

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 26.07.2021 – 25.08.2021
1.1	Abwasserzweckverband Mittleres Illertal Hauptstraße 4 89257 Illertissen <u>Schreiben vom 19.07.2021</u> wir wurden nach § 4 (1) BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2	Landratsamt Alb-Donau-Kreis Fachdienst 21 Ländlicher Raum / Kreisentwicklung Schillerstraße 30 89077 Ulm <u>Schreiben vom 09.09.2021</u> Anregungen	
1.2.1	Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz	
1.2.1.1	Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.	Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.2	Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.3	Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.4	Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.5	Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.2.1.6	Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.	Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.7	Der öffentliche Verkehrsraum, insbesondere fahrbahnbegleitende Park- und Grünstreifen und die Fahrbahngeometrie müssen so gestaltet werden, dass eine Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen möglich ist.	 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.2	Landwirtschaft	
1.2.1.2.1	Der Weg mit der Flst. Nr. 315 (Fuggerstraße) dient dem landwirtschaftlichen Verkehr. Es wird empfohlen, Nutzungskonflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Verkehr, dem Wohnen sowie dem Verkehrsaufkommen durch Kindergarten und Schule zu prüfen.	Es wird in der überarbeiteten Planung keinen Anschluss Fuggerstraße geben um Nutzungskonflikte zu vermeiden. BV: wird berücksichtigt
1.2.1.3	Forst, Naturschutz Naturschutz	
1.2.1.3.1	Im Falle des Abbruchs der Garage mit Schuppenanbau Promenadenweg 29 und im Falle der Rodung der Apfelbäume westlich des Gebäudes Promenadenweg 29 sind im Falle eines entsprechenden Eingriffs im Vorfeld Nisthilfen anzubringen und müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähig sein. Diese sind für die gesamte Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu pflegen. Hierfür sollte einmal im Jahr außerhalb der Brutzeit der entsprechenden Vögel eine Kontrolle und Säuberung der Nisthilfen erfolgen. Gleiches gilt für die Quartierhilfen für Fledermäuse falls Quartiere betroffen sein werden.	 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.4	Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz	
1.2.1.4.1	Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.	Ein Hinweis zum Bodenschutz ist im Schriftlichen Teil enthalten. BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.4.2	Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.	 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.4.3	Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.	 BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.2.1.4.4	Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen. Kommunales Abwasser	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.1.4.5	Es wird angeregt, den folgenden Satz aus Punkt 1.12 des schriftlichen Teils (Teil B) nicht als Zwang zu formulieren: „Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.“ Begründung: Bei einer fachplanerisch ausgeführten Versickerungsmulde ist ein Notüberlauf ins Kanalnetz nicht notwendig. Gemäß den Regeln der Technik sind Versickerungsmulden für stärkere Regenereignisse ausgelegt als die öffentliche Kanalisation. Unter Umständen kann dadurch sogar ein gegenteiliger Effekt entstehen, nämlich die Füllung der Versickerungsmulde aufgrund von Rückstau in der Kanalisation. Sollten Notüberläufe dennoch erwünscht sein, müssten diese entsprechend gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. aufgrund der Höhenlage oder mit einer technischen Maßnahme).	Die Entwässerung wurde vertiefend geplant. Es wird eine zentrale Versickerung über eine Rigole festgelegt, in die das Regenwasser über den Regenwasserkanal für neu zu errichtende Gebäude einzuleiten ist. Die Festsetzungen wurden überarbeitet. Die Einleitung eines Notüberlaufs ist nicht mehr festgesetzt oder vorgesehen. BV: wird berücksichtigt
1.2.2	Hinweise	
1.2.2.1	Ländlicher Raum, Kreisentwicklung	
1.2.2.1.1	Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben. Die Nachverdichtung unter anderem mit Doppelhäusern und teilweise mit Hausgruppen wird begrüßt. Diese verdichtete Bauweise entspricht dem Sparsamkeits- und Sondernutzungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.2.1.2	Für Verfahren nach § 13a BauGB ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP) nicht erforderlich. Der FNP ist jedoch im Rahmen der Berichtigung anzupassen, da dieser im Bereich des geplanten Baugebietes überwiegend Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindergarten“ ausweist. Die Anpassung des FNP ist zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.2.1.3	Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2.2.2	Landwirtschaft	
1.2.2.2.1	Südwestlich des geplanten Wohngebiets sind in einer Entfernung von ca. 130 bis 250 Metern drei Aussiedlungsstandorte mit Rinder- und Pferdehaltungen (Flst. Nr.: 3569/2, 3569/3, 3576, 3574).	Es wurde eine Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Diese ist Anlage der Begründung.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Damit rückt das Plangebiet im Bereich der Hauptwindrichtung näher an die Aussiedlungsstandorte heran, als die bereits bestehenden Wohngebiete. Bereits im Jahr 2006 wurde auf den Konflikt hingewiesen (20.U/05.1397), dass das Plangebiet in der Hauptabluftfahne der Aussiedlungsstandorte liegt. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, 2008) werden in einem Wohngebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von über 10% im Jahr als erhebliche Belästigung gewertet. Auch kann erst nach Feststellung der Geruchsstundenhäufigkeiten und der Geruchsbelastung durch den Kaltluftabfluss geklärt werden, ob das heranrückende Wohngebiet das bestehende Rücksichtnahmegebot beeinflusst und die Entwicklungsmöglichkeiten der drei Aussiedlungsstandorte weiter einschränkt werden.	Hierbei wurden alle relevanten Hofstellen mit Tierhaltung berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld mit dem Amt für Landwirtschaft abgestimmt. Im Bestandsbereich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der neue Wohngebäude plant. Aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung und der Lage im innerörtlichen Bereich wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgelegt. Da die Immissionen im Westen des Plangebietes überschritten werden, wurde die Planung überarbeitet. Für Bereiche, die als Dorfgebiet bzw. dörfliches Wohngebiet ausgewiesen sind und an den Außenbereich angrenzen sind Zwischenwerte bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeit möglich. Daher wird die Baugrenze im Südwesten des Plangebietes entsprechend zurückgenommen. Für das Teilgebiet MDW 4 im Südosten wird eine Festlegung nach § 9 (2) 2 BauGB ergänzt, so dass eine betriebsfremde neue Wohnbebauung so lange unzulässig ist, bis die Tierhaltung in diesem Bereich aufgegeben ist. Im Nordwesten sind keine Wohngebäude mehr geplant, da dort Werte über 20% liegen. Hier werden die Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dort können von der Stadt Erweiterungen des Kindergartens oder Nebenanlagen für den bestehenden Kindergarten errichtet werden. In einer Fläche für Gemeinbedarf muss keine Baugrenze festgelegt werden. Die Nutzungen sind im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die Geruchsemmissionen im Einzelfall mit der Landwirtschaftsbehörde abzustimmen.
1.2.2.2.2	Eine abschließende Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen Situation ist nach Klärung der Geruchsbelastung im Plangebiet möglich. Der Fachdienst Landwirtschaft kann die Geruchsbelastung (GERDA IV.2 mit Geruchseinheiten VDI-Richtlinie 3894) auf der Grundlage des baurechtlichen Bestandschutzes sowie zukünftigen Planungen der landwirtschaftlichen Betriebe abschätzen. Deshalb wurde der Fachdienst „Bauen, Brand- und Katastrophenschutz“ am 30.07.2021 gebeten, den aktuellen baurechtlichen Bestandschutz der Tierhaltungsanlagen festzustellen.	Die genehmigten Nutzungen der relevanten Hofstellen wurden berücksichtigt. In der Regel sind eventuelle Betriebserweiterungen in Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage konkreter Erweiterungsabsichten zu berücksichtigen. Eine Bauvoranfrage für konkrete Änderungen ist nicht bekannt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Aussiedlerhöfe in ihrer genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt.
