

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Vorschlag Behandlung/Wertung
1.	Regierungspräsidium Stuttgart (RPS)		
	Raumordnung (Eingang 17.11.2020)	<p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Region Stuttgart wird vorsorglich verwiesen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Den genannten Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) wird in der Begründung angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine regionalbedeutende Agglomeration ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu befürchten.</p> <p>Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erhält das Regierungspräsidium Stuttgart eine Planfertigung, auch in digitaler Form (pdf).</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

2.	Regierungspräsidium Freiburg (RPF) Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau (Eingang 25.11.2020)		
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können	Keine	Kenntnisnahme.
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	Keine	Kenntnisnahme.
	Hinweise, Anregungen oder Bedenken	<p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, die empfohlenen Hin- weise werden in den Bebauungsplan auf- genommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene</p> <p>Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden Wasserschutzgebiets.</p> <p>Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Bergbau</u> 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	--

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	--

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

3.	Verband Region Stuttgart (VRS) (Eingang 28.10.2020)		
		<p>Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der VRS wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

4.	Landratsamt (LRA) Esslingen (Eingang 25.11.2020)		
	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Abwasserableitung/Regenwasserbehandlung	<p>Bei der weiteren Planung sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Absatz 2 Nummer 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu beachten.</p> <p>Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind anzuwenden.</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen im Bebauungsplanverfahren als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben und im Plan zeichnerisch dargestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Gebäudeplanung zu lösen. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund der die Entwässerung des Grundstücks in Zweifel zu ziehen wären. Die vorliegende Planung dient der Änderung des bestehenden Planungsrechts, um an dieser Stelle eine städtebaulich prägnante und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, und auch dieses Baupotential im Bestand einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist Teil des in den 1980er Jahren erschlossenen Wohn- und Mischgebiets „Hinter der Ziegelhütte“. Neue öffentliche Entwässerungsanlagen werden durch die Planung nicht entstehen. Die Flächen im Plangebiet sind verbleibende Baulücken des Gesamtgebiets für die bereits Baurecht besteht.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist das Niederschlagswasser von Dachflächen soweit möglich zu versickern oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten.</p> <p>Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- beziehungsweise Hofbereiche zufließen kann. Dies muss im Textteil in den entsprechenden Punkten aufgenommen werden.</p> <p>Sollte die Dachbegrünung nicht zur Ausführung kommen, so muss das durch die Dachbegrünung nicht erstellte Retentionsvolumen durch eine anderweitige Retentionsmaßnahme (zum Beispiel Retentionszisterne oder Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Straßenflächen und gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hofflächen) sollten ans Mischwassernetz angeschlossen werden.</p> <p>Die oben genannten Punkte müssen, soweit rechtlich möglich, bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</p> <p>Grundwasser</p>	<p>Auf Grund der Erkenntnisse der im weiteren Umfeld des Vorhabens durchgeführten Baugrunderkundungen ist im betroffenen Gebiet bei Ausführung einer Unterkellerung/Tiefgarage in geschossrelevanter Tiefe mit Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Ein hydrogeologisches Gutachten zur Erkundung der Grundwassersituation im Bereich des Bebauungsplans liegt dem WBA jedoch nicht vor. Dieses ist zur Beurteilung des Bebauungsplans erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eventuell notwendige Baugrunduntersuchungen sind Aufgabe des künftigen Bauherrn im Zuge der Gebäudeplanung. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund der die Bebaubarkeit des Grundstücks in Zweifel zu ziehen wären.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Es wird um Zusendung der genannten Baugrunderkundung aus dem Jahre 1988 in digitaler Form gebeten.</p> <p>Zudem sind entsprechende aktuelle hydrogeologische Erkundungen durchzuführen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - untere Wasserbehörde - und - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären und anzuzeigen. Grundsätzlich sind die Grundwasserstände zu erkunden und über einen längeren Zeitraum zu beobachten. Es sollte zumindest eine Trocken- und eine Nassperiode beobachtet werden. Die Erkundung muss tiefer reichen als die tiefste Erschließungs- oder Gründungsmaßnahme.</p> <p>Bis zur Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Baugrunderkundung müssen zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken erhoben werden.</p> <p>Des Weiteren sind grundsätzlich folgende Punkte für das Bauen im Grundwasser zu berücksichtigen und in den Textteil des Bebauungsplans mitaufzunehmen:</p> <p><i>„Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.</i></p> <p><i>Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In den durchzuführenden Wasserrechtsverfahren wird auch ein</i></p>	<p>Die vorliegende Planung dient der Änderung des bestehenden Planungsrechts, um an dieser Stelle eine städtebaulich prägnante und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, und auch dieses Baupotential im Bestand einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist Teil des in den 1980er Jahren erschlossenen Wohn- und Mischgebiets „Hinter der Ziegelhütte“. Die Flächen im Plangebiet sind verbleibende Baulücken des Gesamtgebiets für die bereits Baurecht besteht.</p> <p>Die Bedenken sind als unbegründet anzusehen. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, aufgrund der die Bebaubarkeit des Grundstücks in Zweifel zu ziehen wären. Das Plangebiet ist Teil des in den 1980 Jahren erschlossenen Wohn- und Mischgebiets (s.o.)</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, die nachfolgenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	---	--

