

GEMEINDE DOTTERNHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„STEINACKER I, 4. ÄNDERUNG“

Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planungsstand:	Entwurf
Anhörung der Träger öffentlicher Belange:	09.04.2026 bis 12.05.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit:	09.04.2026 bis 12.05.2026

Die Anhörung und Offenlage erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen:

1. Planzeichnung (Entwurf vom 25.03.2026)
2. Textteile zum Bebauungsplan - Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung (Entwurf vom 25.03.2026)
3. Städtebauliches Konzept (Stand vom 25.03.2026)
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand vom 25.03.2026)
5. Entwässerungsplanung mit Anlagen (Stand vom März 2026)
6. Geotechnischer Bericht (Stand vom 05.11.2024)

Stand: 29. Juli 2026



INHALTSVERZEICHNIS

A	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg	2
A.2	Regierungspräsidium Tübingen	4
A.3	Landratsamt Zollernalbkreis	4
A.4	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	7
A.5	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg	7
A.6	Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion im Regierungspräsidium Freiburg	8
A.7	Regionalverband Neckar-Alb	8
A.8	Naturpark Obere Donau e. V.	8
A.9	Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe	9
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr, Flugplätze und Flugbetrieb	9
A.11	Überlandwerk Eppler GmbH	9
A.12	Zweckverband Abwasserreinigung Balingen	10
A.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	10
A.14	Amprion GmbH	11
A.15	TransnetBW GmbH	11
A.16	Netze BW GmbH	11
A.17	Zweckverband Wasserversorgung Kleiner Heuberg	12
A.18	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	12
A.19	Vodafone West GmbH	12
A.20	Handwerkskammer Reutlingen	13
A.21	OEW Breitband GmbH	13
A.22	Stadt Geislingen	13
A.23	Stadt Balingen	14
A.24	Gemeinde Dormettingen	14
B	FOLGENDE TRÄGER HABEN KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN	14
C	STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT	15
C.1	Bürgeranregung Nr. 1	15
C.2	Bürgeranregung Nr. 2	16
C.3	Bürgeranregung Nr. 3	17
C.4	Bürgeranregung Nr. 4	20

A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 29.04.2026, eingegangen am 09.06.2026)	
Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	Zur Kenntnisnahme
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Opalinuston-Formation" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u> .	Die geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan unter „4. Hinweise, 7. Geotechnik“ aufgenommen.
1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.	Zur Kenntnisnahme
1.3. <u>Bodenkunde</u> Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der <u>Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50)</u> bzw. der frei zugänglichen <u>Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten</u> keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen.	Zur Kenntnisnahme
2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Zur Kenntnisnahme
2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die geotechnischen Hinweise werden in den Bebauungsplan unter „4. Hinweise, 7. Geotechnik“ aufgenommen.
2.2. Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Zur Kenntnisnahme
2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Zur Kenntnisnahme
2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Zur Kenntnisnahme
Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.	Zur Kenntnisnahme
Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen <u>LGRBgeoportal</u> und <u>LGRBbohrungen</u> bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u> . Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u> . Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u> .	Zur Kenntnisnahme
A.2 Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 11.05.2026)	
B. Stellungnahme ☒ Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Zur Kenntnisnahme
A.3 Landratsamt Zollernalbkreis (Schreiben vom 13.05.2026)	
Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben: <u>Gewerbeaufsicht</u> Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Zur Kenntnisnahme
<u>Amt für Vermessung und Flurneuordnung</u> Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<u>Verkehrsamt</u> Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich folgende Bedenken gegen die Planung: Die Einfriedungen dürfen nicht das Sichtdreieck gemäß der RAST06 zur Schulstraße einschränken.	In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Nr. 8 „Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung“ festgesetzt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder, welche ausgehend von einer Geschwindigkeit von 30 km/h nach RAST 06 ermittelt wurden, am Einmündungsbereich entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten sind.
Der verkehrsberuhigte Bereich wird befürwortet. Bei der Ausgestaltung sind die Merkmale eines verkehrsberuhigten Bereichs gemäß der StVO zu beachten.	Zur Kenntnisnahme
Das rückwärts Ausparken aus den Carports mit einer Breite von 2,80 m wird bei einer Straßenbreite von ca. 4,20 m im nordwestlichen Bereich der Schulstraße nicht möglich sein. Somit müssen diese Stellplätze anders angeordnet werden. Die Carports auf Höhe des Einmündungsbereiches (südöstlicher Bereich) haben zwar die nötige Fahrbahnbreite zum Ausparken, die Fahrzeuge müssen aber im Kreuzungsbereich rückwärts ausparken, was aus verkehrsrechtlicher Sicht ein Gefahrenpotential darstellt, zumal hier zusätzlich Schulkinder gehen. Diese Stellplätze werden nicht genehmigt.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets ohne Anschluss an die Schulstraße untergebracht werden können. Dies wird erreicht durch die Verlagerung der MFH in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Im städtebaulichen Konzept (Stand 29.07.2026) sind Carports mit 5,50 m Länge und 2,80 m Breite dargestellt, um die Machbarkeit der Stellplatzverpflichtung nachzuweisen. Eine Festsetzung der Garagengröße sowie der konkreten Lage ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Gemäß planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8 sind Garagen und Carports innerhalb der Sichtdreiecke ausgeschlossen. Zudem wird im nun angepassten Entwurf festgelegt, dass mittels Zu- und Abfahrtsverbot ein direkter Anschluss von privaten Stellplätzen an die Schulstraße nicht mehr zulässig ist.