1.2.2.2.3	Es steht Ihnen frei, auch ein externes Büro mit der Erstellung eines Geruchsgutachtens zu beauftragen. Bitte teilen Sie uns mit, ob der Fachdienst Landwirtschaft oder ein Gutachterbüro mit der Klärung der Immissionsbelastung beauftragt wird. Falls kein Interesse mehr an der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens besteht, teilen Sie uns dies bitte ebenfalls mit.	BV: wird berücksichtigt
1.2.2.2.4	Das Wohngebiet grenzt an einen landwirtschaftlichen Weg (Flst. Nr. 315) und im Nahbereich sind landwirtschaftliche Flächen mit Weidehaltungen. Bei der Flächenbewirtschaftung entstehen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können. Auch verursachen die Tiere sowie die Geräte und Maschinen des landwirtschaftlichen Betriebs (Flst. Nr. 3569/2 und 3569/3) Lärmimmissionen. Ein ausreichender Abstand und entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans können zu einer Reduzierung von	Entsprechende Hinweise zu Geruchs- und Lärmimmissionen aus dem Außenbereich sind unter Ziffer. 2.5 bereits aufgeführt und werden noch zu Staubimmissionen ergänzt. Weiterhin wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Schallemissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes in der Kirchstraße 44 berücksichtigt. Diese ist Anlage der Begründung.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Nutzungskonflikten beitragen.	Die Lärmwerte werden im dörflichen Wohngebiet eingehalten. BV: wird berücksichtigt
1.2.2.3	Forst, Naturschutz Naturschutz	
1.2.2.3.1	Durch Anregung vom NSB Rudi Lemm wird zur besseren Begrünung des zukünftigen Ortsrandes nach Westen ein zusätzliches Pflanzgebot, am besten in Form einer öffentlichen Grünfläche, in diesem Bereich empfohlen.	Eine Eingrünung zum Ortsrand nach Westen wird mit dem PFG 4 Wildgehölzhecke auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. BV: wird berücksichtigt
1.2.2.4	Verkehr und Mobilität Verkehrsbehörde	
1.2.2.4.1	Bei der Ausfahrt aus dem neuen Gebiet in den Promenadenweg ist in beiden Richtungen ein entsprechendes Sichtfeld von 3/30 Meter einzutragen. Diese Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen einer Höhe von 0,80 Meter und 2,50 Meter freizuhalten.	Das Sichtfeld von 3/30 Meter wird an der Zufahrt zum Plangebiet am Promenadenweg in der Planzeichnung ergänzt. Die Sichtfelder tangieren die Bauflächen des Plangebietes nicht. Die Stadt hat die Sichtfelder und evtl. Änderungen an Einfriedungen bereits mit den Eigentümern am Promenadeweg abgestimmt. BV: wird berücksichtigt
1.2.2.5	Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz	
1.2.2.5.1	Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis	Aufnahme Hinweis Ziff. 2. Erdwärme Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.
1.2.2.5.2	Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Bitte diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufnehmen	Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. BV: wird berücksichtigt
1.3	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 50 20 20 70369 <u>Schreiben vom 21.07.2021</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplanauszug ist beigelegt. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes Punkt 1.8, Versorgungsleitungen, werden unterirdische Verkabelungen gefordert. Diesem widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Die Stellungnahme gilt sinngemäß für den Flächennutzungsplan. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.4	Vodafone BW GmbH Zentrale Planung Postfach 10 20 28 34020 Kassel <u>Schreiben vom 16.08.2021</u> Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. 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. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.5	Netze BW GmbH Regionalzentrum Oberschwaben Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach <u>Schreiben vom 23.08.2021</u> Wir haben keine Einwände vorzubringen. Die geplanten Gebäude können aus dem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden. Dafür muss ein neues Kabel ab dem Kabelverteilerschrank aus der Pfarrer-Debler-Straße verlegt werden. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Vielen Dank.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen <u>Schreiben vom 27.07.2021</u> Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Promenadeweg), sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Adresse: planauskunft@alnetze-suedwest.de . Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSO, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958- 115, E-Mail: OSZAVEinsatzplaner@alnetze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB). Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden. Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [MI. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird,-sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.	
1.7	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<u>Schreiben vom 10.08.2021</u> Keine Bedenken	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8	Regionalverband Donau-Iller Schwambergerstraße 35 89073 Ulm <u>Schreiben vom 02.08.2021</u> regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.9	Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg <u>Schreiben vom 11.08.2021</u> 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.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10.1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10.2	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10.3	Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik 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	

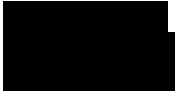
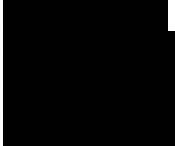
	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. 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	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.11	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Landesgeschäftsstelle Stuttgart Marienstraße 28 70178 Stuttgart <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.12	Landesbauernverband BW e.V. Geschäftsstelle Gartenstraße 63 88212 Ravensburg Vertreten durch Kreisbauernverband Ulm Ehingen e.V. Geschäftsstelle Dellmensingen Dieselstr. 32 89155 Erbach-Dellmensingen <u>Schreiben vom 03.08.2021</u> bezugnehmend zu der Auslegung des o.g. Bebauungsplans möchten wir wie folgt Stellung dazu nehmen:	
1.12.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche, die der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden soll. Dabei räumt die Gemeinde ihrer Entwicklung an dieser Stelle gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang ein. Die Landwirtschaft sieht sich insgesamt dem großen Problem entgegen, dass es zu wenige Flächen gibt, die landwirtschaftlich betrieben werden können. Wir haben immerwährende Anfragen unserer Mitglieder nach Flächen, die landwirtschaftlich betrieben werden können. Es ist auch Sinne des Gesetzgebers (vgl. nur: ASVG oder GrdStVG), dass landwirtschaftliche Flächen auch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert bleiben. Selbst wenn diese Fläche bereits seit vielen Jahren als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ändert dies nichts daran, dass diese Fläche der Landwirtschaft fehlen wird. Es wird dabei von der Berufsvertretung beantragt und gefordert, dass, soweit es sich um hochwertigen Oberboden handelt, der eigentlich der Landwirtschaft durch den Flächenverbrauch entzogen werden würde, dieser auch bei Umsetzung des Bebauungsplans für eine Aufwertung der Bodengüte zu einem anderen Orte gebracht wird, sodass er dort der Landwirtschaft dienen kann. Zur Not ist ein Gutachten über die Bodenbeschaffenheit des	Der Gemeinderat bezieht die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung ein. Der Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Flächen. Die Nutzungsänderung ist verbunden mit einem dauerhaften Entzug von landwirtschaftlichen Flächen. Eine anderweitige Entwicklung von Wohnbauflächen in Bereiche mit geringerer Bodengüte für die Landwirtschaft ist nicht möglich, da z.B. anderweitige Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden und nicht zur Verfügung stehen. Bei der Inanspruchnahme und Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland wird dem öffentlichen Belang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Arrondierung in direkter Nähe zum Stadtkern sowie der Erschließung von infrastrukturell gut erreichbaren und eigentumsrechtlich zur Verfügung stehenden Flächen der Vorrang gegenüber dem agrarstrukturellen Belang nach Erhalt von ertragsfähigen aber siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt. Eine Aufbringung von Oberboden, soweit er nicht im Baugebiet selbst verwendet werden kann, auf andere landwirtschaftliche Flächen ist möglich.

