Stadt Gerlingen

Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
Vom 30.04.2018 bis 30.05.2018

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
Vom 30.04.2018 bis 30.05.2018

Zum Bebauungsplan
„BRUHWEG II“,
Vorentwurf vom 18.04.2018

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit E-Mail-Schreiben vom 20.04.2018 in der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 beteiligt. Am 26.04.2018 fand zudem eine Behördenkonferenz statt. Das Protokoll ist der Abwägungstabelle als Anlage beigefügt.

	Beteiligte Behörde / Träger öffentlicher Belange	**Eingang**	**Anregungen oder Bedenken**	**Hinweise**	**Keine Bedenken**
1.	Handwerkskammer Region Stuttgart	03.05.2018	x		
2.	Stadt Ditzingen Stadtbauamt – Umwelt- und Stadtplanung	14.05.2018	x		
3.	Unitymedia BW GmbH	11.05.2018		x	
4.	Landesamt für Denkmalpflege	17.05.2018		x	
5.	Freiwillige Feuerwehr Gerlingen	22.05.2018	x	x	
6.	Polizeipräsidium Ludwigsburg	22.05.2018	x	x	
7.	Verband Region Stuttgart	24.05.2018		x	
8.	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	25.05.2018	x	x	
9.	Telekom	25.04.2018		x	
10.	Netze BW GmbH	29.05.2018		x	
11.	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Umwelt	07.05.2018		x	
12.	Landeshauptstadt Stuttgart	29.05.2018			x
13.	Landratsamt Ludwigsburg Fb. Bauen und Immissionsschutz	01.06.2018	x		
14.	Landratsamt Ludwigsburg Fb. Umwelt	05.06.2018	x		
15.	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	12.06.2018	x		
16.	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Straßenwesen und Verkehr	11.06.2018	x		

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
1.	Handwerkskammer Region Stuttgart	Zu diesem Bebauungsplan haben wir folgende Bedenken: Im Flächennutzungsplan ist richtigerweise die Grünfläche als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet eingeplant. Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll abweichend hiervon nun auch östlich der Grünfläche Wohngebiet unmittelbar angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hiermit entfällt die Funktion der Grünfläche als Puffer. Damit wird der Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe gerade nicht gelöst, sondern verschärft. Dieses unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe führt zu einer Konfliktsituation, die ggf. ausschließlich zulasten der zukünftigen Gewerbebetriebe gelöst werden kann. Auch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ändert an dieser Tatsache nichts, da die Immissionsrichtwerte des angrenzenden Wohngebietes entscheidend sind. Wir regen deshalb an, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, nur westlich der Grünfläche ein Wohngebiet auszuweisen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren und informieren uns über das Ergebnis der Abwägung.	Im Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, in dem nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören, also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Es bildet den Puffer zwischen dem Gewerbe östlich des Plangebietes und den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß dem beauftragten Immissionsschutzgutachten. Dadurch wird eine Konfliktsituation vermieden. Der Anregung wird nicht entsprochen, da die Stadt Gerlingen die städtebaulichen Ziele verfolgt, die im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan festgelegt sind. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
2.	**Stadt Ditzingen,** Stadtbauamt „Umwelt- und Stadtplanung“	<u>Verkehr</u> Das Baugebiet wird voraussichtlich mehrere tausend Fahrten pro Tag erzeugen, ein Großteil davon wird den Autobahnanschluss Feuerbach zum Ziel haben und über das Straßennetz in Ditzingen stattfinden. Dies wird zu erheblichen Mehrbelastungen der Knotenpunkte auf der Gemarkung Ditzingen führen, deren Leistungsfähigkeit ursächlich durch die Aufsiedlung des Wohn- und Gewerbegebiets beeinträchtigt wird. Die Belange der Stadt Ditzingen sind hier berührt. Bei einem Baugebiet dieser Größenordnung ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, welches die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens qualifiziert erfasst und gutachterlich prognostiziert unumgänglich und zwingend erforderlich. Die aus dem Gutachten gewonnenen Erkenntnisse werden der Maßstab für weitere Entscheidungen der Stadt Ditzingen zum geplanten Projekt sein. In der Stadt Ditzingen liegen aktuelle Zähldaten vor, Frau Kamp, die Leiterin der Abt. Verkehr und Grünflächen, kann Ihnen diese als Unterstützung gerne zur Verfügung stellen. Die Stadt Ditzingen regt zudem an intensiv zu prüfen, welche verkehrlichen Alternativen sich anbieten. Diese sollten sinnvollerweise auch - wie seitens des RP Stuttgart andiskutiert - eine Umfahrung zur AS Feuerbach umfassen. <u>Entwässerung/Hochwasserschutz</u> Das vorgestellte Entwässerungskonzept ist hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser sehr vielversprechend. Den Bemühungen der Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet der Glems, künftig Hochwasserereignisse wie bspw. in den Jahren 2010 und 2011 zu vermeiden, scheint die Konzeption Rechnung zu tragen. Zum Schutz vor Starkregengefahren sind die Rückhaltevolumina so zu dimensionieren, dass das	<u>Verkehr</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Verkehrsgutachten eingeholt. Diese sind Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen. Die Verkehrsuntersuchung von Karajan Ingenieure vom Januar 2020 gibt für die morgendliche Spitzenstunde einen gebietsinduzierten Quellverkehr von (gerundet) 18 Kfz und Zielverkehr von (gerundet) 17 Kfz aus/in Richtung Ditzingen an. Für die Nachmittags-/Abendspitzenstunde ergeben sich gerundet 17 Kfz-Quell- und 23 Kfz-Zielverkehr. Die vorgenannten Werte errechnen sich aus den auf Gemessen an der Gesamtbelastung der Straße fällt die baugebietsbedingte Zusatzbelastung damit gering aus. Ein Verkehrszuwachs in Richtung Ditzingen in der befürchteten Größenordnung ist somit nicht zu erwarten. <u>Entwässerung/Hochwasserschutz</u> Das Büro Geomer hat eine „Detailuntersuchung zur Auswirkung der Planbebauung im Baugebiet Bruhweg II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation“ mit entsprechenden Maßnahmen erarbeitet. Der Bebauungsplan trifft auf dieser Grundlage im Textteil unter 6.1 Festsetzungen u.a. zur Niederschlagswasserrückhaltung. Zudem werden Maßnahmen wie z.B. ein zweiteiliges	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		anfallende Regenwasser im Plangebiet rückgehalten, versickert und allenfalls gedrosselt in den Aischbach eingeleitet wird. Bemessungsgrundlage hierfür sollte - wie z.B. auch in Ditzingen praktiziert - ein 100-jähriges Regenereignis plus 15 %igem Klimaaufschlag sein. Wir bitten das Büro Geomer aus Heidelberg mit in die Planungen einzubeziehen.	Regenrückhaltebecken vorgesehen; auf B.7.5 der Bebauungsplan-Begründung wird verwiesen. Zudem ist geplant, dass der Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss die Realisierung der gutachterseits empfohlenen Stauraumkanäle und der begrünten Mulde entlang der Dengelwiesenstraße beschließt. Aus den Simulationsdaten geht keine Verschlechterung für An- und Unterlieger hervor. Die Wassermengen am nördlichen Rand des Baugebiets die Richtung Aischbach fließen, sind im Plan-Zustand mit ca. 14.000 m³ deutlich geringer als im Ist-Zustand mit ca. 64.000 m³. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplanentwurf als Anlage bei.	
		<u>Einzelhandel</u> In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht ausgeschlossen, so dass mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche realisiert werden können. Dies kann zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ditzingen führen und die Belange der Stadt Ditzingen berühren. Wir bitten daher um Erstellung eines qualifizierten Einzelhandelsgutachtens, welches die Flächenpotenziale beziffert, bewertet und die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen darstellt. Ein Ausschluss von Einzelhandel in den Wohn- und Gewerbegebieten bzw. im urbanen Gebiet wäre aus Sicht der Stadt Ditzingen ebenfalls zielführend. Wir bitten um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.	<u>Einzelhandel</u> Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen und eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. In allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe ebenfalls unzulässig; nach § 4 BauNVO kommen sie dort nicht als zulässige Nutzungsart in Betracht. Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
3.	Unitymedia BW GmbH	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.	
4	Freiwillige Feuerwehr Gerlingen	Wir verweisen auf die Vorgaben der LBO BW hierbei insbesondere auf den § 15 „Brandschutz“, auf die LBO AVO BW und hierbei insbesondere auf den § 2 „Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung“. Weiterhin verweisen wir auf die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen). Zusätzlich folgender Hinweis: nach der LBO BW § 15 (5) kann der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Rettungsgeräte der Feuerwehr im Sinne dieser Vorschrift stellen die vierteilige Steckleiter mit einer maximalen Rettungs-höhe von etwa sieben Metern - nach Feuerwehrdienstvorschrift 10 (FwDV 10) - sowie die Drehleiter dar. Die jeweiligen baulichen Voraussetzungen zur Nutzung dieser Rettungsgeräte durch die Feuerwehr sind in den zuvor genannten Vorschriften definiert. Für die in den Innenhöfen gelegenen „Stadthäusern“, erschlossen über die Ditzinger Straße, sind zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen nach § 15 LBO BW am Ende (parkseitig) der jeweiligen Stichstraßen Wasserentnahmestellen/Hydranten mit Anschlüssen DN 100 vorzusehen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs und der Löschwasserversorgung, ist im Rahmen der Erschließungsplanung und des späteren Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die erforderlichen Wasserentnahmestellen (Hydranten DN 100) für die über die Ditzinger Straße erschlossenen Stadthäuser werden in Abstimmung mit der Feuerwehr berücksichtigt. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