Die bereits vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben bestehen und genießen Bestandsschutz.	Um der Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht werden zu können, liegt die Entscheidung bei der Gemeinde, im Rahmen ihrer Planungshoheit bestehende öffentliche Stellplätze zu überplanen bzw. dem allgemeinen Wohnen zuzuordnen. Darüber hinaus weist die Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan auch zukünftig öffentliche Stellplätze aus und sichert diese planungsrechtlich. Unter Berücksichtigung des Gehweges sind die öffentlichen Stellplätze nun mit einem größeren Abstand von 1,50 m im städtebaulichen Konzept dargestellt. Somit wird bei einer Straßenbreite von 4,20 m eine bei Senkrechtaufstellung erforderliche Fahrgassenbreite von mehr als 5,50 m erreicht (vgl. § 4 Abs. 3 GaVO). Der Aussage, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze aus Gründen des Bestandsschutzes bestehen bleiben, kann daher nicht gefolgt werden.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<u>Naturschutz</u> Da der UNB Kenntnisse von Haselmausvorkommen vorliegen, die sich in Gebieten befinden, die ähnlich abgeschnitten von größeren Waldgebieten sind, kann auch in diesem Vorhaben-gebiet - in der Struktur "9: Gehölzstruktur entlang der Schulstraße" - ein Haselmausvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine schonende und motormanuelle Rodung und Baufeldfreimachung als Vermeidungsmaßnahme mitaufzunehmen. Ansonsten wird die saP nicht kritisiert.	Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Vermeidungsmaßnahme wird in der saP ergänzt und planungsrechtlich gesichert. Zur Kenntnisnahme
<u>Wasser- und Bodenschutz</u> <u>Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde</u> Bodenschutz (vorsorgender) Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben	Zur Kenntnisnahme
<u>Untere Wasserbehörde</u> Oberirdische Gewässer / Gewässernähe Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Wir begrüßen die Aufnahme der Belange der oberirdischen Gewässer aus der Vorabstimmung. <u>Hinweise</u>	Zur Kenntnisnahme
<u>Untere Wasserbehörde</u> Abwasserbeseitigung / Hydrologie / Niederschlagswasserbeseitigung Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten befestigten Flächen kann auf der Ebene der Baugesuche geprüft werden, ob (ggf. nach entsprechender Vorreinigung) eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist.	Zur Kenntnisnahme
<u>Kreisbaumeisterstelle</u> Aus bautechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen.	Zur Kenntnisnahme
<u>Baurecht</u> Der Bebauungsplan „Steinacker I“ in Dotternhausen ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.4 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 20.04.2026)	
Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.	Zur Kenntnisnahme
2. Archäologische Denkmalpflege Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus unserer Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir grundsätzlich um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:	Zur Kenntnisnahme
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <u>ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</u>	Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird im Bebauungsplan in Kapitel 4 unter Ziffer 5 „Denkmalpflege“ hingewiesen.
A.5 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Schreiben vom 10.04.2026)	
Vielen Dank für die Möglichkeit zu der o.g. Planung Stellung nehmen zu können. Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg hat keine Bedenken gegen die Planung. Anregungen werden nicht vorgebracht. Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.6 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion im Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 10.04.2026)	
Sie erhalten die Stellungnahme der höheren Forstbehörde zum o. g. Bauleitplan. Im Plangebiet liegt kein Wald. Es grenzt kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Der bachbegleitende Gehölzstreifen im Osten des geplanten Wohngebietes hat keine Waldeigenschaft i. S. des LWaldG. Somit sind keine forstlichen öffentlichen Belange betroffen. Die Stellungnahme ist mit der Forstbehörde im LRA Zollernalb-kreis abgestimmt und erhält Nachricht.	Zur Kenntnisnahme
A.7 Regionalverband Neckar-Alb (Schreiben vom 11.05.2026)	
Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 0,44 ha ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen.	Zur Kenntnisnahme
Im Entwurf sind zwei von sechs Baugrundstücken für Geschosswohnungsbauten mit jeweils 5 Wohneinheiten vorgesehen. Aufgrund des demografischen Wandels und des weit überwiegenden Bestands an großen Wohnungen sollen im Neubau vorzugsweise mehrere kleinere Wohneinheiten in Gebäuden vorgesehen werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnisnahme
Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Es wird eine Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgen. Die digitale Planfertigung wird dem Regionalverband Neckar-Alb nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes übersandt.
A.8 Naturpark Obere Donau e. V. (Schreiben vom 09.04.2026)	
Vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in obigem Verfahren. Nachdem jedoch die Gemeinde Dotternhausen außerhalb der Gebietskulisse des Naturparks Obere Donau liegt, besteht seitens des Naturparks keine Betroffenheit und es erfolgt keine Stellungnahme.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.9 Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe (Schreiben vom 13.04.2026)	
Der Zweckverband WV Hohenberggruppe ist von der Maßnahme nicht betroffen.	Zur Kenntnisnahme
A.10 Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr, Flugplätze und Flugbetrieb (Schreiben vom 05.05.2026)	
Von der hier anhängigen Bebauungsplanung sind luftrechtliche Belange, soweit diese in unserer Zuständigkeit liegen, nicht betroffen. Grundlage für unsere Stellungnahme ist die Datei „1_260325_Planzeichnung_BP_Steinacker-I-4-Änderung_Entwurf.pdf“.	Zur Kenntnisnahme
A.11 Überlandwerk Eppler GmbH (Schreiben vom 14.04.2026)	
Wie gewünscht nehmen wir wie folgt Stellung zu oben genanntem Bebauungsplan. 1. In diesem Gebiet verlaufen 20kV Kabel sowie Niederspannungskabel, der Verlauf sollte berücksichtigt werden und gegebenenfalls bei einem Verkauf der Grundstücke Notariell mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Im selben Graben verlaufen auch die Straßenbeleuchtungskabel diese sind wenn möglich auch durch die Gemeinde zu sichern. Im Anhang finden Sie einen Plan.	Die 20-KV-Kabel befinden sich im Südosten des Geltungsbereichs entlang der festgesetzten Baugrenze und im für die gemeindeeigene Retentionszisterne vorgesehenen Bereich. Der Schutzstreifen mit einer Breite von 1,0 m, gemessen ab der Leitungsmittle, wird auf privaten Flächen durch die Festsetzung Nr. 11 „Leitungsrechte“ gesichert. Die planungsrechtlich gesicherte Fläche für Wasserwirtschaft wird in der Planzeichnung aus dem LR zurückgenommen.
