



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

## „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck

gemäß § 10a BauGB



## Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde Dettingen an der Erms beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck die bestehende Nutzung dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern und die Lagerfläche zu erweitern. Hierfür ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken und Lagerfläche für die Gemeinde“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Ein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem gemeindeeigenen Bauhof und der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen besteht durch die bereits vorhandenen Lagerflächen, die zur Lagerung von Materialien des Bauhofs und Weihnachtsmarkthäuschen dienen. Zudem befindet sich auf Flurstück 1810 im derzeitigen Bestand ein Regenüberlaufbecken, welches an eine fest im Boden verankerte geschlossene bauliche Anlage mit Satteldach anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Regenüberlaufbecken planungsrechtlich gesichert. Eine geringfügige Erweiterung oder Ertüchtigung der baulichen Anlage ist zulässig.

Um ausreichend viel Raum für die Schüttgüter, Anlagen und Gerätschaften des Bauhofs zu schaffen, soll der bestehende Schotterplatz nach Süden hin erweitert werden. Das Erfordernis begründet sich dadurch, dass Schüttgüter, Maschinen und Materialien des Bauhofs möglichst außerhalb des Ortsteils gelagert werden müssen und für den Betrieb Erweiterungsflächen unverzichtbar sind. Eine Verteilung der Anlagen des Bauhofs soll innerhalb der Ortschaft vermieden werden, weil diese ausschließlich zu bestimmten Zeiten wie Festtagen für die vorgesehene Nutzung in Anspruch genommen werden und sonst monatelang ruhen. Daher werden ortsnahe Außenbereichsflächen, die bereits historisch als Lagerfläche genutzt werden, planungsrechtlich gesichert, um keine neuen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Im vorliegenden Fall werden Lageflächen innerhalb des geplanten Sondergebiets auf Flst. Nr. 1810 insbesondere zum Lagern von Schüttgütern, Häckselgut, Straßenmaterialien und zum Abstellen von Weihnachtsmarkthäuschen und Maschinen benötigt. Auch überdachte Boxen für Arbeitsgeräte und Betriebsmittel sollen zugelassen werden. Um eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu vermeiden und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten sollen die baulichen Anlagen und Boxen möglichst auf Balken gelagert werden.

Darüber hinaus werden mit der Bebauungsplanaufstellung durch Ausweisung von Flächen für eine Pflanzbindung die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand dauerhaft erhalten. Dadurch soll die naturnahe Umgebung aufrechterhalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha und wird über den südlich gelegenen asphaltierten Feldweg erschlossen, der in unmittelbarer Umgebung direkt an die K 6712 anbindet.

## Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2022 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Erms beschlossen und am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06.2022 bis 04.07.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls im Zeitraum vom 03.06.2022 bis 04.07.2022 frühzeitig von der Planung unterrichtet.

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung mit Umweltbericht und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fasste der Gemeinderat am 15.12.2022 den Beschluss über Anregungen und Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen.

Der Planentwurf wurde in der gleichen öffentlichen Sitzung von der Gemeindevertretung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2023 bis 02.03.2023 beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf ebenfalls im Zeitraum vom 27.01.2023 bis 02.03.2023 abzugeben.

Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2023 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 74 LBO ebenfalls als Satzung beschlossen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und beim Landratsamt Reutlingen zur Genehmigung eingereicht. Nach Eingang des Genehmigungsbescheids vom 12.02.2024 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dettingen an der Erms, Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet RÜB Otterbruck“, sind der Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ und die örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2024 in Kraft getreten.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht beinhaltet den Grünordnungsplan, den Bestands- und Maßnahmenplan sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Für das Plangebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Daher sind für die Aufstellung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die als Pflanzgebot festgesetzte Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Blühbrache sowie durch den Erhalt von Gehölzstrukturen im Rahmen einer Pflanzbindung.

Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbaren Anlagen, den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Plangebietes erzielt werden. Zur weiteren Kompensation wird unmittelbar nördlich des Plangebietes eine Blühbrache entwickelt. Ergänzend werden ca. 1.750 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzter Fläche westlich des Plangebietes in extensiv bewirtschaftetes Grünland überführt.

Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines Monitorings.