5.	Polizeipräsidium Ludwigsburg	Aus verkehrspräventiver Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Bruhweg II“ keine Bedenken. Aus kriminalpräventiver Sicht ist eine Einhaltung der Balance der Nutzung zu empfehlen, um dem Sicherheitsbedürfnis aller Nutzer gerecht zu werden. Durch eine Nutzungsvielfalt und –qualität kann die Sicherheit insgesamt erhöht werden. Ebenso wird auf die Berücksichtigung allgemeinpräventiver Elemente, wie - übersichtliche Gestaltung der Gebäude und Hauseingänge, sowie der Außenanlagen, um unübersichtliche Bereiche (Versteckmöglichkeiten) zu vermeiden. - Eine klare Abtrennung zwischen öffentlichem und gewerblichem Raum, um mögliche Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte zu minimieren bzw. auszuschließen. - gute Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude - Wegeverbindungen, Parkplätze und Hauseingänge sollten möglichst hell und gleichmäßig ausgeleuchtet sein. - Bei Tiefgaragen wird an dieser Stelle auf die Problematik des zweiten Fluchtweges aus Brand-schutzgründen hingewiesen. Das Einplanen eines –sofern notwendigen – zweiten separaten Fluchtweges vermeidet die bei den Bewohnern stets unbeliebte Entfluchtung über die Treppenhäuser der Wohneinheiten und den damit jederzeit unkontrollierten Zutritt durch Unberechtigte von der Garage ins Haus. hingewiesen (Aufzählung nicht abschließend). Obwohl der Gesetzgeber in Baden-Württemberg einen Mindeststandard für technischen Grundschutz nicht bindend vorgeschrieben hat, ist aus polizeilicher Sicht die frühzeitige Planung mechanischer Sicherungsmaßnahmen ratsam. Sowohl bei den Wohngebäuden als auch Gewerbeobjekt sollten die Planungs- verantwortlichen bzw. zukünftigen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Freiflächenplanung berücksichtigt. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Der Hinweis ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht umsetzbar.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Nutzer/Bewohner frühzeitig – am besten bereits in der Planungsphase – über mechanische Sicherungsmaßnahmen (einbruch- hemmende Tür- und Fensterelemente) informiert wer- den. Dies kann zum Beispiel durch Beilage eines Hinweisblattes in den Baugenehmigungsunterlagen erfolgen. Bei Interesse an einer individuellen sicherungstechnischen Beratung durch die Polizei verweisen Sie bitte an das Polizeipräsidium Ludwigsburg, Referat Prävention, Tel.: 07141/18-8001 oder E-Mail: ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de		
6.	Verband Region Stuttgart	Die Planung sieht die Entwicklung einer kombinierten Wohn- bzw. Mischbaufläche in Verbindung mit einer Gewerbefläche vor. Innerhalb des Gebietes ist eine großzügig angelegte Grünfläche geplant. Außerdem werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der vorliegenden Planung innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans festgesetzt. Die vorgesehene städtebauliche Konzeption entspricht somit den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans. Der Regionalplan gibt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für die Stadt Gerlingen als Kommune mit verstärkter Siedlungstätigkeit als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar für vor. Dieser Wert ist den weiterführenden Planungen zu Grunde zu legen. Ferner liegt das Plangebiet nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Plansatz ist in der Begründung ergänzt worden. Der Richtwert einer Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar wurde der Planung im Hinblick auf die städtebauliche Dichte zugrunde gelegt. Die Stadt den Umstand, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft liegt, mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis überwiegen in der Abwägung allerdings die für die geplanten Festsetzungen sprechenden Belange. Auf die ausführliche Erörterung hierzu unter Ziff. 7a der	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
			Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.	
		Die regionalplanerische Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme abgegeben. Daher wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten. Für umweltbezogene Informationen wird auf den Klimaatlas und dem Biotopinformations- und Managementsystem (BIMS-Daten) der Region Stuttgart hingewiesen. Entsprechende Daten können zur Verfügung gestellt oder unter http://www.region-stuttgart.org/information-und download/geoinformationen/ eingesehen werden.	Keine Abwägung erforderlich.	
7.	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Plansatz 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (im Folgenden: LEP) ist zu beachten. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Hinzuweisen ist auch auf Plansatz 5.3.2 (Z) LEP, nach welchem die für eine land- und forst-wirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Vor diesem	In die gemäß § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB vorzunehmende Abwägung werden die öffentlichen und privaten Belange eingestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Zuge der Abwägung überwiegen die für die vorgenannten Darstellungen sprechenden Belange. Konkret überwiegen hier die für die weiterhin erfolgende Festsetzung des Plangebietes als Baugebiet sprechenden Belange. Konkret sprechen hierfür insbesondere folgende Gesichtspunkte: Die Stadt Gerlingen gehört gemäß LEP zum Verdichtungsraum Stuttgart und zum Mittelbereich Stuttgart. Die geplanten Darstellungen entsprechenden insbesondere den Grundsätzen Ziff. G 2.2.2.3 und 2.2.3.2 des LEP sowie dem Ziel 2.3.4 und dem Grundsatz G.2.3.5 des Regionalplans. Die geplanten Darstellungen als Baugebiet knüpfen zudem an die bestehende Darstellung im FNP an, der seitens des Landratsamts Ludwigsburg am 12.01.1995 genehmigt und somit auch in seiner raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit bestätigt wurde. Die Stadt hat Alternativstandorte auch im	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Hintergrund sollte, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann, noch eine vertieftere Alternativen-prüfung stattfinden. Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach Plansatz 3.2.2 (G) Regionalplan Verband Region Stuttgart (im Folgenden: Regionalplan) werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungs-Karte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine im östlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans liegende Fläche sieht die Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe vor. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Flächenbilanz bislang nicht ersichtlich und sollte entsprechend ergänzt werden. Aus der Flächenbilanz sollte sich ergeben, welchen Flächenumfang die geplanten Baugebiete jeweils in Anspruch nehmen. Ebenfalls sind in der Flächenbilanz auf die Darstellung der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der vorhandenen Potenziale abzustellen. Wünschenswert wären beispielsweise auch Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung und zu kommunalen und privaten Flächenreserven bzw. den ergriffenen Mobilisierungsstrategien. Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen,	Innenbereich geprüft. Gemäß der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise, die auf die Anregung hin erstellt wurde, viele Kriterien des erwähnten Papiers des Ministeriums aufgreift und fachlich eine qualifizierte Aufarbeitung der Thematik darstellt, sind die Innenentwicklungspotenziale bereits ausgeschöpft und es stehen keine innerstädtischen Brachflächen, die umgenutzt werden könnten, zur Verfügung. Aufgrund des erhöhten Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 besteht ein dringender Bedarf an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, welcher auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann, weswegen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Da die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand geplant ist und die Fläche direkt an bereits bebaute Stadtteile anschließt, entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Zersiedelung wird damit verhindert und langfristig werden umliegende landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert. Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohnern pro Hektar erreicht, womit dem Zielwert der Regionalplanung von >60 EW/Hektar entsprochen wird. Durch die hohe Bruttowohndichte wird die zur Verfügung stehende Fläche optimal zur Deckung der bestehenden dringenden Bedarfe genutzt. Was die landwirtschaftlichen Belange betrifft, so sind diese gewichtig. Die Einstufung als Vorrangflur I über die VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz, mithin die daraus resultierende Wertigkeit der Flächen, stellt nach der einschlägigen Rechtsprechung – ebenso wie das grundsätzliche Gebot des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB,	