2. Zur Versorgung der Grundstücke mit elektrischer Energie bitten wir sie uns Zeitnah mit in die Planung einzubeziehen. Im Optimalen Fall würden wir auf dem von ihnen eingezeichneten Leitungsrecht einen KVS stellen und die Flurstücke vom Ende der neuen Straße her versorgen. Dies gilt auch für die Straßenbeleuchtungskabel. Sollten Mehrfamilienhäuser geplant oder genehmigt werden mussten wir uns über einen entsprechenden Stationsplatz unterhalten.	Zur Kenntnisnahme
3. Müssen zu Bauarbeiten die Bestandskabel freigelegt werden, so sind diese durch die Baufirma fachgerecht frei zu legen und entsprechend zu sichern. Hier ist die DIN 18322 sowie die VDE ARN 4220 zu beachten und einzuhalten.	Zur Kenntnisnahme
4. Sollten die Kabel wegen der Baumaßnahme verlegt werden müssen, bitten wir um frühzeitige Information und Absprache bezüglich der neuen Trasse.	Zur Kenntnisnahme
Anlagen:	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	Darüber hinaus wird auf die Lage des 20-KV-Kabel im Bebauungsplan in Kapitel 4 unter Ziffer 12. „Leitungen“ hingewiesen.
A.12 Zweckverband Abwasserreinigung Balingen (Schreiben vom 13.04.2026)	
Die Belange des ZAB sind nicht betroffen.	Zur Kenntnisnahme
A.13 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.04.2026)	
Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Bebauungsplan "Steinacker I, 4. Änderung", Dotternhausen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Zur Kenntnisnahme
Gegen den Bebauungsplan und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Die Telekommunikationslinien befinden sich außerhalb des Baufensters und werden mittels Leitungsrecht auf der Baugrundstücksfläche gesichert. Zudem wird auf die Lage der Telekommunikationslinien am Rand des Baugebiets im Bebauungsplan unter „4. Hinweise, 12. Leitungen“ hingewiesen.
Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden. Hinweis:	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_P@_32_Bauleitplanung@telekom.de	Zur Kenntnisnahme
Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)  Trasse (Neu): — Trasse geändert (Tiefbau): — Synergietrasse (Tiefbau): — Trasse geändert (Aktivität): --- Synergietrasse (Aktivität): --- Trasse gelöscht: --- Trasse (Bestand): — Trasse (Digital eingemessen): — Planer: Fritz & Grossmann, PT1 Datum: 22.04.2026 Maßstab: 1:1000 Blatt: 1	Auf die Lage der Telekommunikationslinien am Rand des Baugebiets wird im Bebauungsplan unter „4. Hinweise, 12. Leitungen“ hingewiesen. Der Bebauungsplan sieht für die vorhandenen Telekommunikationslinien Leitungsrechte vor (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 11 „Leitungsrechte“).
A.14 Amprion GmbH (Schreiben vom 14.04.2026)	
Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Zur Kenntnisnahme
A.15 TransnetBW GmbH (Schreiben vom 10.04.2026)	
Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. Änderung“ in Dotternhausen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.	Zur Kenntnisnahme
Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Die TransnetBW GmbH wird am vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht weiter beteiligt
A.16 Netze BW GmbH (Schreiben vom 11.05.2026)	
Vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren. Wir haben keine Einwände zu dieser Änderung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.17 Zweckverband Wasserversorgung Kleiner Heuberg (Schreiben vom 14.04.2026, eingegangen am 15.04.2026)	
Unser Leitungsnetz des ZV Kleiner Heuberg ist von der in der Karte markierten Baustelle nicht betroffen.	Zur Kenntnisnahme
A.18 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Schreiben vom 15.04.2026)	
Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Zur Kenntnisnahme
A.19 Vodafone West GmbH (Schreiben vom 24.04.2026 und vom 30.04.2026)	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.04.2026. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Zur Kenntnisnahme
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Zur Kenntnisnahme
Anhang: - Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg - Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung) - Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH - Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne	Zur Kenntnisnahme
<u>Schreiben vom 30.04.2026</u> wir als Vodafone sind ein bundesweit tätiger Telekommunikationsanbieter und Netzbetreiber. Als Träger öffentlicher Belange werden wir gemäß den gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung einbezogen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Die Information zum Neubaugebiet „Steinacker I, 4. Änderung“ haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) erhalten. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen gemäß § 143 Abs. 2 TKG informieren wir die Kommunen über die Möglichkeit einer koordinierten Mitverlegung.	
Damit wir die interne Zuordnung und weitere Planung vornehmen können, bitten wir Sie, uns die relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Konkret benötigen wir: • Angaben zum Erschließer der Fläche (Stadt / Name privater Erschließungsträger) • Zeitplan/Baustart für die Erschließung (Beginn Kanalbau, Versorger) • Geplanter Baubeginn • Wer die geplante Fläche bebaut • Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten die gesamte Neuerschließung umfasst • Aktuelle Planunterlagen	Das Plangebiet „Steinacker I, 4. Änderung“ umfasst 4 Bauplätze für Einfamilienhäuser und zwei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser. Die aktuellen Planunterlagen zum Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“ liegen der Vodafone West GmbH bereits vor, da sie am Bebauungsplanverfahren beteiligt wurde. Ein Zeitpunkt für die Erschließung ist aktuell noch nicht absehbar.