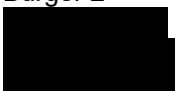
	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Oberbodens zu beauftragen, um diesem Umstand Rechnung zu tragen. Ohne ausreichende Fläche für die Landwirtschaft werden wir uns weiterhin einer Abnahme der Anzahl der Landwirte entgegensehen, die keinen positiven Verlauf nehmen wird und es werden weniger regionale Lebensmittel, die der Verbraucher wünscht, zur Verfügung gestellt werden können. Es wird angeregt, dass die Bebauung auf der Gemeinde selbst zur Verfügung stehende Flächen zu verwenden und auf landwirtschaftlich uninteressantere Gebiete ausweicht.	Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde BV: wird zur Kenntnis genommen
1.12.2	Weiterhin ist bei am Bebauungsplan angrenzenden Betrieben der Landwirtschaft durch Geruchsschutzgutachten zu überprüfen und zu garantieren, dass der entsprechende Emissionsschutzradius (mindestens sowohl hinsichtlich des Geruchs als auch hinsichtlich des Lärms) gewahrt bleibt, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihrem Bestandsschutz negativ tangiert werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass den Betrieben auch eine Weiterentwicklungsmöglichkeit zugestanden werden muss, der in dem soeben genannten Bestandsschutz wiederzufinden und mitumfasst ist. Sollte das Ergebnis des Gutachtens sein, dass weder die Weiterentwicklungsmöglichkeit noch der bestehende Bestand geschützt wäre bzw. in den Bestandsschutz eingegriffen wird, so muss der Plan so angepasst werden, dass dieser an einem anderen Ort verwirklicht wird, der genau diesen Bestandsschutz beachtet oder so an demselben Ort verändert wird, dass er innerhalb des Rahmens des Bestandsschutzes umgesetzt werden kann. In dem Bebauungsplanbereich befinden sich drei Milchviehbetriebe und ein Pferdehaltungsbetrieb. Alle 4 Betriebe sind in Hauptwindrichtung Süd-West zum Baugebiet mit folgenden Abständen angeordnet: – Milchviehbetrieb Rembold: ca. 100 Meter – Milchviehbetrieb Koch: ca. 300 Meter – Pferdehaltung Sambati: ca. 380 Meter – Milchviehbetrieb Imhof: ca. 550 Meter	Es wurde eine Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Diese ist Anlage der Begründung. Hierbei wurden alle relevanten Hofstellen mit Tierhaltung berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld mit dem Amt für Landwirtschaft abgestimmt. Im Bestandsbereich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der neue Wohngebäude plant. Aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung und der Lage im innerörtlichen Bereich wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgelegt. Da die Immissionen im Westen des Plangebietes überschritten werden, wurde die Planung überarbeitet. Für Bereiche, die als Dorfgebiet bzw. dörfliches Wohngebiet ausgewiesen sind und an den Außenbereich angrenzen sind Zwischenwerte bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeit möglich. Daher wird die Baugrenze im Südwesten des Plangebietes entsprechend zurückgenommen. Im Nordwesten sind keine Wohngebäude mehr geplant, da dort Werte über 20% liegen. Hier werden die Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dort können von der Stadt Erweiterungen des Kindergartens oder Nebenanlagen für den bestehenden Kindergarten errichtet werden. In einer Fläche für Gemeinbedarf muss keine Baugrenze festgesetzt werden. Die Nutzungen sind im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die Geruchsemissionen im Einzelfall mit der Landwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die genehmigten Nutzungen der relevanten Hofstellen wurden berücksichtigt. In der Regel sind eventuelle Betriebserweiterungen in Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage konkreter Erweiterungsabsichten zu berücksichtigen. Eine Bauvoranfrage für konkrete Änderungen ist nicht bekannt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Aussiedlerhöfe in ihrer genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt. Weiterhin wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Schallemissionen des

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes in der Kirchstraße 44 berücksichtigt. Diese ist Anlage der Begründung. BV: wird berücksichtigt
1.12.3	Für die direkt angrenzenden Häuser, die innerhalb des neuen Bebauungsplans entstehen sollen, ist dabei zu beachten für den Fall, dass die Gärten/Häuser direkt an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, dass von den Landwirten bestimmte Mindestabstände für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln vorgeschrieben sind. Die Felder, Äcker und Wiesen müssen von den Landwirten jedoch bis zur Grundstücksgrenze bearbeitet werden können, damit der maximale Ertrag aus dem landwirtschaftlich genutzten Boden erzielt werden kann, um keine Umsatzrückgänge zu erleiden. Es ist bei der Erstellung des Bebauungsplans auf diese Mindestabstände so einzugehen, dass der direkt an dem Bebauungsplan angrenzende Landwirt bzw. Bewirtschafter der entsprechenden Flächen weiterhin die Möglichkeit hat, auch diese an dem Bebauungsplan liegenden landwirtschaftlichen bis zur Grundstücksgrenze ohne Einschränkung bewirtschaften und umtreiben kann. Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen kann vor allem in diesen Fällen auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten (sog. Umstehende) oder wohnen (sog. Anwohner). Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat deshalb im amtlichen Teil des Bundesanzeigers die Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern einzuhalten sind, veröffentlicht. Diese hat das BVL aktualisiert (BVL 16/02/02 vom 27. April 2016) und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Das bedeutet, dass folgende Mindestabstände bei Pflanzenschutzmittelanwendungen von dem Landwirt einzuhalten sind: – In Flächenkulturen: 2 Meter und – In Raumkulturen: 5 Meter Die genannten Mindestabstände sind von den Anwendern einzuhalten zu Flächen, die für die	Der Stadt ist bewusst, dass durch das Heranrücken der Wohnbauflächen an landwirtschaftliche Flächen ein Interessenskonflikt entstehen kann. Im Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, Artikel 1, Änderung des Naturschutzgesetzes, wird in § 34 durch das Verbot von Pestiziden die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sehr eingeschränkt. Nach Artikel 2, Änderung des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes, ist die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel auf das notwendige Maß zu beschränken. Daher sieht sich der Plangeber derzeit nicht in der Pflicht einen zusätzlichen Schutzstreifen auszuweisen, der Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verhindern soll. Der Plangeber wird im Rahmen des schonenden Umgangs mit Flächen dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln die Verantwortung belassen, die genannten Mindestabstände im Rahmen seiner Bewirtschaftung einzuhalten, so wie es der § 17 PflSchG vorsieht. Durch das Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) ergibt sich kein Anspruch auf eine bestimmte Nutzung des Nachbargrundstücks. Die Bewirtschaftungsbeschränkungen greifen nicht in eigentumsrechtlich verfestigte Positionen ein. Diese Einschränkungen bewegen sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Weiterhin werden die südlich angrenzenden Flächen als Wiesen genutzt. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist hier nicht zu erwarten.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Allgemeinheit bestimmt sind (§17 Pflanzenschutzgesetz); hierzu gehören insbesondere – öffentliche Parks und Gärten, Grünanlagen in öffentlich zugänglichen Gebäuden, öffentlich zugängliche Sportplätze einschließlich Golfplätze, Schul- und Kindergartenelände, Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen in unmittelbarer Nähe von Einrichtungen des Gesundheitswesens – Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. Wege an den behandelten Fläche nutzen. Die Mindestabstände sind zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten auch dann zu beachten, wenn sich zum Zeitpunkt der Anwendung dort keine Personen aufhalten. Aufgrund dessen ist darauf zu achten und im Bebauungsplan entsprechend zu beachten, dass von den Landwirten die Mindestabstände eingehalten werden können und dennoch bis zur Grundstücksgrenze ihre Flächen bewirtschaften können.	BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.12.4	Im Themenbereich von ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und deren Anlegung auf landwirtschaftlichen Flächen ist dabei zu beachten, dass diese an den Rand von Grundstücken gesetzt werden, damit landwirtschaftliche Grundstücke nicht geteilt werden oder die Bearbeitung landwirtschaftlicher Flächen erschwert wird.	Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach §13a BauGB nicht notwendig. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.12.5	Auch ist es wichtig, dass während und nach den Bauarbeiten die entsprechenden Feldwege, welche an den Bebauungsplan angrenzen, stets befahrbar sind, nur von Landwirten befahren werden können und nicht zugeparkt werden. Dies ist mit der Aufstellung von entsprechender Verkehrszeichen sicherzustellen.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.12.6	Weiterhin sind insbesondere bei der Planung von Eingriffs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden: – Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und 11 – Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen – Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und/oder auf den Einsatz heute eingesetzter Gerätetechnik	Ausgleichsflächen sind im Verfahren nach §13a BauGB nicht notwendig. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 26.07.2021 – 25.08.2021