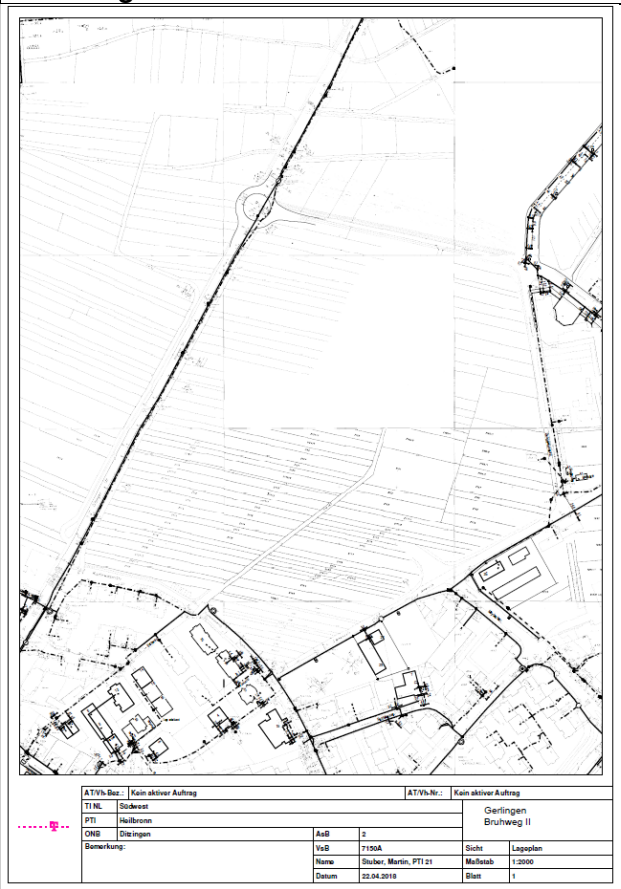
Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. In der Begründung fehlen bislang Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung. Diese sind ins- besondere angesichts der Größe des Plangebiets umfassend zu ergänzen. Der Bedarf ist stets aktuell zum Planungszeitpunkt zu bestimmen; ein Verweis auf einen früheren Zeitpunkt, etwa der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist nicht ausreichend, da zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt sind. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfs-nachweise im Rahmen des Genehmigungs-verfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweisen), vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan für die Gemeinde Gerlingen als sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB strikt zu beachten. Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die Gemeinde angesehen werden, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Im weiteren Verfahren sollen daher noch Ausführungen in die Unterlagen mit aufgenommen werden, welche zeigen, wie mit den Dichtevorgaben nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan	landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen – eine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 01.07.2020 – 8 S 2208/18 –, ZfBR 2021, S. 171, 174 f.). Auch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft führt dazu, der Erhaltung besonders geeigneter landwirtschaftlicher Bodenflächen ein besonderes Gewicht beizumessen. In der Abwägung aller maßgeblichen Belange überwiegen die für die geplante Festsetzung des Plangebiets sprechenden Belange. Dabei fallen folgende Argumente besonders ins Gewicht: Um der dringenden Wohnungsnot und der Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, kommt angesichts fehlender Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale im bestehenden Innenbereich ausschließlich die Inanspruchnahme heutiger Außenbereichsflächen in Betracht. Mit der vorgesehenen hohen Bruttowohndichte und der auch im Übrigen vorgesehenen hohen Nutzungsdichte des Gebiets wird der Grund und Boden intensiv genutzt, was zugleich die Wahrscheinlichkeit des Erfordernisses, künftig weitere landwirtschaftliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch nehmen zu müssen, verringert. Durch die Lage im Anschluss an die bestehende Ortslage werden die Vorteile vorhandener Infrastruktur optimal genutzt; es entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches, eine Zersiedelung wird verhindert. Andere, mindestens gleich geeignete Flächen im Außenbereich für eine Siedlungserweiterung stehen der Stadt Gerlingen nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		umgegangen wurde. Auch im Hinblick auf die geplanten Gewerbeflächen sind im Bebauungsplanverfahren Angaben zum Bedarf zu machen. Hierbei sind ebenfalls die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zu beachten. Es sind u.a. auch die nicht bebauten Gewerbeflächen im beplanten und unbeplanten Bereich, einschließlich betrieblicher Reserveflächen, Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten noch nicht dargestellt. Dies ist nachzuholen. Im weiteren Verfahren sollte ebenfalls auf die Verfügbarkeit der Flächen im Plangebiet eingegangen werden. Nach § 6a BauNVO ist Einzelhandel in einem Urbanen Gebiet grdsl. zulässig. Auch im geplanten + eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Dies erfasst auch Einzelhandelsbetriebe. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Agglomerationsregelungen von Einzelhandelsbetrieben nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan. Eine Agglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden bzw. neue Einzelhandelsbetriebe zu bestehenden hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800m² ist. Nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig soweit sie keine schädlichen überörtlichen Wirkungen, insbesondere auf die	dargestellt ist, wobei die dortige Darstellung keine Flächen für die Landwirtschaft mehr vorsah, die nun noch mit ca. 1,2 ha dargestellt sind. Es findet also gegenüber dem heutigen, seinerzeit vom Landratsamt Ludwigsburg genehmigten Stand der Flächennutzungsplanung keine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen statt. Schließlich ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Gerlingen insgesamt über eine hohe Bodenqualität an vielen Standorten verfügt; so befinden sich etwa im Westen/Nordwesten anschließend sehr große Gebiete, die auf Grundlage der VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz als „Vorrangflur“, mithin als höchste Wertkategorie, einstuft. Es erscheint in der Abwägung vorzugswürdig, die Vorrangflur-Flächen nicht in Anspruch zu nehmen. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt die Anregung auf und trägt dieser Rechnung. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen, indem Einzelhandelsbetriebe gemäß Festsetzung unzulässig sind. Hier sind ausschließlich Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe sowie produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe zulässig, wenn der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche des Betriebs von maximal 10 % bzw. 150 m² der Betriebsfläche erfolgt. Diese Maßnahme ist geeignet, die Entstehung von Agglomerationen effektiv zu verhindern und gleichzeitig sonstige gewerbliche Nutzungen zu fördern. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls keine Agglomeration zu erwarten, da hier ausschließlich Läden zugelassen sind, die der Versorgung des	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskernen, entfalten. Es sollte mit Hilfe geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan dafür gesorgt werden, dass es nicht zu Agglomerationen kommen kann. Andernfalls sind noch weitere Ausführungen bzw. Gutachten erforderlich, dass schädliche Wirkungen im Sinne des PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan nicht zu erwarten sind bzw. sollte auf eine eventuelle Lage im Ortskern eingegangen werden.	Wohngebiets dienen. Somit ist die kleinteilige und wohnortnahe Versorgung gewährleistet. Im Urbanen Gebiet beugen die Festsetzungen ebenfalls Agglomerationen vor, da Einzelhandelsbetriebe nur in den kleinräumigen Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 zulässig sind. Die sehr beschränkte Größe dieser Gebiete und der dortigen überbaubaren Grundstücksflächen verhindert größere Verkaufsflächen und damit Agglomerationen.	
		Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung des Vorhabens kann aus vorgenannten Gründen derzeit noch nicht erfolgen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Bislang bestehen gegen die Planung Bedenken.	Der Anregung wird gefolgt. Das Parallelverfahren zur Änderung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.10.2021 gestartet, die Offenlagen wird nun parallel erfolgen.	
		Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
8.	Telekom	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.	
		Wir bitten Sie weiterhin auch in ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	
		Nach erfolgter Vergabe bitten wie Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie ober-irdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
				