Sollten Sie diese Fragen nicht beantworten können, weil das Ganze über einen privaten Erschließer läuft, wären wir über eine kurze Info sehr dankbar – und falls eine Beantwortung derzeit aufgrund des aktuellen Stands nicht möglich ist, teilen Sie uns bitte mit, wann eine erneute Nachfrage sinnvoll wäre. Da wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden konnten, bitten wir um Weiterleitung dieser E-Mail an die zuständige Abteilung.	Zur Kenntnisnahme
A.20 Handwerkskammer Reutlingen (Schreiben vom 28.04.2026)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Die Belange der Handwerkskammer Reutlingen bzw. deren Mitglieder sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen. Für das weitere Verfahren wünschen wir der Gemeinde Dotternhausen einen guten Verlauf.	Zur Kenntnisnahme
A.21 OEW Breitband GmbH (Schreiben vom 14.04.2026)	
Das Ergebnis Ihrer Auskunftsanfrage [Steinacker I, 4. Änderung] ist negativ. Für Ihren Anfragebereich liegen uns derzeit keine Dokumentationsdaten vor.	Zur Kenntnisnahme
A.22 Stadt Geislingen (Schreiben vom 28.04.2026)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des oben genannten Bebauungsplans.	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Die Belange der Stadt Geislingen als Nachbargemeinde sind durch das Verfahren nicht berührt. Für das weitere Verfahren wünschen wir der Gemeinde Dotternhausen einen guten Verlauf.	Zur Kenntnisnahme
A.23 Stadt Balingen (Schreiben vom 14.04.2026, eingegangen am 21.04.2026)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Steinacker I, 4. Änderung“ in Dotternhausen. Die Belange der Stadt Balingen als Nachbargemeinde sind durch den Bebauungsplan nicht berührt. Für das weitere Verfahren wünschen wir der Gemeinde Dotternhausen einen guten Verlauf.	Zur Kenntnisnahme
A.24 Gemeinde Dormettingen (Schreiben vom 10.04.2026)	
Wir danken für die Beteiligung. Die Belange der Gemeinde Dormettingen werden durch diesen Bauleitplan nicht berührt.	Zur Kenntnisnahme

B Folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- Industrie- und Handelskammer Reutlingen
- NeckarCom Telekommunikation GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Luftwaffenamt Dezernat C - Abteilung Flugbetrieb der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Stadt Schömburg
- Gemeinde Dautmergen

C Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben. Aus Datenschutzgründen werden die Namen der Personen nicht veröffentlicht.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
C.1 Bürgeranregung Nr. 1 (Eingegangen am 13.04.2026, telefonische Kontaktaufnahme am 03.04.2026)	
Frau [REDACTED] äußert im Rahmen des Telefonats erhebliche Bedenken gegen die geplante vierte Änderung des Baugebiets Steinacker. Sie führt aus, die Planung sei aus ihrer Sicht nicht umsetzbar und stelle einen erheblichen Fehler dar. Als Gründe benennt sie eine bereits bestehende hohe Verkehrsbelastung der Straße sowie eine erwartete zusätzliche Zunahme des Verkehrs durch neue Anwohner. Sie sieht hierdurch eine unzureichende Verkehrssituation sowie eine Gefährdung von Schulkindern. Zudem weist sie darauf hin, dass durch die Planung Flächen für schulische Nutzung, insbesondere zum Fußballspielen, sowie Flächen für Ferienspiele nicht mehr in bisheriger Form zur	Die Schulstraße ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und kann zur Erschließung von Wohneinheiten herangezogen werden. Um die mögliche Belastung der Schulstraße durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu reduzieren, werden im nun angepassten Entwurf alle Bauplätze durch eine innerhalb des Plangebiets verlaufende verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen. Die Schulstraße sowie der Einmündungsbereich darf nun nicht mehr durch überdachte Stellplätze beansprucht werden. Die öffentlichen Stellplätze, die an der Schulstraße weiterhin dargestellt sind, dürfen nur noch als nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden, um die Einsehbarkeit der Schulstraße nicht zu verringern. Im angepassten Entwurf wird ein vorhandener Fußweg an der Schulstraße entlang des Plangebiets weitergeführt, der den Schulkindern eine sichere Zuwegung zur Schule ermöglicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Stellplätze im städtebaulichen Konzept nur dem Nachweis dient, die Stellplatzverpflichtung innerhalb des Plangebiets auch erfüllen zu können. Eine Festsetzung der konkreten Lage ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Gemäß planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7 „Stellplätze und Garagen“ sowie Nr. 8 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB) sind Garagen und Carports innerhalb der Sichtdreiecke sowie im direkten Anschluss an die Schulstraße ausgeschlossen. Bei den öffentlichen nicht überdachten Stellplätzen wurde der Abstand bei Senkrechstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 4 Abs. 3 GaVO von 1,0 m auf 1,50 m angepasst. Unter Beachtung der 4,20 m breiten Schulstraße wird dadurch eine Fahrgassenbreite von mehr als 5,50 m erreicht. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Verfügung stünden. Sie kündigt an, sich ggf. mit weiteren Anliegen sich zusätzlich noch schriftlich zu äußern.	Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt, die als Ausgleichsfläche für Freizeitaktivitäten und Spielmöglichkeiten dient.