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen. Zu nennen sind hierbei vor allem die Fledermäuse, Reptilien und die europäischen Vogelarten.

Um die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG und insbesondere eine Gefährdung oder Tötung von Individuen auszuschließen können, muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Ergänzend sollen zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten insektenschonende Lampen und Leuchten verwendet und zielgerichtet ausgerichtet werden. Um weiterhin eine Tötung von Zauneidechsen im Falle einer Baufeldfreimachung möglichst auszuschließen, sollen diese infolge struktureller Vergrämuungsmaßnahmen aus dem Eingriffsbereich vertrieben werden. Außerdem muss das Gebiet unterhalb der Gleise mittels eines Reptilienzauns abgegrenzt werden, sodass ein Abwandern der Individuen in das Baugebiet nach der Vergrämung und damit eine Schädigung der Individuen vermieden werden kann. Auch bei der späteren Gehölzpflege muss darauf geachtet werden, dass keine Zauneidechsen verletzt oder getötet werden. Die Gehölzpflege soll zwischen Oktober und Februar erfolgen, wo die Tiere in ihren Winterlebensstätten sind und durch die Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus, müssen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Falle der Fledermäuse und Zauneidechsen populationsstützende Maßnahmen, wie die Entwicklung eines Blühstreifens und Anlage von Steinriegeln, durchgeführt werden. Außerdem sind Lebensstätten für die Zauneidechsen im direkten Umfeld zu schaffen, um mögliche negative Auswirkungen des Planvorhabens auf die lokale Population zu verhindern.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sowohl bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen und Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger ein.

### **Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die wesentlichen Anregungen und Bedenken, die gegenüber dem geplanten Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgewogen werden mussten, sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt:

Das Landratsamt Reutlingen hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht qualifiziert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist, weil keine überbaubare

Fläche festgesetzt wird. Der Bebauungsplanentwurf wurde gegenüber dem Vorentwurf dahingehend geändert, dass die überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt wird. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Teilen der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Des Weiteren hat das Landratsamt Reutlingen in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass noch keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden kann, da die umweltrelevanten Gutachten aufgrund der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht vorlagen. Der Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden erstellt. In diesen Gutachten wurden die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange abgearbeitet.

Darüber hinaus, hat das Landratsamt Reutlingen in seiner Stellungnahme um Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung gebeten. Im geplanten Sondergebiet sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung im Sinne einer Freiflächenanlage und baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB kann dadurch 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.

Zudem hat das Landratsamt Reutlingen in seiner Stellungnahme gebeten, mit der für Gewässerunterhaltung- und Ausbau zuständigen Stelle bei der Gemeinde Dettingen abzuklären, ob für den betroffenen Bereich des Saubrunnenbaches zukünftige gewässerbauliche Maßnahmen verwirklicht werden sollen. Die Planungen zum Sondergebiet RÜB Otterbruck dürfen etwaigen gewässerbaulichen Vorhaben, sowie Maßnahmen der Gewässerunterhaltung nicht entgegenstehen. Der Saubrunnenbach liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde sieht eine Offenlegung bis zur Erms vor. Die geplanten Nutzungen im Sondergebiet stehen dem jedoch nicht entgegen.

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass am Standort bei der Außenbeleuchtung darauf geachtet werden muss, dass die Beleuchtung nur in den Eingangs- bzw. Zufahrtbereichen erfolgt und nicht die randlich liegenden Freiflächen ausleuchtet. In der planungsrechtlichen Festsetzung unter Nr. 11 wird die Maßnahme 1 (M1) festgesetzt, welche vorschreibt die Außenbeleuchtung energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten.