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
9.	Netze BW GmbH	<u>Strom</u> Für die Versorgung des zukünftigen Geltungsbereiches mit elektrischer Energie sind voraussichtlich zwei Umspannstationen erforderlich, die durch Dienstbarkeiten gesichert werden sollen. Wir beantragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung von zwei Flächen mit einer Größe von jeweils 4,00 m x 5,00 m für die Errichtung der beiden Umspannstationen. Im beigefügten Bebauungsplan haben wir die geeigneten Standorte eingezeichnet. Des Weiteren bitten wir Sie, im Textteil den Punkt „Versorgungsleitungen, Verteileranlagen“ folgenden Passus aufzunehmen: Die Netze BW GmbH ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Die zur Stromversorgung des Geltungsbereichs erforderlichen Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt. <u>Gas</u> Für die Erschließung des Neubaugebietes ist die Erweiterung des Erdgasnetzes erforderlich. Der Netzeigentümer wird anhand eines Erschließungskonzeptes der Netze BW GmbH und unter Einbeziehung kommunal relevanter Anforderungen, über die Erweiterung des Gasnetzes entscheiden. Weitere bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen. Wir bitten Sie, um eine weitere Beteiligung am Verfahren und um eine möglichst frühzeitige Mitteilung des geplanten Baubeginns.	<u>Strom</u> Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgte bereits eine Abstimmung zu möglichen Standorten. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Flächen für die Versorgung festgesetzt oder ausreichend Platz in öffentlichen Flächen vorgehalten. Der Bitte wird nicht entsprochen, da es für eine Festsetzung hierfür an einer einschlägigen Rechtsgrundlage fehlt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Gas</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
10.	Landeshauptstadt Stuttgart	Die Belange der Landeshauptstadt Stuttgart werden durch die Planung nicht berührt. Aus meiner Sicht ergeben sich hierzu keine Anregungen.	Keine Bedenken	
11	Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Umwelt	Im Beteiligungsformblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde der Punkt „Grundwasserentnahmen > 5 Mio. m³/Jahr; Zustand der Oberflächengewässer und des Grundwassers“ als betroffen angekreuzt. Die Abteilung 5 - Umwelt nimmt dazu wie folgt Stellung: Die Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sowie des Bodenschutzes und der Altlasten liegen in der Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde und sind von dieser wahrzunehmen. Für Fragen stehen Ihnen zur Verfügung: Herr Daniel Weinbrenner, Referat 52, 0711/904-15201, Daniel.Weinbrenner@rps.bwl.de (WV/GW-Schutz), Herr Dr. Mack, Referat 52, 0711/904-15217, Ulrich.Mack@rps.bwl.de (Bodenschutz).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Verwaltungsbehörde wurde ebenfalls beteiligt.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
12.	Landratsamt Ludwigsburg, Fb. Bauen und Immissionsschutz	<u>Bauplanungsrecht</u> Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie in der Begründung auf Seite 11 aufgeführt, stimmen die Flächenzuweisungen in ihrem Gebietstyp nicht komplett mit den Abgrenzungen im Bebauungsplan überein. Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Um den Bebauungsplan vor Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplans genehmigen zu können, ist es erforderlich, dass das Parallelverfahren eine gewisse Planreife erreicht hat, aus der ersichtlich ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist. <u>Naturschutz</u> Eine erste Stellungnahme vorab zu der am 26.04.2018 stattgefundenen Behördenkonferenz haben wir ihnen bereits per Mail übersandt. Eine detaillierte Stellungnahme werden wir ihnen sobald als möglich nachreichen. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Eine erste Stellungnahme vorab zu der am 26.04.2018 stattgefundenen Behördenkonferenz haben wir ihnen bereits per Mail übersandt. Eine detaillierte Stellungnahme werden wir ihnen sobald als möglich nachreichen. <u>Abfallwirtschaft</u> Die Stellungnahme werden wir ihnen sobald als möglich nachreichen. <u>Immissionsschutz</u> Wir verweisen auf die bei der Behördenkonferenz vorgetragenen Anregungen. *Auszug aus dem Protokoll zur Behördenkonferenz:* *„Ein Geruchsgutachten zum westlich liegenden Aussiedlerhof mit offenem Rinderstall etc. wird*	<u>Bauplanungsrecht</u> Der Anregung wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Parallelverfahren zur Änderung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.10.2021 gestartet, die Offenlagen wird nun parallel erfolgen. <u>Naturschutz</u> Die detaillierte Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt zum Thema Naturschutz ist nachfolgend aufgeführt. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Die detaillierte Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt zum Thema Naturschutz ist nachfolgend aufgeführt. <u>Abfallwirtschaft</u> Es ist keine Stellungnahme eingegangen. <u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen der Behördenkonferenz wurde die Erstellung eines Geruchsgutachtens gefordert. Dieses wurde erarbeitet und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Für die Erstellung des Schallgutachtens erfolgte eine	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		empfohlen, da dieser in der Hauptwindrichtung liegt und Topografie und Kaltluftabflüsse hier zusammenwirken. *Für das Schallgutachten sollten keine pauschalen, sondern konkrete Werte zur Betriebstätigkeit der Bestandsbetriebe angesetzt werden. Details zum Schallschutz entlang der Ditzinger Straße sind abzustimmen, es werden jedoch keine grundsätzlichen Probleme erwartet.* *Für das Urbane Gebiet (MU) werden eine entsprechende Nutzungsmischung in der Realität und eine tatsächliche Umsetzung im Genehmigungsverfahren gefordert.* *Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sollte nur produzierendes Gewerbe zugelassen werden, welches auch in einem Mischgebiet möglich wäre. Bestimmte Betriebe (z.B. Schlossereien) sollten von vorne herein ausgeschlossen werden.“* <u>Vermessung, Flurneuordnung, Breitband</u> Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DidiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen. Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, das Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material. <u>Landwirtschaft</u> Wir verweisen auf die bei der Behördenkonferenz vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen.	Begehung der Bestandsbetriebe, um die reellen Werte anzusetzen, wie es auch angeregt wurde. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde festgesetzt, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf den Ausschluss von bestimmten Betrieben wurde verzichtet, da hier keine abschließende Auflistung möglich gewesen wäre. <u>Vermessung, Flurneuordnung, Breitband</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Landwirtschaft</u>	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Auszug aus dem Protokoll zur Behördenkonferenz: *„Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Flächen.* *Die Bodenwertigkeit ist sehr hoch, insbes. im nördlichen Bereich des Plangebiets.* *Der Oberboden sollte im Zuge der Baumaßnamen möglichst nicht abgefahren sondern wiederverwendet werden. Hierbei sollten bevorzugt Landwirte angefragt werden, ob Interesse an einem Oberbodenauftrag besteht (Bodenbörse beim Landkreis Ludwigsburg, Frau Walter).* *Westlich des Plangebiets befindet sich ein Aussiedlerhof (Höschele). Es ist zu prüfen, ob aufgrund der Geruchsimmissionen ein Gutachten erstellt werden sollte.* *Die Bewirtschafter der Flächen sind häufig nicht die Eigentümer sondern Pächter, mit denen frühzeitig Gespräche über einen Flächentausch geführt werden sollten. Für zwei Betriebe ist mit einem relativen Flächenverlust von 4 % zu rechnen. Bei einem relativen Flächenverlust von 10 % ist ein Gutachten zur Existenzgefährdung des Betriebs zu erstellen.“* <u>Straßen</u> Wir haben gegen den Bebauungsplan Bedenken wegen der geplanten drei verkehrlichen Anschlüsse an die L 1141 (Ditzinger Straße). - Die direkte Erschließung des Baugebiets von der Landesstraße L 1411 sollte nochmals überdacht werden. Die Ditzinger Straße hat eine hohe Verkehrsbelastung und wickelt als Landstraße auch den überörtlichen Verkehr ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße. Dort beeinträchtigen Zufahrten die Leichtigkeit und die Verkehrssicherheit erheblich.	Dem Hinweis wird entsprochen. In der Begründung und dem Umweltbericht werden den Belangen hinsichtlich der Lage im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie der hohen Bodenwertigkeit ausführlich Rechnung getragen. Das Bodenschutzkonzept für das Plangebiet sieht vor den Oberboden aller Erschließungsflächen sowie der Flächen die bauzeitig in Anspruch genommen werden abzutragen und später für die Grünflächen und die Rekultivierung wieder zu verwenden. Das Bodenschutzkonzept ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Ein Gutachten zur Analyse der Geruchsimmissionen wurde erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Landwirte waren frühzeitig über die Planungen informiert. <u>Straßen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Absprache mit dem Regierungspräsidium wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen analysiert. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Gemeinsam mit dem Ministerium für Verkehr bzw. dem Regierungspräsidium wurde die Umwidmung der Landesstraße als bevorzugte Lösung erarbeitet. Das Ministerium für Verkehr hat dem Umstufungskonzept mit Schreiben vom 15.03.2022 zugestimmt.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Wir empfehlen daher in der weiteren Planung die Auswirkungen des Verkehrs zu untersuchen. Dies gilt insbesondere für den zusätzlichen Verkehr. Ebenfalls untersucht werden könnte die Umwidmung der Landesstraße zur Gemeindestraße und die damit verbundenen notwendigen Änderungen der Verkehrslenkung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
		- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.	Die Erschließungsplanung erfolgt in einem engen Austausch mit dem Regierungspräsidium.	
		- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen im Straßenraum der L 1141, einschließlich der erforderlichen Sichtfelder, frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
		- Die Landesstraße darf nur nach Genehmigung des Baulastträgers verändert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
		- Wir weisen darauf hin, dass bei Änderungen im Straßenraum Mehrkosten bei der Straßenunterhaltung entstehen können, die dem Land finanziell abzulösen sind.		
		<u>Verkehr</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen in der vorgelegten Version **Bedenken**. Das Erschließungskonzept enthält Regelungen (z.B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h), deren Anordnung ausschließlich der Straßenverkehrsordnung unterliegen. Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs können durch Verkehrszeichen nach geltender Rechtslage gemäß § 45 Abs. 9 StVO dann angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung bestimmter Rechtsgüter - insbesondere Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erheblich übersteigt. Diese sind aus den Unterlagen nicht erkennbar.	<u>Verkehr</u> Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsrechtlichen Anordnungen sind nicht Teil des Bebauungsplans, sondern werden von der zuständigen Behörde getroffen. Die Erschließung sowie die damit einhergehenden notwendigen Anordnungen wurden im Vorfeld mit allen Beteiligten abgestimmt. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu den	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Die weiteren Ausführungen zu den Verkehrsflächen (ab S. 27, Nr. 13) sind im Bebauungsplan nicht graphisch dargestellt und liegen darüber hinaus außerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Plangebietes. Ob sich dadurch wirksam ein innerörtlicher Charakter herstellen lässt, kann auf der vorliegenden Grundlage nicht beurteilt werden. Eine entsprechende Straßenumgestaltung müsste zunächst mit dem Straßenbaulastträger besprochen und abgestimmt werden. Bei einer Planung von Parkstreifen sowie auch von Radschutzstreifen sollte die im Regelwerk genannten empfohlenen Regelmaße verwendet werden. Eine generelle Reduzierung der Abmessungen auf das Mindestmaß ist nach unserer Auffassung bei der bestehenden Verkehrsbelastung der Landesstraße nicht vertretbar. Da auf der Ditzinger Straße mit ihrer überörtlichen Funktion nach Begegnungsverkehr Lkw-Lkw wie auch Buslinienverkehr stattfindet, wäre eine Kernfahrbahn so zu wählen, dass ein ständiges Überfahren des Radschutzstreifen vermieden wird.	Aufteilungen der Verkehrsflächen. Die detaillierte Straßenraumgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung für das Gesamtquartier. Diese wird mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und findet in der Erschließungsplanung entsprechend Berücksichtigung.	