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p><i>Bemessungswasserspiegel definiert. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.“</i></p> <p>Es darf entlang der Kanäle und Leitungen keine Drainage eingebaut werden.</p> <p>An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.</p> <p>Bei Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.</p>	<p>Neue öffentliche Entwässerungsanlagen werden durch die Planung nicht entstehen (s.o.).</p> <p>Dezentrale Versickerungseinrichtungen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p>
<p>Naturschutz</p>		<p>Gegen den Planentwurf bestehen zunächst noch grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Der Artenschutz ist auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB zwingend zu berücksichtigen. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Übersichtbegehung mit Habitatpotenzialanalyse sowie eine Abschichtung der Arten anhand der Habitatpotenziale erfasst und berücksichtigt wurden.</p> <p>Lediglich unter Punkt 7 der Begründung wird zum Artenschutz folgendes genannt:</p> <p><i>„Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes beziehungsweise der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen sind keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten und Artengruppen zu erwarten“.</i></p>	<p>Die Bedenken sind als unbegründet bzw. ausgeräumt anzusehen.</p> <p>Trotz der ersichtlich artenschutzrechtlich unbedenklichen Prägung des Plangebiets wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass bei Beachtung der gesetzlich geregelten Rodungszeiträume (§ 39 BNatSchG) keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten vorliegen.</p> <p>Die Begründung wird um das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ergänzt und diese der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Es ist noch das artenschutzrechtliche Fachgutachten der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Für eine insektenfreundliche Beleuchtung wird folgendes empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - LED-Lampen statt Natriumdampfhochdrucklampen - UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen - Insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad - Minimierung an Anzahl und Leistung der Lampen sowie die Dauer der Betriebszeit 	<p>Im Zuge der Anzeige des Inkrafttretens des Bebauungsplans geht dem LRA auch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu.</p> <p>Insektenfreundliche Beleuchtung ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung wird noch um diese Empfehlungen redaktionell ergänzt bzw. abgeändert.</p>
	<p>Gewerbeaufsicht</p>	<p>Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ aus dem Jahr 1988 mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1991. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Wohn- und Mischgebiet für Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser fest. In den Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ ersetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung passt sich in die umgebende Bebauung ein, die bereits aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt ist.</p> <p>Unter Hinweis auf die Lärmkartierung der Landesanstalt für Umweltschutz (2017) wird das Plangebiet vermehrt mit Straßenverkehrslärm (L 1214) belastet.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen, insbesondere mit Blick auf den hohen Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der Lärmemissionen der Zeller Straße sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Da aktive</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzubringen.</p>	<p>Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Nähe zur Straße ausscheiden, wird der Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen am Gebäude umgesetzt. Eine dem entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Gesundheitsamt Lärm/ Schallschutz</p>	<p>Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben:</p> <p><i>„Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus.</i></p> <p><i>Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarkttrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.“</i></p> <p>In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können.</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob Lärmimmissionen vorhanden sind, die geplante Bebauung beschreibt und gegebenenfalls Maßnahmen empfiehlt, die bezüglich des Schallschutzes notwendig werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der Lärmemissionen der Zeller Straße sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Nähe zur Straße ausscheiden, wird der Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen am Gebäude umgesetzt. Eine dem entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>Gesundheitsamt Luftschadstoffe</p>	<p>Laut der WHO Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung.</p> <p>Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen⁴.</p> <p>Aus umwelthygienischer Sicht sollte deshalb aufgrund der Verkehrssituation in Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben eine Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe (zum Beispiel Feinstaub PM10/PM2, s. Stickoxide, Schwefeldioxid etc.) erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, um ein gesundes Wohnen gemäß § 3 Absatz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu gewährleisten.</p> <p>Sollte wegen schallschutztechnischer Maßnahmen (zum Beispiel wegen nicht zu öffnender Fenster etc.) eine Zwangsbelüftung der Wohnungen notwendig werden, ist die Luftzufuhr in das Gebäude so anzuordnen, dass möglichst wenige Schadstoffe mit der Außenluft in die Innenräume gelangen können. Gegebenenfalls kann eine Filterung oder anderweitige Behandlung der Zuluft notwendig werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde eine gutachterliche lufthygienische Beurteilung eingeholt. Diese kommt zum Ergebnis, dass aus lufthygienischer Sicht die Umsetzung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV nicht abzulehnen ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Gesundheitsamt Altlasten</p>	<p>Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass die Altlastensituation im Planungsbereich mittels historischer Erhebung und gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit dem WBA geklärt wurde.</p> <p>Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p>	<p>Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein dementsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