Die Straßenbauverwaltung im Landratsamt Reutlingen hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen sowie für Werbeanlagen besteht. Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße wird im Bebauungsplanentwurf durch die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 „Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung“ gesichert und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Die FairNetz GmbH hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ eine Erdgashochdruckleitung HGH16 250 ST der FairNetz GmbH befindet, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern ist. Die bestehende Erdgashochdruckleitung wird über die planungsrechtliche Festsetzung Nr. „9. Leitungsrecht“ und die Darstellung im zeichnerischen Teil gesichert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ wurden verschiedene Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen hat ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass laut den Hinweisen der ÖKVO zum Biotoptyp 33.43 (Magerwiese mittl. Standorte) bei einer Entwicklung aus einem Acker heraus ungünstige Bedingungen vorliegen. Daher muss mit 16 ÖP/m<sup>2</sup> statt den 21 ÖP/m<sup>2</sup> des Normalwertes gerechnet werden. Dies wurde bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Des Weiteren hat das Landratsamt Reutlingen in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die planexternen Maßnahmen genauso rechtsverbindlich festgesetzt werden sollten, wie die Maßnahmen, welche bisher in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 11 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgelistet sind. Dazu ist anzumerken, dass die Maßnahmen K1 bis K3 keine Artenschutzmaßnahmen darstellen, sondern vielmehr den notwendigen naturschutzrechtlichen Eingriff kompensieren sollen. Zudem müssen die CEF-Maßnahmen neben der räumlich-funktionalen Verbundenheit auch zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Bei den Maßnahmen K1 (CEF 1), K2 (CEF2) und K3 handelt es sich um Maßnahmen, die auf gemeindeeigenen Flurstücken umgesetzt werden sollen. Daher wird von einer Sicherung der planexternen Maßnahmen bzgl. der Kompensation des Eingriffes sowie des Artenschutzes über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesehen. Ebenso wird von der Aufnahme der Maßnahmen in die Festsetzungen abgesehen, um eine erneute öffentliche Auslegung zu vermeiden. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde. Ein Hinweis im Bebauungsplan hinsichtlich der Erforderlichkeit der Umsetzung der Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen ist somit ausreichend. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass alle CEF- Maßnahmen funktionstüchtig hergestellt werden müssen, bevor der Eingriff erfolgt.

Hinsichtlich der CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) für Zauneidechsen, hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass eine Vergrämung der Tiere durch eine bloße Beseitigung von Strukturen nicht ausreichend sei. Das Gutachten bescheinigt, dass das ganze Untersuchungsgebiet als Lebensraum für Zauneideschen eingestuft wird. Daher müsste eine Vergrämung mittels Folie für den Bereich des tatsächlichen Eingriffes erfolgen. Eine Beschattung der CEF-Fläche von mehr als ca. 30 % ist auszuschließen, sonst wäre die Funktionalität der CEF-Maßnahme wesentlich beeinträchtigt. Zudem wird vorgeschlagen, die geplanten Steinlinsen von 4 m Durchmesser auf 3 m Durchmesser zu reduzieren und dafür einen 1 m breiten Wiesensaum als Pufferstreifen zum südlich angrenzenden Acker vorzusehen. Von einer Vergrämung mittels Folie wird aus gutachterlicher Sicht abgesehen. Verschiedene Publikationen wie z.B. Hartmann & Schulte (2017) geben Hinweise darauf, dass eine Vergrämung mittels Folie ein Risiko für die Tiere bergen kann. Nach gutachterlicher Einschätzung wird vorgeschlagen Vlies anstelle von Folie für die Vergrämung heranzuziehen. Dies bringt den Vorteil, dass darunter kein wärmeres Mikroklima entsteht, was die Tiere als Ort für Thermoregulation anlockt. Ergänzend können sich keine Pfützen bilden, welche ein potentiell Ertrinkungsrisiko für die Schlüpflinge bedeuten würde. Die Fläche liegt südlich der gewässerbegleitenden Gehölze. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass genug Sonneneinstrahlung auf der Fläche vorhanden ist. Der Vorschlag zur Anlage eines Pufferstreifens wird in der Teilfläche, welche an den Acker angrenzt, ergänzt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlage innerhalb des Sondergebiets, darauf geachtet werden sollte, dass durch die Blendwirkung keine schädlichen Umwelteinwirkungen bei der umgebenden (Wohn-) Nutzung verursacht werden. Das geplante Sondergebiet dient der Nutzung als Lagerfläche, sodass die Umsetzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eher im geringeren Ausmaß möglich ist. In den Bebauungsplan werden unter „5. Hinweise,

9. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen“ Empfehlungen aufgenommen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch eine Blendwirkung auf die umgebende (Wohn-) Nutzung zu vermeiden.