13.	Landratsamt Ludwigsburg, Fb. Umwelt	<u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> Wir regen an - die Ausgleichsmaßnahme M4 im Entwurfsstadium mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hier wird voraussichtlich eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich. - Statt der geplanten Regenwassereinleitung direkt in den Aischbach, dieses breitflächig in die konzipierte Nasswiese (Maßnahme M2) hinein zu entwässern, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten unter Beachtung einer schadlosen Abteilung zulassen. - Die Dachneigung für Dachbegrünung von 30° auf 15° herabzusetzen, da ab 15° zusätzliche Dach-aufbauten nötig sind und sich damit die Frage stellt, inwieweit eine Umsetzung erfolgen wird.	<u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Dachneigung der Pultdächer wird auf höchstens 30° festgesetzt, um eine in die Dachhaut integrierte Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen und	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Des Weiteren empfehlen wir die Substratstärke auf min. 10 cm zu erhöhen anstatt der derzeitigen 5 cm. - Folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker, und Eingangsüberdachungen. Weiterhin bitten wir die Entwässerungskonzeption mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig abzustimmen. <u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u> Im Textteil sollten folgende Hinweise aufgeführt werden: - Im Plangebiet ist je nach Einbindetiefe der Gebäude ein Kontakt mit Grundwasser möglich. Es wird daher empfohlen frühzeitig objektbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen. Diese sind beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen. - Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und Gebäudeteile, die dauerhaft in das Grundwasser einbinden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. - Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, unmittelbar zur Absprache des weiteren Vorgehens anzuzeigen. <u>Altlasten</u> Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem	gleichzeitig eine Dachbegrünung zu gewährleisten. Die Dachneigung kann jedoch auch flacher gewählt werden. Die Mindestdicke der Substratschicht wird auf mindestens 10 cm erhöht. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wurde unter Punkt 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. <u>Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz</u> Die Hinweise wurden in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt IV Hinweise ergänzt. <u>Altlasten</u> Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. <u>Bodenschutz</u> Laut Bodenkarte stehen im Plangebiet überwiegend (ca. 73 %) sehr hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet hier L 3 Lö 76/79 und L3 LöV 72/75. Die Bodenfunktionen sind mit der Stufe 3,66 zu bewerten. Untergeordnet (ca. 27 %) kommen auch Auenpararendzinen und Braune Auenböden mit einer geringeren Funktionserfüllung vor. Diese Böden sind im Durchschnitt mit 2,25 zu bewerten. Mit dem anfallenden humosen Oberboden (Erschließung und Gewerbeflächen) könnten Landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bonität (Ackerzahl < 60) mit dem Ziel der Bodenverbesserung aufgefüllt werden. Wir empfehlen ein Baubegleitendes Bodenmanagement (siehe Anlage „Verwertung von Erdaushub“), um die Eingriffe in das Schutzgut Boden während der Bauphase zu minimieren (v.a. im geplanten Grün- raum) und den Erfolg von Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten. Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetztes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Wir bitten die Gemeinde, das Beiblatt den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.	<u>Bodenschutz</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Umweltberichts wird dem Bodenschutz Rechnung getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt. Für das Plangebiet wurde ein Bodenschutzkonzept erarbeitet. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Textteil wird unter den Hinweisen auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der bodenschutzrechtlichen Regelungen hingewiesen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Natur Schutzgebiete Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine gesetzlich geschütztes §30-Biotop (Schilfröhricht), welches im Plan darzustellen ist. Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung durch-zuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotope, Fläche, Luft, Klima, Boden, Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zugleich sind im Umweltbericht Vermeidungs-, Minimierungs- sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. Wir weisen für das weitere Verfahren darauf hin, dass im Plangebiet hochwertiger Boden mit einer durch-schnittlichen Wertigkeit von 3,66 vorliegt. In der den Unterlagen beiliegenden Bilanzierung wird von einem deutlich niedrigeren Bodenwert ausgegangen. Die Ausgangsdaten sind zu überarbeiten. Ferner wird der Bestandswert der vorhandenen Biotope durchgehend niedrig, der Plan-Wert hingegen sehr hoch angesetzt, was nicht plausibel ist. Wir gehen davon aus, dass sich einige der geplanten Biotoptypen auf den dafür vorgesehenen Flächen nichtherstellen lassen werden (z.B. Nasswiese). Nicht nach vollziehbar ist für uns auch, warum bei den Plan-Biotoptypen auf den Flächen M1 – M3 ein Wert deutlich über den Normalwert angenommen wird. Hier fehlt eine dezidierte Begründung. Insgesamt gehen wir von einem deutlich höheren Kompensationsdefizit aus als bisher dargestellt.	Natur Das Biotop wurde als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt und im Textteil aufgeführt. Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Der Anregung wurde gefolgt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie der Umweltbericht liegen dem Bebauungsplan bei. In der aktuellen Bilanzierung wurden als Bewertungsgrundlage Bodenkartierungen aus den Jahren 2022 und 2026 herangezogen sowie Erkenntnisse aus den archäologischen Untersuchungen. Im Grünordnungsplan unter Punkt 4.2.1 wird der Anregung Rechnung getragen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde zum jetzt vorliegenden Planstand nochmal aktualisiert und entsprechende Erläuterungen im Grünordnungsplan ergänzt.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Artenschutz Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben könnten, muss die Gemeinde den Artenschutz bereits in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass bei Vollzug der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erarbeiten und im weiteren Verfahren vorzulegen.	Artenschutz Der Anregung wird gefolgt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Daraus resultierende notwendige Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen oder bereits umgesetzt, wie die notwendige CEF Maßnahmen für die Feldlerche.	
14.	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21	Mit dem Planungsgebiet „Bruhweg II“ am nordwestlichen Ortsrand von Gerlingen sollen noch vorhandene Freiflächen für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die derzeitige Flächennutzung der Flurstücke im Bruhweg ist weitgehend Acker. In der Flurbilanz ist die Fläche aufgrund der in der Gegend guten Boden- und der ebenfalls guten agrarstrukturellen Verhältnisse als Vorrangflur Stufe I eingestuft. Für den LK LB ist dies damit ein für die Landwirtschaft sehr gut geeigneter Standort und laut LEP für die landwirtschaftliche Nutzung unverzichtbar. Grundsätzlich bestehen unsererseits zur Planung deshalb Bedenken. Voraussetzung für die Abwägung ist die entsprechende Darstellung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft. Bisher taucht der Begriff der Flurbilanz in den Unterlagen nicht auf (keine Karte Flurbilanz). Damit findet die Darstellung der öffentlichen landwirtschaftlichen Belange nicht statt und ist für eine ordnungsgemäße Abwägung nicht ausreichend. Über die agrarstrukturellen Belange hinaus sind ggf. einzelbetriebliche Belange darzulegen.	In die gemäß § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB vorzunehmende Abwägung werden die öffentlichen und privaten Belange eingestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Zuge der Abwägung überwiegen die für die vorgenannten Darstellungen sprechenden Belange. Konkret überwiegen hier die für die weiterhin erfolgende Festsetzung des Plangebietes als Baugebiet sprechenden Belange. Konkret sprechen hierfür insbesondere folgende Gesichtspunkte: Die Stadt Gerlingen gehört gemäß LEP zum Verdichtungsraum Stuttgart und zum Mittelbereich Stuttgart. Die geplanten Festsetzungen entsprechend insbesondere den Grundsätzen Ziff. G 2.2.2.3 und 2.2.3.2 des LEP sowie dem Ziel 2.3.4 und dem Grundsatz G.2.3.5 des Regionalplans. Die geplanten Darstellungen als Baugebiet knüpfen zudem an die bestehende Darstellung im FNP an, der seitens des Landratsamts Ludwigsburg am 12.01.1995 genehmigt und somit auch in seiner raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit bestätigt wurde. Die Stadt hat Alternativstandorte auch im Innenbereich geprüft. Gemäß der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise, die fachlich eine	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
			qualifizierte Aufarbeitung der Thematik darstellt, sind die Innenentwicklungspotenziale bereits ausgeschöpft und es stehen keine innerstädtischen Brachflächen, die umgenutzt werden könnten, zur Verfügung. Aufgrund des erhöhten Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 besteht ein dringender Bedarf an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, welcher auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann, weswegen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Da die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand geplant ist und die Fläche direkt an bereits bebaute Stadtteile anschließt, entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Zersiedelung wird damit verhindert und langfristig werden umliegende landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert. Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohnern pro Hektar erreicht, womit dem Zielwert der Regionalplanung von >60 EW/Hektar entsprochen wird. Durch die hohe Bruttowohndichte wird die zur Verfügung stehende Fläche optimal zur Deckung der bestehenden dringenden Bedarfe genutzt. Was die landwirtschaftlichen Belange betrifft, so sind diese gewichtig. Die Einstufung als Vorrangflur I über die VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz, mithin die daraus resultierende Wertigkeit der Flächen, stellt nach der einschlägigen Rechtsprechung – ebenso wie das grundsätzliche Gebot des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen – eine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 01.07.2020 – 8 S 2208/18 –, ZfBR 2021, S. 171, 174 f.). Auch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
			für die Landwirtschaft führt dazu, der Erhaltung besonders geeigneter landwirtschaftlicher Bodenflächen ein besonderes Gewicht beizumessen. In der Abwägung aller maßgeblichen Belange überwiegen die für die geplante Festsetzung des Plangebiets sprechenden Belange. Dabei fallen folgende Argumente besonders ins Gewicht: Um der dringenden Wohnungsnot und der Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, kommt angesichts fehlender Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale im bestehenden Innenbereich ausschließlich die Inanspruchnahme heutiger Außenbereichsflächen in Betracht. Mit der vorgesehenen hohen Bruttowohndichte und der auch im Übrigen vorgesehenen hohen Nutzungsdichte des Gebiets wird der Grund und Boden intensiv genutzt, was zugleich die Wahrscheinlichkeit des Erfordernisses, künftig weitere landwirtschaftliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch nehmen zu müssen, verringert. Durch die Lage im Anschluss an die bestehende Ortslage werden die Vorteile vorhandener Infrastruktur optimal genutzt; es entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches, eine Zersiedelung wird verhindert. Andere, mindestens gleich geeignete Flächen im Außenbereich für eine Siedlungserweiterung stehen der Stadt Gerlingen nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich dargestellt ist, wobei die dortige Darstellung keine Flächen für die Landwirtschaft mehr vorsah, die nun noch mit ca. 1,2 ha dargestellt sind. Es findet also gegenüber dem heutigen, seinerzeit vom Landratsamt Ludwigsburg genehmigten Stand der Flächennutzungsplanung keine zusätzliche	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
			Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen statt. Schließlich ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Gerlingen insgesamt über eine hohe Bodenqualität an vielen Standorten verfügt; so befinden sich etwa im Westen/Nordwesten anschließend sehr große Gebiete, die auf Grundlage der VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz als „Vorrangflur“, mithin als höchste Wertkategorie, einstuft. Es erscheint in der Abwägung vorzugswürdig, die Vorrangflur-Flächen nicht in Anspruch zu nehmen.	
		Auch muss die Erschließung der Grundstücke bei Veränderungen im Feldwegenetz weiterhin gegeben sein.	Das umliegende Feldwegenetz wird durch die Entwicklung des Gebiets nicht beeinträchtigt.	
		Um eine weitere Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächenverlusten auszuschließen, sollten für erforderliche Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine weiteren Acker- / Intensivgrünlandflächen in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Soweit möglich kann der Ausgleich auch durch Maßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden, damit keine weiteren Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lediglich für die Herstellung eines Lerchenfensters werden zusätzliche landwirtschaftliche Flächen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planungen wurde immer ein Augenmerk daraufgelegt, den notwendigen Ausgleich möglichst im Gebiet selbst zu erbringen, um die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.	
		Grundsätzlich sollten Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen im Detail mit der ULB bzw. den bewirtschaftenden Landwirten / Gärtnern auch der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.	Bei der Suche für passende Grundstücke zur Herstellung eines Lerchenfensters wurden die ansässigen Landwirte kontaktiert und es wurde gemeinsam eine für alle Belange geeignete Flächen ausgewählt.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Die hier vorgesehene Bereitstellung für Flächen zum Zwecke des „Urban gardening“ wird kritisch gesehen; soweit sie die Vergrößerung des Plangebietes bedeutet, führt sie zur Verringerung landwirtschaftlicher Flächen für die regionale und verbrauchernahe Erzeugung.	Die Flächen für urban gardening wurden im weiteren Planungsprozess wieder verworfen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
15.	Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:		
		- Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Zeichnerischen Teil sowie im Textteil wurde der Anbauabstand nachrichtlich übernommen. Dargestellt ist dieser entlang der Dieselstraße, da die Dieselstraße im Zuge der Umwidmung zur Landesstraße wird.	
		- Wie in der Besprechung mit der Stadt Gerlingen am 05.02.2018 in unserem Hause bereits erläutert, können wir einer direkten Anbindung an drei Punkten der L 1141 nicht zustimmen. Wir schlagen eine Bündelung dieser drei Zufahrten auf eine Zufahrt vor und bitten, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit ist hierzu jedoch eine verkehrliche Untersuchung durchzuführen, die u.a. die daraus resultierenden Rückstaulängen bewertet. In diesem Zuge ist die Kapazität des nachfolgenden Kreisverkehrs ebenfalls zu bewerten.	Der Anregung wird gefolgt. Im Planungsprozess wurde gemeinsam mit dem Regierungspräsidium eine Lösung für die Erschließung erarbeitet. Die Umwidmung der Dieselstraße zur Landesstraße und die damit einhergehenden Auswirkungen für die Verteilung der Verkehrsströme wurde gutachterlich geprüft. Das Ministerium für Verkehr hat der Umstufung Ditzinger Straße und Dieselstraße in Gerlingen (L 1141) mit Schreiben vom 15.03.2022 zugestimmt.	
		- Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des Vorhabenträgers	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
		- Die weitere Planung ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.	Die Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium finden jeweils bei Bedarf statt.	