C.2 Bürgeranregung Nr. 2 (Eingegangen am 13.04.2026, telefonische Kontaktaufnahme am 07.04.2026)	
Frau [REDACTED] teilt mit, dass sie dem Baugebiet im Grundsatz nicht entgegensteht. Sie äußert jedoch Bedenken zur städtebaulichen Anordnung der Mehrfamilienhäuser. Nach ihrer Auffassung sollten diese nicht im vorderen, straßenseitigen Bereich vorgesehen werden, da dies als zu dominant wahrgenommen werde und sich nicht in die Umgebung einfüge. Sie regt an, die Mehrfamilienhäuser im hinteren Bereich anzuordnen. In diesem Zusammenhang verweist sie auf die Möglichkeit, dort eine Tiefgarage vorzusehen.	Der Anregung wird gefolgt. Die MFH werden im nun angepassten Entwurf in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets verlagert, wodurch die ursprünglich an der Schulstraße geplanten den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden können. Der Bau einer Tiefgarage ist aufgrund des abfallenden Geländes sowie aus Platzgründen nicht umsetzbar. Die überdachten Stellplätze müssen im angepassten Entwurf innerhalb des Plangebiets verkehrlich angebunden werden. Kreuzungsbereich sowie Sichtfelder werden von einer Bebauung freigehalten. Zudem werden im angepassten Entwurf nur noch nicht überdachte öffentliche Stellplätze an der Schulstraße zugelassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss ist auf 9,50 Meter festgesetzt. Die Höhe der Mehrfamilienhäuser binden sich vertraglich in die bestehende Bebauung ein (vgl. hierzu stbl. Entwurf Schnitte 1-1' 2-2' und 3-3').
Weiter führt sie aus, dass die bestehende Verkehrssituation bereits derzeit stark belastet sei und durch zusätzliche Wohneinheiten weiter verschärft werde. Sie sieht die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes kritisch im Hinblick auf die geplante Erweiterung.	Die Schulstraße ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und kann zur Erschließung von zusätzlichen Wohneinheiten herangezogen werden. Um die mögliche Belastung der Schulstraße durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu reduzieren, werden im nun angepassten Entwurf alle Bauplätze durch eine innerhalb des Plangebiets verlaufende verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen. Die Schulstraße sowie der Einmündungsbereich darf nun nicht mehr durch überdachte Stellplätze beansprucht werden. Die öffentlichen Stellplätze, die an der Schulstraße weiterhin dargestellt sind, dürfen nur noch als nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden, um die Einsehbarkeit der Schulstraße nicht zu verringern.
Zudem weist sie auf mögliche Auswirkungen der Gebäudeanordnung hin. Durch die Stellung der Baukörper könne es zu erheblichen Verschattungen kommen, insbesondere im rückwärtigen Bereich mit eingeschränkter Sonneneinstrahlung in den Wintermonaten. Frau [REDACTED] kündigt an, ihre Hinweise zusätzlich schriftlich einzureichen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Stellungnahme Wie bereits telefonisch mit Ihnen besprochen, möchte ich noch meine Bedenken auf Grund des Baubauungsplans Steinacker I schriftlich mitteilen. Sollten die beiden großen Mehrfamilienhäuser nicht hinten stehen, da die zwei Einfamilienhäuser dahinter nur im Schatten der großen Häuser stehen. Gleichzeitig würden dann die 22 Stellplätze nach hinten kommen, vielleicht auch teilweise als Garagen unter den Häusern. Auch sind die vielen Stellplätze eine sehr große Gefahr für die Kinder welche zur Schule gehen oder sich dort aufhalten. Reicht die 1 m Breite hinter den Stellplätzen für eine Zufahrt der Feuerwehr und Krankenwagen? Wurde auch schon nachgefragt, ob man die ganzen Hecken weg nehmen darf, da dort viele Vögel brüten und auch andere Tiere darin Unterschlupf finden. Ansonsten bin ich nicht gegen eine Bebauung der Fläche. Vielleicht können Sie meine Bedenken in die weitere Planung einfließen lassen.	Der Anregung wird gefolgt. Die MFH werden im nun angepassten Entwurf in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets verlagert, wodurch die ursprünglich an der Schulstraße geplanten den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden können. Im angepassten Entwurf wird ein vorhandener Fußweg an der Schulstraße entlang des Plangebiets weitergeführt, der den Schulkindern eine sichere Zuwegung zur Schule ermöglicht. Die Zufahrt für Rettungskräfte zu den geplanten Bauplätzen ist durch die geplante Stichstraße gewährleistet. Es wurde eine artenschutzfachliche Prüfung nach fachlichen Standards durchgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Der Gehölbestand entlang des Kälberbachs ist von der Planung nicht weiter betroffen. Zur Kenntnisnahme
C.3 Bürgeranregung Nr. 3 (Eingegangen am 06.05.2026)	
Wir sind die Anlieger des Bauvorhabens Steinacker I in Dotternhausen. Im Blick auf die Nachbarschaft sehen wir das Vorhaben kritisch aus mehreren Gründen: 1. Einbindung in die Umgebung Die geplante Bebauung ist überhaupt nicht gut in die Nachbarschaft eingebunden, wie Sie dies in ihrem Schreiben vom 26.3.26 meinen. Insbesondere die geplanten Mehrfamilienhäuser passen gar nicht in unsere Umgebung. Gibt es in Dotternhausen nicht andere geeignete Plätze, die bereits bebaut waren, wo diese Mehrfamilienhäuser gut oder zumindest besser passen würden? In der jetzigen Umgebung gibt es ausschließlich Einfamilienhäuser mit 1 höchstens vereinzelt 1,5 Stockwerken.	Der seit 10/2025 wirksame § 34 Abs. 3b BauGB, erlaubt es Gemeinden, auch komplett neue Wohngebäude zu errichten, selbst wenn diese sich nicht nahtlos in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. Änderung“ orientiert sich an der derzeitigen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Das geplante Vorhaben fügt sich unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der vorhandenen Bauhöhen und Abstände in die nähere Umgebung ein und wird seitens der Gemeindeverwaltung Dotternhausen als städtebaulich verträglich eingestuft (vgl. hierzu stbl. Entwurf Schnitte 1-1' 2-2' und 3-3'). Zur Kenntnisnahme
2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm, Gefahr für Anlieger und Schulkinder Auf der Schulstraße laufen an Schultagen täglich Kinder zur Schule. Teilweise werden sie von den Eltern mit dem Auto gebracht. Direkt uns gegenüber wollen Sie die ganze Straße entlang Stellplätze bauen.	Die Schulstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und kann daher für die Erschließung weiterer Wohneinheiten genutzt werden. Um die Schulstraße durch zusätzlichen Verkehr nicht zu überlasten, werden im angepassten Entwurf alle privaten Stellplätze über die geplante Stichgasse erschlossen.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Das wird unweigerlich zu einem Verkehrschaos jeden Tag am Schulanfang und -ende führen und zusätzlich die Schulkinder gefährden. Das erhöhte Verkehrsaufkommen verstärkt durch das Ein- und Ausparken der neuen Anwohner wird zu unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen der Nachbarn führen. Zudem ist die Straße nicht breit genug für ein derartiges Verkehrsaufkommen.	Im angepassten Entwurf wird ein vorhandener Fußweg an der Schulstraße entlang des Plangebiets weitergeführt, der den Schulkindern eine sichere Zuwegung zur Schule ermöglicht. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind keine unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden. Die MFH werden im nun angepassten Entwurf in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets verlagert, wodurch die ursprünglich an der Schulstraße geplanten den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden können.