2.1	Bürger 1:   <u>Schreiben vom 04.08.2021</u> in oben genannter Angelegenheit zeige ich an, dass  mich mit der anwaltlichen Interessenwahrnehmung beauftragt hat. Eine Vollmacht ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Namens und im Auftrag meines Mandanten werden folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Hinter den Gärten I" geltend gemacht: Mein Mandant betreibt unter anderem auf den Flurstücken 3569/1, 3569/2, 3569/3, 3569/4 und 3569/5 einen landwirtschaftlichen Betrieb. Auf den Flst. 3569/2 und 3569/3 werden in drei Stallgebäuden 100 Milchkühe, 30 Bullen, 70 weibliche Nachzuchten, 30 Kälber und 4 Pferde gehalten. Die Stallgebäude befinden sich ca. 100 m entfernt vom geplanten Bebauungsgebiet "Hinter den Gärten I". Der Bebauungsplan sieht unter anderem ein allgemeines Wohngebiet vor. Wohnbebauung ist dabei unter anderem direkt an der Fuggerstraße in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten geplant. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt in keiner Weise, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Landwirtschaft bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dies gilt zum einen für den aktuellen Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs meines Mandanten, als auch für mögliche Entwicklungsmöglichkeiten und Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs. Auch die geplanten gesetzlichen Änderungen zur Schaffung für mehr Tierwohl wird meinen Mandanten zu Veränderungen im Hinblick auf die bestehenden Stallgebäude zwingen. Als Folge wird sich auch ergeben, dass die Stallgebäude in Zukunft mehr gelüftet werden müssen. Bereits daraus können sich erhöhte Geruchsimmissionen für das geplante allgemeine Wohngebiet ergeben.	Es wurde eine Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Diese ist Anlage der Begründung. Hierbei wurden alle relevanten Hofstellen mit Tierhaltung berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld mit dem Amt für Landwirtschaft abgestimmt. Im Bestandsbereich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der neue Wohngebäude plant. Aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung und der Lage im innerörtlichen Bereich wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgelegt. Ein Allgemeines Wohngebiet wird aufgrund der innerörtlichen Bestandslage nicht mehr geplant. Da die Immissionen im Westen des Plangebietes überschritten werden, wurde die Planung überarbeitet. Für Bereiche, die als Dorfgebiet bzw. dörfliches Wohngebiet ausgewiesen sind und an den Außenbereich angrenzen sind Zwischenwerte bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeit möglich. Daher wird die Baugrenze im Südwesten des Plangebietes entsprechend zurückgenommen. Im Nordwesten sind keine Wohngebäude mehr geplant, da dort Werte über 20% liegen. Hier werden die Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dort können von der Stadt Erweiterungen des Kindergartens oder Nebenanlagen für den bestehenden Kindergarten errichtet werden. In einer Fläche für Gemeinbedarf muss keine Baugrenze festgesetzt werden. Die Nutzungen sind im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die Geruchsemmissionen im Einzelfall mit der Landwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die genehmigten Nutzungen der relevanten Hofstellen wurden berücksichtigt. In der Regel sind eventuelle Betriebserweiterungen in Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage konkreter Erweiterungsabsichten zu berücksichtigen. Eine Bauvoranfrage für konkrete Änderungen ist nicht bekannt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Hofstelle in ihrer genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Mein Mandant befürchtet insbesondere, Schutzanordnungen aufgrund des Immissionsschutzrechtes auferlegt zu bekommen, sollte das Baugebiet und damit das allgemeine Wohngebiet realisiert werden. Er befürchtet, dass sowohl Geruchs- als auch Geräuschemissionen durch seinen Betrieb auf das Baugebiet zukommen, die den gesetzlichen Rahmen überschreiten. Nach Ansicht meines Mandanten bewegen sich Immissionen von seinem Betrieb aufgrund der Windrichtung direkt auf das Baugebiet zu. Dabei kann auf eine Windrose aus dem Jahr 2005, die eine andere Windrichtung bestimmt, nicht zurückgegriffen werden. Die Windrichtung kann sich ändern. Hier sollten aktuelle Messungen vorgenommen werden. Des weiteren stellt sich die geplante Verkehrsführung aus Sicht meines Mandanten problematisch dar. Zum einen befürchtet mein Mandant, dass sich der Abfahrtsverkehr vom geplanten Kindergarten über die Fuggerstraße und dann über den Weg mit der Flst. Nr. 1828 und weiter nach Süden direkt am landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten vorbei zur Kirchstraße entwickeln wird. Dies würde zu Störungen beim Betriebsablauf meines Mandanten führen, der seinen Hof mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen täglich verlassen muss, um seine landwirtschaftlichen Grundstücke zu erreichen. Der Feldweg zur Kirchstraße hin, der die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten enthält, ist einspurig. Somit sind Verkehrsgefährdungen für alle Verkehrsteilnehmer zu befürchten. Des weiteren benutzt mein Mandant den Weg mit der Flst. Nr. 1828 und dann weiter die Fuggerstraße nach Norden führend, um landwirtschaftliche Grundstücke weiter nördlich mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu erreichen. Dabei würde er mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen direkt an der geplanten Wohnbebauung vorbeikommen, was zu unzumutbaren Lärmbelästigungen im allgemeinen Wohngebiet insbesondere in den frühen Morgenstunden und Abendstunden führen könnte. Mein Mandant befürchtet dadurch Beeinträchtigungen seiner betrieblichen Abläufe und mögliche Einschränkungen seines Betriebs, sollte der Bebauungsplan weiterhin eine Wohnbebauung, insbesondere direkt angrenzend an die Fuggerstraße vorsehen. Auch von den sonstigen Tätigkeiten, die dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten zuzurechnen sind, gehen Lärm- und Geruchsimmissionen aus. Dies betrifft insbesondere die Anlieferung/Abholung von Tieren ein Mal die	Die Verkehrsführung wurde geändert. Das Plangebiet wird nur vom Promenadeweg erschlossen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist nicht geplant. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, welche die Schallemissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes in der Kirchstraße 44 berücksichtigt. Diese ist Anlage der Begründung. Die Lärmwerte werden im dörflichen Wohngebiet eingehalten. Weiterhin wird eine Eingrünung geplant, die das Baugebiet von der Fuggerstraße abgrenzt.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Woche, die Anlieferung von Futter und die Milchabholung, welche auch sonn- und feiertags stattfindet. Außerdem wird auf den angrenzenden Flurstücken rund um die Hofstelle immer wieder Gülle ausgebracht, was zu besonderen Geruchsbelastungen für das allgemeine Wohngebiet führen würde. Im Bebauungsplanentwurf ist derzeit lediglich ausgeführt (2.4 Hinweise), dass sich aufgrund der angrenzenden Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, eventuell gelegentlich Lärm- und Geruchsimmissionen ergeben könnten. Dieser Hinweis wird dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten in keiner Weise gerecht. Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Abwägung eines Bebauungsplans umfassend zu berücksichtigen. Weitere Einwände bleiben vorbehalten.	BV: wird berücksichtigt
2.2	Bürger 2  <u>Schreiben vom 19.08.2021</u> Einwand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Bebauungsplanvorentwurf sowie Örtliche Bauvorschriften und Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf "Hinter den Gärten I" vom 12. Juli 2021 zu oben genanntem Vorhaben möchten wir folgende Einwände vorbringen:	
2.2.1	In der Beschlussvorlage wird die Erschließung des Baugebietes als Stichstraße (Sackgasse) vom Promenadeweg aus vorgestellt. Für den zweiten Bauabschnitt ist dann in Richtung Süden eine Ringstrasse geplant. Der zweite Bauabschnitt sowie die geplante Ringstraße lassen sich bis auf weiteres nicht verwirklichen, da sich das Flurstück Nr. 317/1 in Privatbesitz befindet und der Stadt bis dato nicht zur Verfügung steht. Die Verkehrsführung ist also problematisch.	Die Erschließungsplanung wurde überarbeitet. Die Planstraße A erschließt das Plangebiet. Durch einen Wendehammer mit ausreichender Größe ist das Wenden im Plangebiet gewährleistet. BV: wird berücksichtigt
2.2.2	Gegen Ende der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 7, städtebauliche Konzeption, ist schließlich zu lesen, dass die äußere Erschließung des Plangebiets außerdem im Westen über die Fuggerstraße erfolgen soll.	Die Erschließungsplanung wurde überarbeitet. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist mit einem Fußweg, jedoch nicht mit einer Straße vorgesehen.