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Am 26.04.2018 fand zudem eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll ist der Abwägungstabelle als Anlage beigefügt.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Eingang	Anregungen oder Bedenken	Hinweise	Keine Bedenken
1.	[redacted]	25.05.2018	x	x	
2.	[redacted]	20.11.2012 (im Rahmen der Beteiligung zum Aufstellungsbeschluss)	x	x	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
1.	[redacted]	Sehr geehrte Frau Pflüger, bezüglich des Entwurfs des Bebauungsplans für das Baugebiet Bruhweg II habe ich folgende Stellungnahme: In den ersten Informationsveranstaltungen wurde für das Wohngebiet Bruhweg II das Konzept von Townhouses vorgestellt. Ein Teil des Konzepts war, dass die Eigentümer eine individuelle Fassade haben können. Im aktuellen Entwurf ist jedoch eine uniforme „helle“ Fassade vorgeschrieben. Meiner Meinung nach reduziert diese Einschränkung die Attraktivität der Architektur, daher plädiere ich dafür diese Einschränkung zu lockern um z.B. Holzfassaden zu ermöglichen. Außerdem möchte ich anregen, dass für WA2 sowohl die Geschossflächenzahl großzügig, als auch die Dachneigung des Pultdachs klein genug festgelegt wird damit die Reihenhäuser nicht zu klein ausfallen. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Die Festsetzung von hellen Farbtönen bei der Fassadengestaltung dient dazu sehr grelle und dunkle Farbtöne zu vermeiden, da diese zu starken Kontrasten führen und das Einfügen in das Landschaftsbild erschweren. Die Festlegung auf helle Farbtöne, eröffnet weiterhin viel Gestaltungsspielraum in der Farbpalette. Eine Holzfassade wird durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Geschossflächenzahl fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Baugrenzen, die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt und bietet den Bauherren ausreichend Spielraum, um funktionierende Reihenhausgrundrisse zu schaffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
2.	[redacted]	Stadtplanung Gerlingen: Bebauungsplan „Bruhweg II“ Aufstellungsbeschluss gem.§ 2 Abs, 1 BauGB vom 8.10.2012 (5:3) Umlegungsbeschluss: Baugebiet „Bruhweg I! „vom 8.10.2012 (6:2) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß 5 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2012 bis Stellungsnahme der Bewohner des Wohngebietes Bruhweg ,Kupferwiesenstraße und Fürsaalstraße Thema: Einwände gegen den von Stadtbaumeister Eberhart vorgestellten und von 1984 stammenden Planentwurf hinsichtlich der Aufteilung und Lage der geplanten Bebauungsfläche Bruhweg II. Sehr geehrte Damen und Herren, in seiner Sitzung vom 8.10.2012 hat der Technische Ausschuss, gemäß Tagesordnung 3 und 4, den Aufstellungsbeschluss und Umlegungsbeschluss hinsichtlich der Bebauung „Bruhweg II“ beschlossen. Das vorgestellte Layout zeigte eine Darstellung der ca. 12.7 ha Bebauungsfläche. Die Bebauungsfläche gliedert sich auf in ca. 5.6 ha Wohnfläche, ca. 2.6 ha Grünflächen/Parkanlagen zw. Wohnfläche und Gewerbebereich, und ca. 3.3 ha Gewerbefläche, sowie ca. 1.2 ha Straßenfläche Es ist festzustellen dass die Flächenumlegung 1984 so geplant wurde, dass die Gewerbefläche direkt an der Kupferwiesenstraße anschließt, Das heißt, also direkt an das bestehende Wohngebiet, den inzwischen erstellten Kindergarten und den stark von spielenden Kindern frequentierten Spielplatz an der Fürsaalstraße. Diese Zuordnung der Bebauungsteile, Wohnen/Grünbereich/Gewerbebereich, mag 1984 noch Sinn gehabt haben, da zu diesem Zeitpunkt der	Der Anregung wird nicht gefolgt, da zum einen die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Bruhweg und die Kupferwiesenstraße noch Landwirtschaftliche Fläche war. Heute jedoch, nachdem hier Wohngebiete entstanden sind, ist es auf keinen Fall akzeptabel, dass weitere Gewerbegebietsbereiche im Anschluss an die Kupferwiesenstraße neu geplant und gebaut werden, sondern, diese wird ein qualifizierter Städteplaner am Rande einer Gemeinde ansiedeln. Im Zuge des jetzt eingeleiteten Umlegungsverfahrens für die Entwicklung des Baugebietes „Bruhweg II“ erheben wir deshalb ganz entschieden Einspruch_gegen eine direkte Anbindung eines Gewerbegebietes an die Kupferwiesenstraße wie sie 1984 geplant wurde. Wir fordern stattdessen, dass die Baugebietsauslegung in dem Rahmen erfolgt wie es die Vorschlags - Skizze vom 5.11.2012 aufzeigt.	als Puffer zu den bestehenden Gewerbeflächen planungsrechtlich erforderlich ist. Das Gewerbegebiet Dieselstraße II ist planungsrechtlich derzeit noch als Industriegebiet festgesetzt. Faktisch ist dies jedoch nicht vorhanden, sodass in einem derzeit parallellaufenden Bauleitplanverfahren die bauliche Nutzung in ein Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet, entsprechend der derzeit reell vorhandenen Nutzungen geändert wird. Im Bruhweg II kann dadurch auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, welches lediglich gewerbliche Nutzungen zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch erfüllt es weiterhin die erforderliche Pufferfunktion zwischen dem Bestandsgewerbe und der bestehenden und neu geplanten Wohnnutzung. Zu den südlich bestehenden Wohngebieten hin wurde nun ein urbanes Gebiet festgesetzt, welches sowohl nicht störende Gewerbeeinheiten zulässt, als auch Wohnen sowie soziale, kulturelle und der Versorgung dienende Nutzungen zulässt. Dies soll eine neue lebendige Quartiersmitte in diesem Viertel schaffen und einen Mehrwert für die umliegenden Bestandsgebiete schaffen. Zudem muss das Gebiet Bruhweg II auch der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Der Bauflächenbedarfsnachweis weist einen hohen Bedarf an Gewerbe und Wohnbauflächen aus. Die verkehrliche Anbindung des Gebiets Bruhweg II ist optimal, um dort auch gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Planungsstand 1984: (Gewerbe im Anschluss an das Wohngebiet und Kindergarten)  Vorschlag: Flächenzuordnung 5.11.2012 (Gewerbe am Ortsrand und nicht am Wohngebiet)  Es ist nicht nachvollziehbar, wenn Herr Eberhart bei seiner Vorstellung im Technischen Ausschuss am 8.10.2012 die Äußerung macht, dass es den Hotelgästen des Geschäftshotels in der Dengelwiesenstraße nicht zumutbar wäre, ihren Ausblick in ein Gewerbegebiet zu haben. Und dies wohl immer nur für 1-2 Tage. Zumutbar ist es doch den Anwohnern nicht, in Angrenzung an ein Gewerbegebiet, ihr Leben über Jahre einrichten zu müssen. Wir glauben, dass das Hotel bereits im	Zum einen handelt es sich um nicht störendes Gewerbe, welches sich auf den neuen Bauflächen ansiedeln wird. Zum anderen sieht der Bebauungsplan mehrere gestalterische Vorgaben	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Gewerbegebiet als Tagungshotel in enger Anbindung an das Gewerbe bzw. die Industrie geplant wurde, und nicht als Hotel für normale Touristen. Wir schlagen deshalb vor, dass, wenn die Bebauung Bruhweg II endgültig in die Realisierung geht, die für das Gewerbe vorgesehene Fläche von 3.3 ha im Norden, also im Anschluss an die Dengelwiesenstraße und der Dieselstraße anzuordnen und nicht parallel zur Siemensstraße und der Kupferwiesenstraße. Eine 3 — Stufenbebauung, wie angedacht, muss dann mit dieser Voraussicht geplant werden, dass die Bedarfe der Wohnräume an die bestehenden Wohngebiete angepasst werden und nicht wieder Gewerbegebiete in Wohngebiete eintauchen und Mischgebiete daraus werden. Bei Neuplanungen sind unbedingt langfristig sinnvolle Trennungen von Gewerbe und Wohnen zu berücksichtigen, so dass auch Lärm-Abgasemissionen sowie Zufahrtswege über Wohngebiete vermieden werden. Weitere Hinweise und Vorteile einer sinnvollen und auf eine Langfrist-Städteplanung ausgelegte Bebauung: 1. Das bestehende Wohngebiet wird nicht teilweise unterbrochen durch die Gewerbegebietumlegung im Bereich Fürsaalstraße/Kupferwiesenstraße 2. Vermeidung von industriellem Verkehr- und Berufsverkehr im Bereich Kindergarten 3. Vermeidung von Unfällen mit Kindern 4. Vermeidung von industriellem Verkehr - und Berufsverkehr im Bereich Kinderspielplatz Fürsaalstraße 5. Vermeidung von Abgasemissionen im Wohnbereich Kupferwiesenstraße, Fürsaalstraße Kindergarten und Spielplatz.	