3. Schulbedürfnisse Wir finden es sehr schade, dass die Schulwiese nicht mehr zur Nutzung für Kinder zur Verfügung stehen soll.	Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt.
4. Natur- und Tierschutz Der in der näheren Umgebung einzige größere Wiesenstandort mit Gehölzbestand wird dauerhaft verloren gehen. Es gibt 1 Biotop im Nordwesten. Dort brüten jedes Jahr verschiedene schützenswerte Vogelarten. Die Lebensräume von zahlreichen Tieren und Pflanzen werden für immer verloren gehen.	Die artenschutzrechtliche Untersuchung und Beurteilung entspricht den einschlägigen und in der Planungspraxis etablierten Maßgaben. Bei der betroffenen Wiesenfläche handelt es sich um eine kleine innerörtliche Wiesenfläche mit angrenzendem Gehölzbestand und Hausgärten. Das potenzielle Vorkommen an artenschutzrechtlich relevanten Arten und der Bedarf an weiteren Untersuchungen wurde auf Grundlage bekannter Verbreitungsgebiete, typischer Lebensräume, weiterer Datenrecherche und anhand einer umfassenden Habitatpotenzialanalyse beurteilt, und anschließend mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung umfasste alle relevanten Arten und Artengruppen (u.a. Reptilien, Amphibien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken etc.). Tiefergehenden artenschutzrechtliche Erhebungen wurden anhand der o.g. Kriterien lediglich für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse festgelegt und fachgerecht durchgeführt. Anschließend fand eine umfassende artenschutzrechtliche Beurteilung der betroffenen Artengruppen statt, bei der alle relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG fachgerecht durchgeführt wurden. Die Untersuchung und Beurteilung umfasste auch Greifvögel wie den Rotmilan sowie den Haussperling (s. Kap. 6.2.3 der saP), welcher aufgrund seiner typischen Lebensweise im direkten menschlichen Umfeld (z.B. Brutplatz an Gebäuden) eine hohe Resistenz gegenüber menschlichen Aktivitäten entwickelt hat. Die Beurteilung als "störungsunempfindlichen Kulturfolger" ist somit fachlich

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	richtig. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Haussperlings-Population ist somit nicht auszugehen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die beiden betroffenen Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) gezielte Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung einer Fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung, eine Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen und Baufeldräumung sowie Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben festgelegt, unter deren Berücksichtigung die Auslösung eines Verbotstatbestandes sicher ausgeschlossen werden kann. Da bei Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die betroffenen Artengruppen ausgelöst werden, kann auf Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) verzichtet werden. Die Naturschutzvereinigungen und -behörden wurden beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde folgt hierbei unserer Einschätzung. Die Naturschutzverbände haben sich nicht geäußert.
5. Versickerung Die Entwässerung scheint laut geotechnischem Bericht problematisch zu sein. Birgt dies auch und im Zusammenhang mit der unmittelbaren Nähe zum Kälberbach nicht Hochwassergefahren?	Die Ableitung der unverschmutzten Niederschlagswassers soll nicht über die Versickerung, sondern über die Ableitung in den Kälberbach erfolgen. Hierfür wurde ein Gesamtretenitionsvolumen fachtechnisch berechnet, was im Starkregenereignis das Niederschlagswasser vollständig aufnehmen und anschließend gedrosselt an das Gewässer abgeben soll. Hochwassergefahren können daher ausgeschlossen werden.