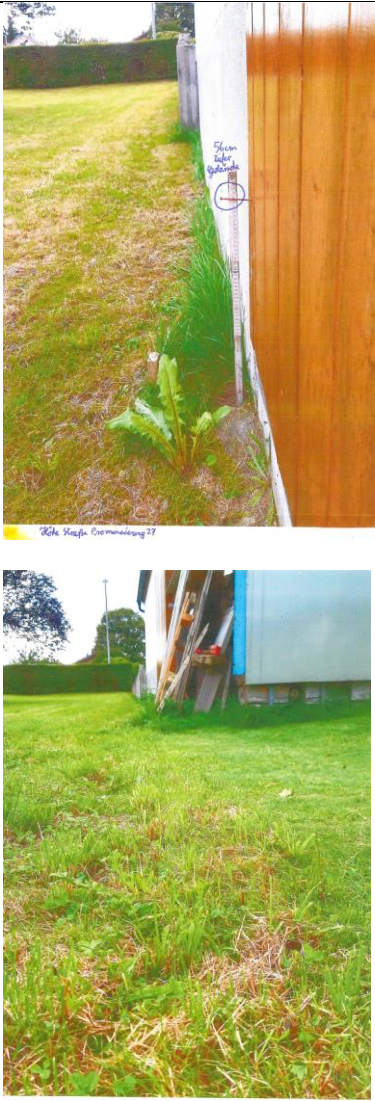
	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Bei der Fuggerstraße handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Fahrweg, der auf dem Abschnitt von Fesenmaier- bis Kirchstraße für die allgemeine Durchfahrt gesperrt und nur für Landwirtschaft und Anlieger frei ist. Einer solchen Beschilderung liegt im Regelfall der Schutz der Anlieger sowie die Unfallverhütung zu Grunde. Wo und wie findet dies Berücksichtigung? Mit der Öffnung zur Fuggerstraße wird eine Übergangslösung geschaffen, die offensichtlich auf Jahrzehnte angelegt ist (siehe Punkt 1).	BV: wird berücksichtigt
2.2.3	In den Bebauungsplan fällt der Neubau des Kindergartens St. Josef. Die Anfahrtszone sowie die Parkplätze werden in einem Bereich geplant, der in einem separaten Vorhaben behandelt wird. Was aber sicherlich nicht separat bleiben wird, ist der Verkehr im Zusammenhang mit Schulen und Kindergärten. Wer meint, über die neue Stich- sowie die Fuggerstraße schneller ans Ziel zu kommen, wird dies tun! Wir befürchten mit einer Öffnung des neuen Baugebietes zur Fuggerstraße eine deutliche Verschlechterung unserer Wohn- und Lebensqualität. Es wird zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs, der Lärm- und sonstigen Immissionsbelastung sowie einer erhöhten Unfallgefahr kommen. In unserem Straßenabschnitt wohnen zehn Kinder, die auf der Straße spielen oder mit ihren Fahrzeugen fahren. Wo ein Müllfahrzeug oder LKW durchkommt, kommt auch jeder PKW durch. Vom Buchenweg über Meisen-, Amsel- und Finkenweg bis in das neuere Baugebiet Nesselbosch waren keine Ausfahrten auf die Fuggerstraße erforderlich und es wurde mit Wendehämmern gearbeitet. In der Fortführung der Denzelstraße wurde aktuell sogar auf diesen verzichtet. Wie die Beispiele zeigen, müsste es also auch anders machbar sein.	Die Kindertagesstätte ist bereits gebaut. Für den Kindergarten ist die Erschließung, sowie die notwendigen Stellplätze bereits nördlich des Plangebietes umgesetzt. Eine Erschließung des Kindergartens ist über das Plangebiet nicht vorgesehen. Es werden im Plangebiet zusätzlich öffentliche Stellplätze entlang der Planstraße vorgesehen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist mit einem Fußweg, jedoch nicht mit einer Straße vorgesehen. Die Bedenken des Einwenders zur Wohn- und Lebensqualität oder erhöhter Unfallgefahr sind damit ausgeräumt. BV: wird berücksichtigt
2.2.4	Mit ungefähr 45 möglichen neuen Wohneinheiten auf lediglich ca. 5.100 qm erfolgt hier eine extreme Nachverdichtung, was in direktem Umfeld bis dato so nicht zu finden ist. Von Doppel- oder Reihenhausbauung darf man hier nicht ausgehen, wenn pro Hälfte bzw. Einheit zwei Wohneinheiten zugelassen bzw. gefordert sind. Allein die Verkehrs- und Parkplatzsituation dürfte genügend Konfliktpotential bieten. Im Bebauungsplan sind noch keinerlei Ausführungen zur Straßengestaltung (Beschilderung, Parkmöglichkeiten, Halteverbot, Haltebucht, etc.) enthalten. Und	Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in Richtung Westen ausgedehnt. Die möglichen Wohngebäude wurden vom westlichen Rand des Plangebietes abgerückt. Mehrfamilienhäuser sind im Westen des Plangebiets nicht mehr möglich. Einzelhäuser als Kettenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser können in Richtung Stadtkern geplant werden und schaffen somit eine für den Standort angemessene Verdichtung.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	1,5 Stellplätze/Wohneinheit sind in der heutigen Zeit zu wenig. Wenn die Möglichkeit für dermaßen viele Wohnungen auf einem Fleck geschaffen wird, sollte auch im Vorhinein bedacht werden, wie sich die Verkehrssituation gestaltet. Nicht erst, wenn die Besitzer Stellplätze für Ihre Fahrzeuge sowie Zu- und Abfahrtswege suchen.	Stellplätze können ausreichend auf den Grundstücken und entlang der Planstraße zur Verfügung gestellt werden. Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim. Daher wird keine spezielle Regelung im Textteil getroffen Das Plangebiet liegt in der Nähe des Stadtkerns, direkt angrenzend an das Schul- und Kindergartenzentrum. Eine ausreichende Verdichtung zur Wohnraumschaffung ist daher notwendig.