auch für gewerbliche Bauten vor. Zum Beispiel eine Fassadenbegrünung auf Teilflächen der Fassaden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Bebauungsplan grenzt das Wohngebiet an ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein urbanes Gebiet. Diese Anordnung stellt einen Kompromiss dar, der einerseits die Nähe von Wohn- und Arbeitsbereichen fördert und andererseits durch die Einschränkung des Gewerbegebiets und die urbane Gestaltung negative Auswirkungen wie Lärm und Emissionen minimiert. Im Bereich der Kupferwiesenstraße sieht der Bebauungsplan jetzt die Ausweisung eines urbanen Gebietes vor. Das Gebiet soll die neue Quartiersmitte mit Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen werden und das neue Quartier mit dem Bestand verknüpfen. Gewerblicher Verkehr wird vorwiegend über die Dengelwiesenstraße und Siemensstraße abgeleitet. Die Straßen Bruhweg und Kupferwiesenstraße haben keinerlei Erschließungsfunktion für das Neubaugebiet, sodass hier nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist und somit der Kindergarten und der Kinderspielplatz	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		6. Vermeidung von industriellen Lärmemissionen an der Kupferwiesenstraße, Fürsaalstraße 7. Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Dengelwiesenstraße. D.h. im bereits bestehenden Gewerbegebiet. 8. Berücksichtigung einer sinnvollen langfristigen Stadtplanung, Gewerbe — und Industriebereiche so weit wie möglich vom Wohngebiet entfernt zu halten. 9. Berücksichtigung von Zukunftsplanungen wenn im Bereich Kupferwiesenstraße das Handwerk eingestellt wird und daraus Wohngebiet werden kann. 10. Vermeidung von zusätzlichem Verkehr in dem sehr schmalen jetzigen Bruhweg.(Die Gemeinde ist bis dato schon nicht in der Lage, durch entsprechend Kontrolle sicherzustellen, die Anlieger - Straße von Fremdverkehr und Einhaltung von 30 kmh-Geschwindigkeiten, frei zu halten) 11. Keine Durchgangsstraße „Alter Bruhweg“ und „ Neuer Bruhweg 1! Straße, da bereits heute auf dieser sehr engen Straße Fremdfahrzeuge unterwegs sind, und den Lärmpegel /Abgaspegel anheben. 12. Festlegung von Anwohnerzufahrten und Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 kmh 13. Kürzere gewerbliche und industrielle Zufahrtswege von Autobahn und Ditzingerstraße in unmittelbares Gewerbegebiet. <u>Bürgerinformation</u> Da das Thema Bebauung „Bruhweg II“ in seinem Umfang Inhalt und Deutlichkeit für die betroffenen Anwohner in der Bürgerversammlung und im „Technischen Ausschuss“ nicht ausreichend kommuniziert wurde, und außerdem die Planung von 1984 immer noch als Schreckgespenst kursiert, schlage ich eine weitere Bürgerinformation für die	uneingeschränkt genutzt werden können. Das Gewerbegebiet wird über die Dengelwiesenstraße erschlossen. Im Bebauungsplan wird dieser Grundsatz bestmöglich umgesetzt. In der Praxis wird es jedoch immer Übergangsbereiche geben und im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, ist eine gewisse Mischung der Nutzungen auch wünschenswert. Eine Umwandlung des Gewerbes zu Wohnen im Bereich der Kupferwiesenstraße wird auch in Zukunft eher nicht angestrebt werden, da es sehr schwierig ist den eher steigenden Bedarf an Gewerbeflächen an anderen Stellen im Stadtgebiet auszugleichen. Die Straße Bruhweg spielt für die Erschließung des Neubaugebiets keine Rolle und soll als Anliegerstraße beibehalten werden. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die verkehrliche Anbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist gut, da diese über die Dengelwiesenstraße und Dieselstraße direkt an den Autobahnzubringer angebunden sind. <u>Bürgerinformation</u> Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung fand eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Im weiteren Planungsprozess wurde regelmäßig in den Gremiensitzungen seitens der Verwaltung über den Stand der Entwicklung Bruhweg II berichtet und	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		betroffenen Anwohner vor, die durchgeführt werden soll, bevor unumkehrbare Entscheidungen oder Auslegungsfestlegungen getroffen wurden. <u>Bebauung</u> Die Bebauung im „Blätschenäcker” ist ja bekanntermaßen misslungen. Das optische äußere Erscheinungsbild ist überaus bescheiden. Es ist unerklärlich wie man einer solchen Bebauung zustimmen konnte. Die dort angrenzenden Einfamilienhäuser gewinnen durch diese nachbarlichen Liegenschaften nicht an Attraktivität. Die Auslegung des Wohngebietes „Bruhweg N” sollte, um nicht bei der Einfahrt in die Gemeinde bereits den Eindruck eines „Wohnsilos oder einer Kaserne“ vermittelt zu bekommen, wie es leider in der Vergangenheit in vielen Gemeinden praktiziert wurde, ein exklusiveres Bild abgeben. Dies dürfte doch auch im Sinne der Verwaltung und der gesamten Bevölkerung Gerlingens sein. Die Ausrichtung auf „Qualität der Bebauung“ solite deshalb vor „Quantität und Profit“ stehen. Langfristig ist dies unserer Gemeinde und der Bevölkerung dienlicher die sich mit der exklusiven Hanglage identifiziert und eine besondere Stellung im Gemeindespiegel einnehmen will. Ein schnelles Hochziehen von Liegenschaften ist nicht mehr angemessen, auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Attraktivität die Infrastruktur und das optische Bild einer Gemeinde ist zukunftsorientiert gedacht, ist interessant für den möglichen Neubürger, und sollte realisiert werden. Somit ist eine enge, hohe, kasernenartige Bebauung bereits ausgeschlossen. <u>Wohngebietsauslegung</u> Um eine ansprechende optisch ansprechende neue Ortsanbindung zu erhalten, ist zu berücksichtigen	wesentliche Änderungen im Planungsprozess dargelegt, sodass die Bevölkerung jederzeit auch über den Fortgang der Planung informiert war. <u>Bebauung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht eine Mischung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vor. Eine gewisse städtebauliche Dichte ist erforderlich, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und eine effiziente Ausnutzung der Flächen sicherzustellen. Der Bebauungsplan sieht jedoch auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Freiflächen vor, um ein ansprechendes Quartier zu schaffen. Aufgabe der Stadt ist es Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt. Zudem sind die Flächenressourcen für die Gebietsentwicklungen in dieser Größe endlich, sodass es gilt eine möglichst effiziente Nutzung der Flächen anzustreben. <u>Wohngebietsauslegung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		- Keine zu enge Bauweise der Geschossbauten. - Geschossbaumaximal 3 Stockwerke inclusive Dachgeschoss - Nur Satteldächer - Wohneinheiten in der Größe zwischen 6 und 12 Wohnungen - Keine flache Hausfronten, sondern mit Erker und Vorsprüngen - Keine Reihenbauweise sondern aufgelockerte Bautenanordnung - Große Grünflächen - Genügend Parkplätze - Der Übergang zur Kupferwiesenstraße einen Grünbereich mit Parkplätzen für den jetzt schon fehlenden Parkraum einplanen. - Die KfZ. Zufahrt in das neu erschlossene Wohngebiet über die Dengelwiesenstraße und Siemensstraße - Vermeidung der Schaffung einer Durchgangsstraße Bruhweg „Ist“ und Bruhweg II - Abwechslungsreiche Bepflanzung der Grünbereiche - Keine Freiheiten für den jeweiligen Bauträger in Höhe, Abstände, Gebäudegröße, Anzahl Wohneinheiten je Gebäude (8-9 z. Beispiel wie im Gerteisen) Und dies ist mit absoluter Konsequenz zu kommunizieren, zu kontrollieren, Abweichungen auf keinen Fall zu tolerieren, und vertraglich festzuhalten. Die Kommune, also die Verwaltung und der Gemeinderat ist gefortert , in der Pflicht und in der Verantwortung, alles zu tun, sicherzustellen, dass das neue Wohngebiet so gestaltet wird, dass ein auf Jahrzehnte anschauliches und ansprechendes Wohngebiet entsteht. Dies ist umso wichtiger, da sich die Bürger In einer schönen Anlage besser integrieren als in einer Wohnanlage mit Zweckbauten.	zugrunde, welches die komplexen Anforderungen an das Neubaugebiet bestmöglich vereint. Die städtebauliche Dichte ergibt sich aus der hohen Nachfrage, den geringen Flächenressourcen und den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Gestaltung vor. Jedoch sollen auch Spielräume bei der Gestaltung vorhanden sein, um eine Vielfalt in der Ausgestaltung der Baukörper zu erzielen.	