<p>Gesundheitsamt</p> <p>Trinkwasserverordnung (TrinkwV)</p>	<p>Nach § 17 Absatz 1 TrinkwV sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 17 Absatz 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen (zum Beispiel DVGW/DIN zertifiziert).</p> <p>Im Besonderen wird auf die folgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 17 Absatz 1 TrinkwV sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 17 Absatz 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen (zum Beispiel DVGW/DIN zertifiziert). - VDI/DVGW 6023: „Hygiene in Trinkwasser-Installationen, Anforderungen an Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung“. Hier sind insbesondere die Regelungen zum Befüllen (maximal 72 Stunden vor Inbetriebnahme) und zum Nachweis der einwandfreien Wasserbeschaffenheit durch das ausführende Unternehmen nach Kapitel 6.9.3 zu beachten. - DVGW-Arbeitsblatt W 551 „Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums“ in Verbindung mit DVGW W 553 „Bemessung von Zirkulationssystemen“. - DIN 806 ff., "Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen", besonderer Hinweis auf Teil 2, Abschnitt 9.3.2 „Vermeiden von Verbrühungen“. - DIN 1988 ff., "Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen" - DIN EN 1717, "Schutz des Trinkwassers ... in Trinkwasserinstallationen... " 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	---

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

	<p>Gesundheitsamt Abwasserbeseitigung</p>	<p>Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 „Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung“ und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden.</p> <p>Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser".)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Amt für Geoinformation und Vermessung</p>	<p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Die Flurstück-Nummern 10179 und 10181 sind durch Planzeichen überdeckt.</p> <p>Beim den Flurstücken 10207, 6007, 5925 und 5925/1 fehlen die Flurstück-Nummer.</p> <p>Die Klassifizierung L 1214 ist anzugeben.</p> <p>Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans und wird dem entsprechend redaktionell berichtet.</p>
	Straßenverkehrsamt	<p>Von Seitens der Verkehrsbehörde bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwendungen.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde bittet um Beteiligung im Rahmen der konkretisierten Planung im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	Untere Baurechtsbehörde	<p>1. Anmerkung zu Ziffer 6 (Nebenanlagen) der planungsrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Die geplanten textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht von der angegebenen Rechtsgrundlage gedeckt. Nach § 23 Absatz 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden (Verwaltungsgerichtshof Mannheim, Urteil vom 28.05.1974-1111125/73).</p>	<p>Die getroffene Festsetzung wird beibehalten. In Bezug auf Nebenanlagen handelt es sich bei der Vorschrift des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nicht nur um die Ermächtigungsgrundlage für die Baugenehmigungsbehörde, sondern auch um eine Rechtsgrundlage für die planende Gemeinde (Urteil VGH BW, vom 09.04.2019 – 8 S 1527/17). Es kann auf Basis dieser Rechtsgrundlage angeordnet werden, dass Nebenanlagen nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Es ist möglich, räumliche Teilregelungen für Teilbereiche des Plangebiets vorzusehen oder für bestimmte Grundstücke und es ist zudem</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