Die Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Reutlingen hat in ihrer Stellungnahme die Gemeindeverwaltung gebeten zu prüfen, ob der Ausbauzustand der Einmündung des Feldwegs in die K 6712 für regelmäßige LKW-Fahrten geeignet ist. Eine weiter westlich gelegene Feldweg-Zufahrt ist etwas größer ausgebaut. Zudem wird dazu geraten, zu prüfen, ob eine Ausfahrt in direkter Verlängerung der Grundstückseinfahrt auf die K 6712 in den Einmündungsbereich der gegenüberliegenden Vogelsangstraße sinnvoll wäre, um die Sichtverhältnisse zu verbessern. Die Fläche wird derzeit bereits durch den Bauhof der Gemeinde sporadisch, auch mit größeren Fahrzeugen, über die bestehende Einmündung des Feldwegs erfolgreich angeeignet. Sollten sich künftig Schwierigkeiten ergeben oder die Fläche deutlich öfter angeeignet werden müssen als bisher, wäre dann ein Ausbau der Einmündung oder der Bau eines weiteren Anschlusses an die K 6712 zu prüfen.

Die Erms-Neckar-Bahn AG hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass durch das geplante Vorhaben die Standsicherheit des Damms nicht gefährdet werden darf. Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Bahnstrecke beträgt ca. 16-18 m. Dazwischen ist ein Schutzstreifen für die bestehende Erdgashochdruckleitung (vgl. Festsetzung Nr. 9 „Leitungsrecht“) dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Überbauungen, Überpflanzungen sowie Änderungen des Geländeniveaus zulässig. Somit ist eine Beeinträchtigung des Bahngeländes durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen.

Die ErmstalEnergie Dettingen an der Erms GmbH & Co.KG hat in ihrer Stellungnahme um Beachtung der bestehenden Erdgasleitung der EED gebeten und mitgeteilt, dass innerhalb des Sondergebiets Wasserleitungen verlaufen. Für die Erdgashochdruckleitung sind im Bebauungsplan Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von 3,0 m, jeweils von der Leitungsmittelpunkt gemessen, festgesetzt. Auf die bestehenden Leitungen innerhalb der überbaubaren Fläche im Sondergebiet wird im Bebauungsplan unter „5. Hinweise, 12. Leitungen innerhalb von Baugrenzen“ hingewiesen. Den Hinweisen ist ein Lageplan beigelegt. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Wasserleitung müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Bereiche, in denen die Wasserleitung verläuft, dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich im Sondergebiet innerhalb der bestehenden Erschließungsfläche die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden.

Gegenüber dem Offenlage-Entwurf sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Änderungen vorgenommen worden. Der Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ kann als Satzung verabschiedet werden.

### **Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck soll die bestehende Nutzung als Lagerfläche dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich auf der Notwendigkeit, auf Flst. 1810 ausreichend viel Raum für die Schüttgüter, Anlagen und Gerätschaften des gemeindeeigenen Bauhofs zu schaffen, die außerhalb des Ortsteils gelagert werden müssen. Folglich werden

mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken und Lagerfläche für die Gemeinde“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mögliche Erweiterungsflächen am bestehenden Standort gesichert.

Im Falle einer Neuanlage des Vorhabensgebietes auf einer alternativen Fläche müssten ggf. unbelastete Flächen miteinbezogen werden. Vor dem Hintergrund des vorsorgenden Naturschutzes gemäß §13 BNatSchG bestehen somit keine Planungsalternativen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da Bebauungspläne aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, hat die Gemeinde Dettingen an der Erms eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB veranlasst, die ausschließlich den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ umfasst. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Nach dem Feststellungsbeschluss soll die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landratsamt Reutlingen zur Genehmigung eingereicht werden.

Nach gemeinsamer intensiver Abwägung aller bekannten Vor- und Nachteile durch den Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Erms stellte sich der gewählte Standort für das geplante Bauvorhaben aufgrund der Erweiterungsmöglichkeit am Standort mit der höchsten Eignung dar.

Gemeinde Dettingen an der Erms, den 14.03.2024

Michael Hillert  
Bürgermeister