Nr.	Behörde	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag Verwaltung	Bemerkungen
		Dies schließt auch ein, sich nach 28 Jahren (1984 bis heute) darüber Gedanken zu machen, ob eine Baugebietsumlegung beidseitig der Ditzingerstraße auch eine Lösung sein kann. Vielleicht ist etwas Romantik dabei, aber jeder Bürger hat ähnliche Vorstellungen von seinem Wohnumfeld und dem Gemeindebild seines Lebensmittelpunktes, das er besonders schätzt wenn er in die von ihm gewählte Gemeinde einfährt oder sich dort befindet. [redacted] (s. beiliegende Unterschriftenliste mit -191- Bürger - Unterstützungen unseres Vorschlages }	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Bedeutung für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Die Überlegung betrifft zunächst die Ebene der Flächennutzungsplanung.	

Anlage 1: Protokoll zur Behördenkonferenz

Behördenkonferenz Bruhweg II Besprechungsprotokoll		Datum: 26.04.2018
Teilnehmer		
Herr Prager	Stadt Gerlingen Baurechtsamt	m.prager@gerlingen.de 07156/205-7205
Frau Pflüger	Stadt Gerlingen Stadtbauamt	m.pflueger@gerlingen.de 07156/205-7307
Herr Günther	Stadt Gerlingen Stadtbauamt	t.guenther@gerlingen.de 07156/205-7308
Herr Alkewitz	Alkewitz Landschaftsarchitekten	w.alkewitz@alkewitz-la.de 0361/5616012
Herr Dr. Daab	DNR Architekten, Stadt- und Umweltplaner	daab@dnr-leipzig.de 0301/2682061
Herr Schölkopf	Stadt Gerlingen Stadtkämmerei	t.schoelkopf@gerlingen.de 07156/205-7014
Herr Fritzsche	Stadt Gerlingen Amt f. Jugend, Familie u. Senioren	s.fritzsche@gerlingen.de 07156/205-7004
Herr Goldmann	Landratsamt Ludwigsburg Straßen, Verkehr	Matthias.goldmann@landkreis-ludwigsburg.de 07141/144-44720
Frau Schneider	Landratsamt Ludwigsburg Landwirtschaft	Carolin.schneider@landkreis-ludwigsburg.de 07141/144-44947
Herr Sührer	Landratsamt Ludwigsburg Gewerbeaufsicht	Oliver.suehrer@landkreis-ludwigsburg.de 07141/144-41620
Frau Sirch	Landratsamt Ludwigsburg Bauleitplanung	Martina.Sirch@landkreis-ludwigsburg.de 07141/144-47704
Herr Beutner	Stadt Ditzingen	beutner@ditzingen.de 07156/164-223

Stellungnahme/ Anregungen zum Themenbereich		**von**
Verkehr	Die Erschließung des Plangebiets von der Landesstraße über drei Anbindungen wird kritisch gesehen. Solange die Ditzinger Straße als Landesstraße besteht, ist nur eine Erschließungsstraße, z.B. im Zusammenhang mit einer Parallelerschließung zur Ditzinger Straße, möglich. Die verkehrlichen Belange können zwar gegen den Bodenschutz abgewogen werden, aber ohne Zustimmung des RPs ist die Realisierung der aktuellen Planung nicht möglich. Aus Verkehrssicherheitsaspekten ist es – auch rechtlich – nicht ohne weiteres möglich, die Richtgeschwindigkeit auf der Ditzinger Straße von 70 auf 50 km/h zu reduzieren. Ein Verkehrsgutachten wird als sinnvoll erachtet. Das Thema der Umstufung der Landesstraße und die künftige Lenkung der Verkehrsströme zur Reduzierung des Verkehrs auf der Ditzinger Straße sollten darin gleich mitbehandelt werden.	Herr Goldmann Landratsamt Ludwigsburg Straßen, Verkehr
	Zur Entlastung von Verkehrsknoten in Ditzingen (z.B. Johann-Maus-Str./ Gerlinger Str.) laufen derzeit Planungen. Es wird vorgeschlagen, ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um die Auswirkungen von Bruhweg II auf die Stadt Ditzingen zu untersuchen.	Herr Beutner Stadt Ditzingen
	Ein Verkehrsgutachten wird nicht unbedingt als notwendig erachtet, da für die bestehenden Knotenpunkte eine relativ gleiche Verteilung zu erwarten ist.	Herr Sührer Landratsamt Ludwigsburg, Gewerbeaufsicht
Hochwasser	Es bestehenden Bedenken bzgl. der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Aischbach und die Auswirkungen auf den Beutenbach in Ditzingen, insbes. bei einem Starkregenereignis. Es wird vorgeschlagen, das Büro Geomer in die Planung miteinzubinden.	Herr Beutner Stadt Ditzingen
Einzelhandel	Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel ist im Bebauungsplan bislang nicht vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, ein Gutachten zu beauftragen.	Herr Beutner Stadt Ditzingen
Umwelt/ Naturschutz	Es werden ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten gefordert. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein geschütztes Biotop (Schilfröhricht). Dieses ist nachrichtlich in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Wertigkeit der Böden wird aus Sicht des Fachbereichs Umwelt als zu niedrig angegeben. Insgesamt wird von einem deutlich höheren Kompensationsdefizit ausgegangen.	Frau Sirch Landratsamt Ludwigsburg, Bauleitplanung
	Laut dem Ortsobmann der Landwirte wird von einem Ausgleich innerhalb des Plangebiets ausgegangen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen sollte vermieden werden.	Frau Schneider Landratsamt Ludwigsburg, Landwirtschaft

Stellungnahme/ Anregungen zum Themenbereich		**von**
Landwirtschaft	Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Flächen. Die Bodenwertigkeit ist sehr hoch, insbes. im nördlichen Bereich des Plangebiets. Der Oberboden sollte im Zuge der Baumaßnamen möglichst nicht abgefahren sondern wiederverwendet werden. Hierbei sollten bevorzugt Landwirte angefragt werden, ob Interesse an einem Oberbodenauftrag besteht (Bodenbörse beim Landkreis Ludwigsburg, Frau Walter). Westlich des Plangebiets befindet sich ein Aussiedlerhof (Höschele). Es ist zu prüfen, ob aufgrund der Geruchsimmissionen ein Gutachten erstellt werden sollte. Die Bewirtschafter der Flächen sind häufig nicht die Eigentümer, sondern Pächter, mit denen frühzeitig Gespräche über einen Flächentausch geführt werden sollten. Für zwei Betriebe ist mit einem relativen Flächenverlust von 4 % zu rechnen. Bei einem relativen Flächenverlust von 10 % ist ein Gutachten zur Existenzgefährdung des Betriebs zu erstellen.	Frau Schneider Landratsamt Ludwigsburg, Landwirtschaft
Immissionsschutz	Ein Geruchsgutachten zum westlich liegenden Aussiedlerhof mit offenem Rinderstall etc. wird empfohlen, da dieser in der Hauptwindrichtung liegt und Topografie und Kaltluftabflüsse hier zusammenwirken. Für das Schallgutachten sollten keine pauschalen, sondern konkrete Werte zur Betriebstätigkeit der Bestandsbetriebe angesetzt werden. Details zum Schallschutz entlang der Ditzinger Straße sind abzustimmen, es werden jedoch keine grundsätzlichen Probleme erwartet. Für das Urbane Gebiet (MU) werden eine entsprechende Nutzungsmischung in der Realität und eine tatsächliche Umsetzung im Genehmigungsverfahren gefordert. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sollte nur produzierendes Gewerbe zugelassen werden, welches auch in einem Mischgebiet möglich wäre. Bestimmte Betriebe (z.B. Schlossereien) sollten von vorne herein ausgeschlossen werden.	Herr Sührer Landratsamt Ludwigsburg, Gewerbeaufsicht
Maß der baulichen Nutzung	Maßstab für die Ermittlung der zu erhebenden Beiträge (z.B. Abwasser) ist die GFZ. Insbesondere für die Bereiche des Plangebiets, für die als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt ist, sollte die zulässige GFZ angegeben werden, da Faktoren zur Beitragsermittlung für Urbane Gebiete im Gerlinger Ortsrecht bislang nicht festgelegt wurden.	Herr Schölkopf Stadt Gerlingen, Stadtkämmerei

Anlage 2: Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung

Bürgerinformationsveranstaltung Bruhweg II - Protokoll	
26.04.2018	
Teilnehmer: ca. 60 Personen	
Fragen/ Anregungen zum Themenbereich	
Allgemein	- Wann ist der Baubeginn geplant? - Wie schnell wird gebaut? Wird alles auf einmal bebaut?
Verkehr	- Wie kann die Zufahrt zu den Stichstraßen erfolgen? - Gibt es Gehwege an den Straßen? - Wird es möglich sein an den Straßen zu parken? - Wird es auch öffentliche Parkplätze für Besucher geplant? - Wird Bruhweg als Anliegerstraße erhalten? - Wie erfolgt die Anfahrt in die Erschließungsstraße?
Hochwasser	- Wie soll das Oberflächenwasser geführt werden?
Einzelhandel	- Wird es Läden für die Nahversorgung geben?
Maß der baulichen Nutzung	- Wie viele Wohneinheiten werden entstehen? - Wie groß werden die Wohneinheiten sein?
Art der baulichen Nutzung	- Welches Gewerbe soll ausgeschlossen werden und was soll zulässig sein?