		<p>2. Klimaschutz</p> <p>Gemäß § 1a Absatz 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Pauschale Aussagen genügen diesen Anforderungen nicht.</p>	<p>möglich, sachliche Teilregelungen für bestimmte Anlagen festzusetzen.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen und Pflanzgeboten sind Maßnahmen zur Schonung des lokalen Klimas in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

5.	Netze BW GmbH (Eingang 05.11.2020)		
		<p><u>Stellungnahme Gas:</u> Am südöstlichen Ende des geplanten Fußwegs befindet sich die Gashaushausanschlussleitung des benachbarten Gebäudes Nr. 16. Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen.</p> <p><u>Stellungnahme Strom:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere elektrische Leitungen, die bauhinderlich sind (siehe beigefügter Planausschnitt). Der beigefügte Planausschnitt dient nur zu Planungszwecken.</p> <p>Da sich die Leitungen zum späteren Zeitpunkt durch den Verkauf von öffentlichen Flächen im privaten Bereich befinden, müssen diese kostenpflichtig umgelegt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

Keine Bedenken, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Gemeinde Aichelberg (Eingang 22.10.2020)
- Gemeinde Holzmaden (Eingang 05.10.2020)
- Gemeinde Ohmden (Eingang 28.10.2020)
- EVF GmbH & Co.KG (Eingang 05.11.2020)
- Handwerkskammer Region Stuttgart (Eingang 02.12.2020)
- Zweckverband Landeswasserversorgung (Eingang 26.10.2020)
- Vodafone BW GmbH (Eingang 10.11.2020)
- terranets bw GmbH (Eingang 22.10.2020)

Keine Stellungnahme zum Bebauungsplan ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- Deutsche Telekom
- Landesnaturschutzverband (LNV) Baden-Württemberg
- Bund für Umwelt- und Naturschutz e.V., Kreisverband Esslingen - Ortsgruppe Kirchheim
- Gemeinde Bissingen
- Gemeinde Neidlingen

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Entwurf vom 08.10.2020

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

II.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Vorschlag Behandlung/Wer- tung
1.	Privat 1 (Eingang 27.10.2020)	<p>Entsprechend der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt vom 22.10.2020 soll der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ im Bereich des Grundstücks Zeller Straße 18 geändert werden. Mit der Bebauungsplanänderung (lt. Begründung) soll an dieser Stelle ein städtebaulich markantes und prägendes Gebäude ermöglicht, sowie die Vermarktung des Grundstücks erleichtert, werden. Angrenzend an dieses zur Vermarktung anstehende städtische Baugrundstück befindet sich das in unserem Eigentum stehende Grundstück „Zeller Straße 16“, welches derzeit noch mit einem Getränke- und Lebensmittelmarkt bebaut ist.</p> <p>Planungsrechtlich zulässig ist hier lediglich die Erstellung eines eingeschossigen Gebäudes, Gebäudehöhe 8,00 m, GRZ 0,4, bei einer Dachneigung von 30 - 35°. (Diese bauliche Nutzbarkeit steht in krassem Widerspruch zu der geplanten Planänderung auf dem benachbarten städtischen Baugrundstück (keine Festschreibung der Vollgeschosse, GRZ 0,6, Gebäudehöhe 12,50 m, Dachneigung bis 55°) und damit auch einer zeitgemäßen und maßvollen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Gegen die geplante Bebauungsplanänderung (ausschließlich auf dem städtischen Baugrundstück, ohne Einbeziehung und Berücksichtigung der Umgebungsbebauung) werden daher Bedenken erhoben.</p> <p>Um auch auf dem Grundstück „Zeller Straße 16“ eine städtebaulich zeitgemäße Ersatzbebauung zu ermöglichen, beantragen wir hiermit die Erweiterung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Angesichts der städtebaulichen „Randbedingungen“ (Zeller Straße 12 und Zeller Straße 18) erscheint eine Änderung des Baurechts (Zahl der Geschosse, GRZ, Baugrenze, Dachneigung, Gebäudehöhe etc.) bei dem Grundstück „Zeller Straße 16“ städtebaulich zwingend erforderlich. Mit dieser Planerweiterung und der entsprechenden Nachverdichtung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die Umgebung einfügt (siehe Begründung Bebauungsplanänderung).</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Eine dementsprechende Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplans, mit Ausdehnung der Festsetzungen und Regelungen auf das angrenzende Grundstück, ist derzeit nicht städtebauliches Ziel der Stadt.</p>