2.2.5	Das geplante Baugebiet liegt am ländlich geprägten Ortsrand. Die Umgebungsbebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern. Bei den Dachformen herrscht das Satteldach vor. Nun kommt ein Baugebiet, in welchem alle Dachformen möglich sein sollen. Dazu stehen in der letzten Reihe drei große Wohnblocks mit je acht Wohneinheiten und einer Höhe von bis zu 10, 75m bzw. 12m. Wie passt das ins Umfeld der denkmalgeschützten Dreilindenkapelle? Einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, welches die westliche Ortsansicht Dietenheims wesentlich mitprägt. Wir wünschen uns die Berücksichtigung unserer Belange und hoffen auf eine Lösung, die für alle tragbar ist.	Es gibt keinen direkten Bezug des Plangebietes zur Dreilindekapelle. Die Ortsansicht von Westen ist durch den Schulcampus und die bestehende Bebauung bereits vorgeprägt und wird durch das Baugebiet nicht wesentlich verändert. BV: wird berücksichtigt
2.3	Bürger 3  <u>Schreiben vom: 08.08.2021</u> wie ich aus verschiedenen Quellen erfahren habe möchten Sie das Gewand Hinter den Gärten für eine Bebauung nutzen. Als landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe zur geplanten Bebauung, sowie Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftlichen Fläche habe ich zu folgenden Fragen Klärungsbedarf. Die in Ihren Unterlagen genannte Kaltluftbahn durchläuft wie die tatsächliche Windrichtung West/Süd in diesem Gebiet 4 Landwirtschaftliche Betriebe die durchaus einer Emissionsrechtlichen Prüfung unterzogen werden sollte und Nachteile beiderseits im Vorfeld zu berücksichtigen. Hierbei ist die von Ihnen angeführte Wohnbebauung der Fuggerstraße unberücksichtigt zu lassen, da diese nach heutiger Gesetzgebung nicht mehr genehmigungsfähig wäre und eine Sonderstellung darstellt. Somit sind auch die Grenzen für	Es wurde eine Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Diese ist Anlage der Begründung. Hierbei wurden alle relevanten Hofstellen mit Tierhaltung berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden im Vorfeld mit dem Amt für Landwirtschaft abgestimmt. Im Bestandsbereich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der neue Wohngebäude plant. Aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung und der Lage im innerörtlichen Bereich wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgelegt. Ein Allgemeines Wohngebiet wird aufgrund der innerörtlichen Bestandslage nicht mehr geplant. Da die Immissionen im Westen des Plangebietes überschritten werden, wurde die Planung überarbeitet.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	eine landwirtschaftliche Tierhaltung durch diese Gebäude nicht aufgezeigt. Anmerkung, die Gebäude westlich befinden sich nicht innerorts, müssten eigentlich für die Nutzung privilegiert sein. Eine Erschließung des Wohnbaugebietes von der Fuggerstraße aus, wie aus Ihren Unterlagen ersichtlich, ist meiner Meinung nach nicht möglich und rechtlich problematisch. Die Fuggerstraße ist nicht innerörtlich, als untergeordneter nicht befestigter Feldweg ausgewiesen und für den Verkehr gesperrt. Wenn die geplante Straße bis zur Fuggerstraße durchgeführt werden soll, dient dies nur zur Entlastung des Verkehrsaufkommens im Bereich Promenadeweg / Pfarrer-Debler-Straße. In diesem Bereich ist schon jetzt auf Grund des Schul- und Kindergartenbetrieb ein hohes Verkehrsaufkommen welches bereits jetzt nicht gefahrlos bewältigt werden kann. Die Verkehrslage wird sich durch das geplante Baugebiet und die Erweiterung des Kindergartens noch verschärfen. Nach meiner Meinung nach ist dort eine Umgestaltung, geänderte Verkehrsführung dringend erforderlich. Eine Durchführung zur Fuggerstraße begünstigt nur eine wiederrechtliche Benutzung zum Befahren und Falschparkens im Bereich der Fuggerstraße sowie eine Nutzungsbeeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen. Im neuen Baugebiet sind Parkplatzflächen und Parkflächen am Straßenrand nicht möglich aber	Für Bereiche, die als Dorfgebiet bzw. dörfliches Wohngebiet ausgewiesen sind und an den Außenbereich angrenzen sind Zwischenwerte bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeit möglich. Daher wird die Baugrenze im Südwesten des Plangebietes entsprechend zurückgenommen. Im Nordwesten sind keine Wohngebäude mehr geplant, da dort Werte über 20% liegen. Hier werden die Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dort können von der Stadt Erweiterungen des Kindergartens oder Nebenanlagen für den bestehenden Kindergarten errichtet werden. In einer Fläche für Gemeinbedarf muss keine Baugrenze festgesetzt werden. Die Nutzungen sind im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die Geruchsemissionen im Einzelfall mit der Landwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die genehmigten Nutzungen der relevanten Hofstellen wurden berücksichtigt. In der Regel sind eventuelle Betriebserweiterungen in Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage <u>konkreter</u> Erweiterungsabsichten zu berücksichtigen. Eine Bauvoranfrage für konkrete Änderungen ist nicht bekannt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Hofstelle in ihrer genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt. Die Verkehrsführung wurde geändert. Das Plangebiet wird nur vom Promenadeweg erschlossen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist nicht geplant. Durch einen Wendehammer mit ausreichender Größe ist das Wenden im Plangebiet gewährleistet. Die Kindertagesstätte ist bereits gebaut. Für den Kindergarten ist die Erschließung, sowie die notwendigen Stellplätze bereits nördlich des Plangebietes umgesetzt. Eine Erschließung des Kindergartens ist über das Plangebiet nicht vorgesehen. Es werden im Plangebiet zusätzlich öffentliche Stellplätze entlang der Planstraße vorgesehen.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	ein Zuparken der Verkehrswege aufgrund der verdichteten Bebauung vorprogrammiert. Weshalb wird für dieses Gewand ein zweiter Bauabschnitt beabsichtigt wenn doch ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht. Kann das Gewand nicht auf einmal bebaut werden? Wird dann kein beschleunigtes Verfahren durchgeführt? Ist dann mit höheren Auflagen zu rechnen? Würde das Gebiet incl. Flurstück 317/1 gleichzeitig erschlossen könnte auf den Wendehals verzichtet, die Ringstraße gleich umgesetzt werden sowie die Durchfahrt zur Fuggersraße entfallen und zum Beispiel als Stellplätze für Besucher, als Spielstraße ausgewiesen werden. Die Bebauung der WA3 Fläche Mehrgeschossig fügt sich meines Erachtens nicht in die Bebauung ein, sondern passt sich nur an das bestehende Schulgebäude an und kann Sozialwohnbaulich genutzt werden.	Da das Gebiet langfristig nach Süden erweitert werden soll ist eine Ringstraße geplant. Hierzu sind im Osten und Westen jeweils Korridore vorgehalten, die die spätere Erschließung ermöglichen. Da die Grundstücke südlich des Plangebietes derzeit nicht verfügbar sind, ist eine Erweiterung noch nicht absehbar. Das Bebauungsplanverfahren für eine mögliche Erweiterung ist unabhängig vom derzeitigen Verfahren. Stellplätze können ausreichend auf den Grundstücken und entlang der Planstraße zur Verfügung gestellt werden. Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in Richtung Westen ausgedehnt. Die möglichen Wohngebäude wurden vom westlichen Rand des Plangebietes abgerückt. Mehrfamilienhäuser sind im Westen des Plangebietes nicht mehr möglich. Einzelhäuser als Kettenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser können in Richtung Stadtkern geplant werden und schaffen somit eine für den Standort angemessene Verdichtung. BV: wird berücksichtigt
