zone auszuweisen.

Der Ziegelhütten-Weg sollte im Zuge der Erschließungsplanung so ausgebaut werden, dass Begegnungsverkehre mit Versorgungsfahrzeugen möglich sind.

Auf die Anlage 5 zur Begründung (Verkehrsgutachten) wird verwiesen.

**Anlage 1 zur Begründung:**

**Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief**

**Anlage 2 zur Begründung:**

**Artenschutzrechtliche Prüfung**

**Anlage 3 zur Begründung:**

**Schalltechnische Untersuchung**

**Anlage 4 zur Begründung:**

**Erschließungsgutachten**

**Anlage 5 zur Begründung:**

**Verkehrsuntersuchung**