2.4	Bürger 4  <u>Schreiben vom: 15.08.2021</u> wir haben sehr große Bedenken und Ängste über das Abwasser des Baugebietes "Hinter den Gärten". Unser Kanalanschluss liegt dann in unmittelbarer Nähe des neuen Kanals vom geplanten Baugebiet. Bis jetzt haben wir seit 30 Jahren kein Abwasser (Überflutung) im Keller gehabt. Bei Starkregen ist unserer Meinung nach, ein Rückstau nicht auszuschließen. Der jetzige Kanal (Mischsystem) im Promenade-weg ist nach unserer Meinung nicht mehr Effektiv und groß genug, wenn das neue Baugebiet dazu kommt. Auch wenn für das Baugebiet "Hinter den Gärten" Versickerung, Rigolen usw. vorgeschrieben wird,	Die Situation bei Starkregen wurde von der Stadt und dem Erschließungsplaner geprüft. Aufgrund der Topografie (flaches Gelände) gibt es kein erhöhtes Risiko für eine Überflutung aus den westlich angrenzenden Flurstücken. Hier ist kein relevantes Außeneinzugsgebiet vorhanden. Bei Starkregenereignissen kann jedoch das Oberflächenwasser aus dem Innenbereich die Baugrundstücke überfluten. Deshalb sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	ist bei Starkregen mit Überbelastung des Kanals zu rechnen (Straßeneinläufe usw.). Auch wenn Versickerung, Rigolen, Mulden für Oberflächenwasser Vorschrift ist, wird in der Regel sehr oft ein Notüberlaufen den Kanal angeschlossen (90%). Langjährige berufliche Erfahrung und Beobachtung. Ebenso haben wir größte Bedenken wenn die neue Straße zu den "Hinter den Gärten" gebaut wird. Sollte der neue Straßenverlauf auf gleicher Höhe wie der Promenadeweg kommen, haben wir im Gartenbereich West/Nord eine sehr tiefe Mulde. In diesem Bereich ist unser Brennholz unter Dach gelagert, ebenso ist dort eine Holzhütte hinter der Garage angebaut. Bei Starkregen wäre dieser Bereich ca. 60 cm überflutet. Jetziges Gelände Ende Garage ist 56 cm tiefer wie der Promenadeweg 27. Siehe Fotos 1 bis 3 Vor Baumaßnahmen "Hinter den Gärten" muss unser Haus Promenadeweg Nr. 27 von einem unabhängigen Baugutachter für uns kostenlos begutachtet und dieses Gutachten schnellstmöglich, schriftlich an uns zugestellt werden. Baumaßnahmen betreffen auch die Baustraße für den Kindergartenneubau. Das Original dieses Schreiben wurde der Stadt Dietenheim persönlich Übergeben. Anlage 3 Fotos. 	erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan in Ziffer 2.6 aufgenommen. Die neue Planstraße wird mit einer entsprechenden Entwässerung geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden kann.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		
2.5	Bürger 5 [REDACTED] <u>Schreiben vom 23.08.2021</u> zum oben genannten Vorhaben bringen wir folgende Einwände vor:	
2.5.1	In der Beschlussvorlage für den Stadtrat Top 1, ist kein Hinweis auf eine Ausfahrt/Zufahrt zum Feldweg Fuggerstraße. Auszug aus Top 1: "Die Äußere Erschließung erfolgt im Osten über den Promenadeweg. Zur internen Erschließung ist eine Stichstraße geplant, die im zweiten Bauabschnitt zu einer Ringstraße nach Süden ergänzt wird." Erst später in der Begründung findet sich auf Seite 5 folgender Hinweis: "Um den Wendehammer im Westen nicht zu groß ausführen zu müssen wird für den ersten Abschnitt ein Anschluss für die Zufahrt größerer	Die Verkehrsführung wurde geändert. Das Plangebiet wird nur vom Promenadeweg erschlossen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist nicht geplant. Durch einen Wendehammer mit ausreichender Größe ist das Wenden im Plangebiet gewährleistet.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Fahrzeuge und die Müllabfuhr an die Fuggerstraße geplant". Weshalb gab es für den Stadtrat und die Öffentlichkeit in der Sitzung keine Information über eine Ausfahrt/Zufahrt zum Feldweg Fuggerstraße? Es stellt sich dann auch die Frage ob der Beschluss Top 1 rechtlich gültig ist.	Bei der bisherigen Planung handelte es sich um einen Vorentwurf.
2.5.2	Die Begründung für den Bebauungsplan wurde nicht am 14.7. 2021 veröffentlicht, sondern erst am 6.8.2021 (nach meinem Hinweis am 5.8.2021) Erfolgte somit eine fristgerechte/ordnungsge- mäßige Veröffentlichung?	Falls die Begründung zum Vorentwurf vom Einwender während der frühzeitigen Beteiligung nicht ausreichend eingesehen werden konnte, können die Unterlagen zur Entwurfsplanung in der Beteiligung der Öffentlichkeit im weiteren Verfahren ausreichend eingesehen werden. BV: wird zur Kenntnis genommen
2.5.3	Der Feldweg Fuggerstraße ist für die Einwohner ein beliebter Spazier- und Radweg und sollte als solcher in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Dies wird durch die Zufahrt/Ausfahrt auf den Feldweg Fuggerstraße verhindert. Der Feldweg wird regelmäßig (täglich/wöchentlich) auf der gesamten Breite von Kindergartengruppen, Schülergruppen und vielen Spaziergängern und Radfahrern benutzt. Auch bei Dunkelheit. Durch die Ausfahrt/Zufahrt auf den Feldweg Fuggerstraße bestehen erhebliche Gefahren für Leib und Leben. Zusätzlich ist mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs, der Lärm- und Immissionsbelastung zu rechnen. Eine Lösung durch Hinweis-Verbotsschilder ist nicht wirksam, da diese bereits schon jetzt nicht beachtet werden.	Ein Anschluss an die Fuggerstraße mit Straßenverkehr ist nicht mehr geplant. BV: wird berücksichtigt
2.5.4	Auf einer Fläche von 5.100 m2 sollen ungefähr 45 Wohneinheiten nur auf der Süd/West Seite entstehen. Dadurch findet eine drastische Nachverdichtung statt, welche weder in der Umgebungsbebauung zu finden ist und auch nicht in den derzeitigen Baugebieten Denzelstraße/Nesselbosch und dem 17.500 m2 großen Baugebiet Südliche Ortslage (hinter Martin-Adolf-Strasse). Im Vergleich der Fläche Baugebiet zur Bebauung mit anderen vom Promenadeweg abgehenden Straßen, stehen die geplanten ca. 45 Wohneinheiten in keinem angemessenen Verhältnis, Fläche des Baugebiets zu Wohneinheiten Beispiele mit größeren Flächen: Birkenweg (sehr zentrumsnah) ca. 10 Wohneinheiten Herbergerweg (zentrumsnah) ca. 20 Wohneinheiten Tannenweg (zentrumsnah) ca. 20 Wohneinheiten Buchenweg (zentrumsnah) ca. 23 Wohneinheiten Dietelstraße ca. 19 Wohneinheiten Denzelstraße/Nesselbosch ca. 37 Wohneinheiten	Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in Richtung Westen ausgedehnt. Die möglichen Wohngebäude wurden vom westlichen Rand des Plangebietes abgerückt. Mehrfamilienhäuser sind im Westen des Plangebiets nicht mehr möglich. Einzelhäuser als Kettenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser können in Richtung Stadtkern geplant werden und schaffen somit eine für den Standort angemessene Verdichtung. BV: wird berücksichtigt

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.5.5	Für eine Ausfahrt/Zufahrt auf den Feldweg Fuggerstraße besteht kein Bedarf, wenn wie im Baugebiet Denzelstraße/Nesselbosch verfahren würde, d.h. Gehweg zum Feldweg 2,20 Meter Breite. Nicht wie im geplanten Baugebiet "Hinter den Gärten I" 4,50 Meter Breite. Dadurch stünden für den Wendehammer mindestens 100 m² mehr zur Verfügung. Die Müllabfuhr (14 tägig) könnte auch durch zurücksetzen in die geplante Ringstraße wenden, wenn dies notwendig wäre. Sollte dies nicht ausreichen, könnten die WA 3 statt mit 8 WE mit 6 WE geplant werden. Dadurch wären es statt der geplanten 45 WE maximal 6 WE weniger.	Ein Anschluss an die Fuggerstraße mit Straßenverkehr ist nicht mehr geplant.
2.5.6	Es ist langfristig nicht absehbar, dass eine Bebauung im Westen stattfinden wird, da es sich hierbei um landwirtschaftliche Fläche handelt. Die Stadt hat den Flächennutzungsplan am 27.5.2005 von Bauerwartungsland in landwirtschaftliche Fläche abgeändert. Ebenfalls ist durch das landwirtschaftliche Anwesen im Westen eine weitere Bebauung nicht möglich. Dadurch besteht für eine Ausfahrt/Zufahrt auf den Feldweg Fuggerstraße kein Bedarf.	BV: wird berücksichtigt
2.5.7	Frau Brust, Sie haben im Gespräch am 5.8.2021 mitgeteilt, dass 2,0 Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung stehen müssen. Dies ist aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Es ist lediglich von 1,5 Stellplätzen die Rede. Wir möchten deutlich hervorheben, dass wir nicht generell gegen dieses Baugebiet sind. Dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss ist klar. Aber das geplante Baugebiet liegt in ländlich geprägter Ortsrandlage und die drastische Bebauung steht auch nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den derzeitigen Baugebieten. Ebenfalls besteht für dieses geplante Baugebiet kein Bedarf einer Ausfahrt/Zufahrt auf den Feldweg Fuggerstraße. Bitte prüfen und diskutieren sie unsere Bedenken ernsthaft, damit eine für alle tragbare Lösung gefunden wird.	Stellplätze können ausreichend auf den Grundstücken und entlang der Planstraße zur Verfügung gestellt werden. Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim. Daher wird keine spezielle Regelung im Textteil getroffen Das Plangebiet liegt in der Nähe des Stadtkerns, direkt angrenzend an das Schul- und Kindergartenzentrum. Eine ausreichende Verdichtung zur Wohnraumschaffung ist daher notwendig. BV: wird berücksichtigt
2.6	Bürger 6  Schreiben vom 20.08.2021 generell begrüßen wir die Nutzung von Stadtinternen Leerflächen für zusätzlichen Bauraum. Aber mit dem Bebauungsplanentwurf sind wir in der	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	ausgewiesenen Form nicht einverstanden. Folgende Einwände möchten wir vorbringen.	
2.6.1	Die vorgesehene verdichtete Bauweise weicht erheblich von den umliegenden Gebieten ab und passt nicht in das Umfeld.	Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in Richtung Westen ausgedehnt. Die möglichen Wohngebäude wurden vom westlichen Rand des Plangebietes abgerückt. Mehrfamilienhäuser sind im Westen des Plangebiets nicht mehr möglich. Einzelhäuser als Kettenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser können in Richtung Stadtkern geplant werden und schaffen somit eine für den Standort angemessene Verdichtung. BV: wird berücksichtigt
2.6.2	In dem Gebiet sind keine zusätzlichen Parkplätze erkennbar. Die hochverdichtete Bauweise mit der geringen Stellplatzanforderung führt schnell zu einer unkontrollierten Parkplatzsituation. Für Besucher gibt es keine Parkmöglichkeiten	Stellplätze können ausreichend auf den Grundstücken und entlang der Planstraße zur Verfügung gestellt werden. Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim. Daher wird keine spezielle Regelung im Textteil getroffen BV: wird berücksichtigt
2.6.3	Der neu geplante Kindergarten führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Wie wird ausgeschlossen, dass die das neue Gebiet incl. Anbindung als Alternativroute dient	Die Kindertagesstätte ist bereits gebaut. Für den Kindergarten ist die Erschließung, sowie die notwendigen Stellplätze bereits nördlich des Plangebietes umgesetzt. Eine Erschließung des Kindergartens ist über das Plangebiet nicht vorgesehen. Es werden im Plangebiet zusätzlich öffentliche Stellplätze entlang der Planstraße vorgesehen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist mit einem Fußweg, jedoch nicht mit einer Straße vorgesehen. BV: wird berücksichtigt
2.6.4	Die verdichtete Bauweise direkt neben dem Kindergarten bildet ein erhebliches Konfliktpotential wegen Lärmbelästigung.	Durch neue Wohnbebauung geht kein Konfliktpotential wegen Lärmbelästigung aus. BV: wird zur Kenntnis genommen
2.6.5	Die Erschließung ist nicht eindeutig geklärt. Teilweise wird es als Stichstraße vom Promenadenweg erschlossen und dann wieder zusätzlich weiter hinten zusätzlich über die Fuggerstraße.	Die Verkehrsführung wurde geändert. Das Plangebiet wird nur vom Promenadenweg erschlossen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist nicht geplant. Durch einen Wendehammer mit ausreichender Größe ist das Wenden im Plangebiet gewährleistet.
2.6.6	Sollte die Anbindung über die Fuggerstraße erfolgen. Die Fuggerstraße ist aktuell als Landwirtschaftlicher Feldweg mit Anliegerbegrenzung ausgewiesen. a. Wie ist das in Zukunft gedacht b. Wie ist bei einer Umsetzung die Verkehrsanbindung geplant? Wird der aktuelle Feldweg ausgebaut und über die Länge komplett freigegeben?	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	c. Ist nur eine einseitige Anbindung an die Kirchstraße geplant?	BV: wird berücksichtigt
2.6.7	Es wird eine Ringstraße ausgewiesen obwohl nach jetzigem Stand die Nebenflächen nicht verkauft werden. Ist diese Planung sinnvoll ohne konkrete Verkaufsabsicht der Besitzer.	Da das Gebiet langfristig nach Süden erweitert werden soll ist eine Ringstraße geplant. Hierzu sind im Osten und Westen jeweils Korridore vorgehalten, die die spätere Erschließung ermöglichen. Da die Grundstücke südlich des Plangebietes derzeit nicht verfügbar sind, ist eine Erweiterung noch nicht absehbar. BV: wird berücksichtigt
2.7	Bürger 7  <u>Schreiben vom: 20.08.2021</u> zu oben genanntem Vorhaben möchten wir, als Grundstückseigentümer der Fuggerstraße ■■■, folgende Einwände vorbringen:	
2.7.1	In den Bebauungsplan fällt der Neubau des Kindergartens St. Josef. Die Anfahrtszone, sowie die Parkplätze werden in einem Bereich geplant der in einem anderen Verfahren behandelt wird. Voraussichtlich über den Promenadeweg. Was aber die Belastung durch zunehmenden Verkehr über die Fuggerstraße im Zusammenhang mit Schule und Kindergarten nicht schmälern wird. Wir befürchten mit einer Öffnung des neuen Baugebietes zur Fuggerstraße, die für solche Belastungen nicht ausgebaut und ausgelegt ist erhebliche Probleme. Zudem wird die Fuggerstraße von Fußgängern und Kindern rege genutzt. Alle neuen und die meisten alten Baugebiete in nördlicher Richtung sind hier geschlossen und somit Verkehrsberuhigt.	Die Kindertagesstätte ist bereits gebaut. Für den Kindergarten ist die Erschließung, sowie die notwendigen Stellplätze bereits nördlich des Plangebietes umgesetzt. Eine Erschließung des Kindergartens ist über das Plangebiet nicht vorgesehen. Es werden im Plangebiet zusätzlich öffentliche Stellplätze entlang der Planstraße vorgesehen. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist mit einem Fußweg, jedoch nicht mit einer Straße vorgesehen. BV: wird berücksichtigt
2.7.2	Mit bis zu 48 möglichen Wohneinheiten den dem Baugebiet erfolgt hier eine "extreme Nachverdichtung" die so in Dietenheim nur an "Sozialen Brennpunkten" zu finden ist. Bei dieser Nutzungsschablone kann man von einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit 1-2 Wohneinheiten nicht ausgehen.	Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in Richtung Westen ausgedehnt. Die möglichen Wohngebäude wurden vom westlichen Rand des Plangebietes abgerückt. Mehrfamilienhäuser sind im Westen des Plangebietes nicht mehr möglich. Einzelhäuser als Kettenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser können in Richtung Stadtkern geplant werden und schaffen somit eine für den Standort angemessene Verdichtung. BV: wird berücksichtigt
2.7.3	Zur Verkehrsbelastung käme zudem noch eine prekäre Parkplatzsituation hinzu, da in diesem Bebauungsplan keinerlei Parkplätze für Besuche, ect. Vorgesehen sind. Die Erschließungsstraße	Stellplätze können ausreichend auf den Grundstücken und entlang der Planstraße zur Verfügung gestellt werden.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	ist für Parkplätze zu gering dimensioniert und 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind so nicht zu hoch angesetzt. Es muss auch davon ausgegangen werden, daß erfahrungsgemäß die Parkplätze an der Stadthalle und Turnhalle zu Schulzeiten stark frequentiert sind und der Weg zu den gepl. Mehrfamilienwohnhäusern auch zu weit ist.	Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim. Daher wird keine spezielle Regelung im Textteil getroffen BV: wird berücksichtigt
2.7.4	Es müßte doch im Interesse Aller liegen den ländlichen Charme, gerade am Ortsrand, unserer schönen Stadt zu erhalten. Wir würden uns über eine Berücksichtigung unserer Belange freuen und hoffen auf eine Lösung, die für Alle zufriedenstellend ist.	 BV: wird zur Kenntnis genommen
	Reutlingen, den Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Dietenheim, den Christopher Eh Bürgermeister