6. Abstandsflächen und Auswirkungen Die Abstandsflächen zu unserem Haus scheinen nicht eingehalten worden zu sein. Direkt gegenüber unserem Haus sollen 2 Mehrfamilienhäuser und sämtliche Stellplätze die gesamte Straße entlang errichtet werden. Kann man von den Mehrfamilienhäusern dann auch in unseren Garten sehen? Des Weiteren wird eine erdrückende Wirkung von diesen ausgehen. Diese Mehrfamilienhäuser und die Parkplätze stören uns ganz besonders. Auch vor der Bauphase an sich befürchten wir naheliegende gesundheitliche Verschlechterungen durch Lärm und Staub und auch Gefahren für Nachbarn und Schulkinder. Des Weiteren ergibt sich aus dem geotechnischen Bericht, dass es zu Übertritt von Wassern und Rissen an den Nachbargebäuden kommen kann.	Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, Abstandsflächen gemäß § 5 LBO sind zu beachten. Die MFH werden im nun angepassten Entwurf in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets verlagert, wodurch die ursprünglich an der Schulstraße geplanten den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden können. Im geotechnischen Bericht werden keine Hinweise auf erhebliche Gesundheitsschäden und Immissionen sowie negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude in der Bauphase und danach genannt.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Wir wünschen daher, dass Sie eine für die Anwohner/ Schule/Natur verträgliche und umweltschonende andere Lösung finden.	Zur Kenntnisnahme
C.4 Bürgeranregung Nr. 4 (Eingegangen am 06.05.2026)	
Hiermit nehme ich rechtlich für Familie [REDACTED], 72359 Dotternhausen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB zu dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan "Steinacker I, 4. Änderung" Stellung und rüge folgende, meiner Auffassung nach rechtlichen und fachlichen Mängel: 1. Qualität der bisherigen Prüfung In Tabelle 13 (Seite 50) sowie auf Seite 51 der saP wird fälschlicherweise "Gemeinde Dormettingen" und "Bebauungsplan Schwaderäcker" anstelle der korrekten Bezeichnung "Gemeinde Dotternhausen" und "Bebauungsplan Steinacker" verwendet. Dieser offensichtliche Übertragungsfehler deutet auf mangelnde Sorgfalt bei der Dokumentenerstellung hin und wirft Fragen nach der inhaltlichen Qualität der Prüfung auf. Des Weiteren ist der Plan, den Sie im Schreiben vom 26.3.26 gesandt haben nicht deckungsgleich mit demjenigen, der im Amtsblatt veröffentlicht wurde. Die Bevölkerung und einige Anlieger wurden nicht hinreichend über das Vorhaben informiert. Nicht alle Betroffenen wurden angeschrieben. Des Weiteren habe ich gehört, dass viele Bürger mit dem Vorhaben nicht einverstanden sind und erschrocken reagieren.	Zur Kenntnisnahme Der redaktionelle Fehler lässt keinen Rückschluss auf die inhaltliche Qualität des Dokuments zu. Die fälschliche Angabe wurde in der Unterlage angepasst. Die Öffentlichkeit wurde über die Bebauungsplanänderung durch die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 08.04.2026 informiert. Maßgeblich ist der Bebauungsplanentwurf, der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB angehört wird. Darüber hinaus hat die Gemeindeverwaltung Dotternhausen durch ein an jeden Anwohner persönlich gerichtetes Anschreiben vom 26.03.2026 die Anwohner postalisch über die städtebauliche Konzeption informiert.
2. Verstoß gegen den Flächennutzungsplan durch unrechtmäßiges § 13 a BauGB-Verfahren Die bisherige im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung mit der Zweckbestimmung als Grünfläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird anscheinend aufgehoben und durch die geplante Wohnbebauung ersetzt. Der nun geplante Kinderspielplatz ist im Übrigen viel zu klein für die Bedürfnisse einer Schule. Zu beachten ist, dass geplant ist, eine Ganztagesbetreuung von Kindern in der Schloßbergschule einzuführen. Für diese wäre die Nutzung der Wiese, wie derzeit als Fußballplatz etc. essenziell. Der Hang unterhalb der Schule ist zum Fußballen nicht geeignet. Die Begründung, diese Nutzung sei „nie umgesetzt worden“, rechtfertigt nicht die Umwidmung in Wohnbaufläche, zudem wurde die Nutzung teilweise in der Vergangenheit sehr wohl umgesetzt (z.B. Schulgarten, Fußballwiese, Ferienspiele etc). Der Verlust von öffentlichem Grünraum und Spielplatzfläche widerspricht dem Ziel einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung und der Bereitstellung von Erholungsflächen.	Korrekt. Zur Kenntnisnahme Zur Kenntnisnahme Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit steuert die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung und gibt in diesem Zuge der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums gegenüber der innerörtlichen Grünfläche den Vorrang. Naturschutzfachliche und baurechtliche Vorgaben werden dabei eingehalten. Die

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	vorliegende Umnutzung ist als Maßnahme der Innenentwicklung ausdrücklich erwünscht und widerspricht nicht der nachhaltigen Gemeindeentwicklung.
Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB liegen nicht vor. Daher kann auch nicht einfach von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB fokussiert sich nur auf die Aufstellung von Bebauungsplänen und erfasst keine Flächennutzungspläne. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 6 BauGB befindet sich nicht in den öffentlich gemachten Unterlagen bzw. existiert ggf. nicht. Eine Verletzung des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist bei der Abweichung des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan anzunehmen. Der wirksame Flächennutzungsplan hat hier seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der gemeindebaulichen Entwicklung verloren. Die Nutzung als Kinderspielplatz ist verfassungsrechtlich höher einzustufen als einer Wohnbebauung. Ein Kinderspielplatz dient allen Bürgern, zumindest den Bürgern mit Kindern.	Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist in einem solchen Fall mit einem Berichtigungsbeschluss anzupassen. Voraussetzung hierfür ist, dass durch die Anpassung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das übergeordnete Zielbild der Gemeinde wird durch die kleinflächige Abweichung und die damit verbundene Umwidmung einer Fläche für Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche (im FNP) nicht gestört. Die betroffene Fläche grenzt im Südwesten und Südosten unmittelbar an bestehende großräumige Wohnbauflächen. Die vorgesehene Planung weist somit eine hohe Übereinstimmung mit der vorgegeben städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets auf. Eine sinnvolle und geordnete städtebauliche Ordnung bleibt demzufolge (trotz der Abweichung vom Flächennutzungsplan) gewahrt. Eine Verletzung des § 8 Abs. 2 BauGB liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Es gibt keinen verfassungsrechtlichen Grundsatz, der einen Spielplatz generell über eine Wohnbebauung stellt.
Die Umwidmung einer bestehenden Grünfläche/Kinderspielplatzfläche in Wohnbaufläche kann nicht als „Innenentwicklung“ qualifiziert werden kann. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Umwandlung von öffentlichem Grünraum in Wohnbaufläche ist als Neuversiegelung zu qualifizieren.	Eine Umwidmung dieser Innenpotenzialfläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten und im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sehr wohl möglich. Auch innerörtliche, bisher unversiegelte Flächen sind für die Innenentwicklung durchaus in Betracht zu ziehen.
Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist darüber hinaus ausgeschlossen, wenn bestimmte Ausschlussgründe vorliegen: a. UVP-Pflichtigkeit (Satz 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach: - dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder - nach Landesrecht unterliegen.	Der vorliegende Bebauungsplan begründet entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 UVPG kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Der Sachverhalt ist im geänderten Entwurf unter Kap. 6 der Begründung konkretisiert. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Daher ist das beschleunigte Verfahren nicht zulässig. Ein Umweltbericht fehlt vollständig.	BauGB werden erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB bzw. von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
b. Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Satz 5) Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies betrifft insbesondere: • FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete): ja, da schützenswerte FFH-Mähwiese • Europäische Vogelschutzgebiete, ja Nistplätze vieler geschützter Vogelarten, wie Sperber, Fledermäuse etc. Die saP bestätigt das Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Vogelarten im Wirkraum des Vorhabens. Dies deutet auf erhebliche Umweltbelange hin, die eine Umweltprüfung rechtfertigen.	Das alleinige Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Vogelarten deutet nicht auf eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes hin. Beide Artengruppen sind mobil und besitzen eine flexible Raumnutzung. Das nächste FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ liegt in ca. 430 m Entfernung und weist somit eine relativ große Entfernung zum Eingriffsbereich auf. Das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ befindet sich mit 1 km Distanz sogar noch weiter vom Eingriffsort entfernt. In Anbetracht der großen räumlichen Distanz zum Eingriffsort, Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsraums von Dotternhausen und der durchschnittlichen innerörtlichen Habitatstrukturen (z.B. keine Quartierstrukturen für Fledermäuse) kann eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets bis an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.
c. Pflichten nach § 50 BImSchG Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die Schotterplätze sind für die Schule und Veranstaltungen nötig. Die Stellplätze hinter der Schule reichen nicht einmal für die Lehrer aus. Täglich stehen auf dem Schotterplatz mehrere Autos, bei Veranstaltungen sind alle Plätze belegt. Des Weiteren bringen Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen verstärkt durch das Parken der neuen Anwohner wird zu einer unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigung führen. Zudem ist die Straße viel zu eng für ein derartiges Verkehrsaufkommen. Auch die Grundschulkinder, die täglich den Schulweg über die Schulstraße laufen, werden durch das Ein- und Ausparken und Fahren der zusätzlichen Fahrzeuge durch die neuen Anwohner gefährdet. Den Anliegen der Schule, der Kinder und der Gesundheitsschutz der Anwohner kommt ein hoher Stellenwert zu. Diese Belange sind von einer Gemeinde vorziehend zu berücksichtigen.	Unter schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden unvorhergesehene Ereignisse wie Großbrände, Explosionen oder die Freisetzung gefährlicher Stoffe aus Betriebsbereichen, die eine unmittelbare oder spätere ernste Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt darstellen, verstanden. Von der geplanten Wohnbebauung geht eine solche Gefahr nicht aus. Wohngebiete inkl. Anwohnerverkehr fallen unter den Begriff schutzbedürftige Gebiete und können unter Bezugnahme des § 50 Satz 1 BImSchG nicht als Auslöser hier aufgeführte Lärm- und Geruchsbelästigung durch ein angeblich stark erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine damit verbundene erhöhte Unfallgefahr für Schulkinder genannt werden. Es handelt sich bei der Schulstraße um eine öffentlich gewidmete Straße, die zur Erschließung neuer Wohnräume genutzt werden darf. Die Anregung wird aufgenommen. Im angepassten Entwurf wird nun ein Fußweg geplant, der den Schulkindern eine sichere Zuwegung zur Schule ermöglicht. Weiter werden die MFH in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets verlagert, wodurch die ursprünglich an der

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	Schulstraße geplanten den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden können.
3. Natur- und Tierschutz Der in der näheren Umgebung einzige Wiesenstandort mit Gehölzbestand wird dauerhaft verloren gehen durch eine vollständige Bebauung und Versiegelung. Die Lebensräume von zahlreichen Tieren und Pflanzen geht verloren. Lediglich das Vorkommen von Fledermäusen wurde im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende Juni 2025 der Form halber geprüft. Die saP hält Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für „nicht erforderlich“. Dies stimmt nicht, da durch die Bebauung Lebensräume von Fledermäusen und Vögeln beeinträchtigt werden. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets umfasst zudem nur das Plangebiet und angrenzende Kontaktlebensräume. Bei Fledermäusen, die weite Strecken zurücklegen, ist diese Begrenzung zu eng. Gleiches gilt auch für die schützenswerten Raubvögel, wie Roter Milan, dessen Bestand zudem nicht einmal wie bei den Fledermäusen geprüft wurde. Es gibt nicht nur Fledermäuse, sondern Amphibien, Käfer, Schnecken, Heuschrecken, Mäuse, Frösche, Bodenbrüter, bedrohte Vogelarten, die in dem Gebiet brüten, leben und sich auf dem Wiesengebiet ernähren. Als Beispiel von vielen: Der Rotmilan ist eine Anhang I-Art der Vogelschutzrichtlinie und damit besonders geschützt. Der Haussperling wird auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg geführt (Status "V"). Die saP bewertet ihn als "störungsunempfindlichen Kulturfolger" ohne populationsbezogene Betrachtung. Dies ist eine falsche Einstufung. Die Naturschutzvereinigungen und -behörden sind in das Verfahren zudem zwingend miteinzubeziehen.	Die artenschutzrechtliche Untersuchung und Beurteilung entspricht den einschlägigen und in der Planungspraxis etablierten Maßgaben. Bei der betroffenen Wiesenfläche handelt es sich um eine kleine innerörtliche Wiesenfläche mit angrenzendem Gehölzbestand und Hausgärten. Das potenzielle Vorkommen an artenschutzrechtlich relevanten Arten und der Bedarf an weiteren Untersuchungen wurde auf Grundlage bekannter Verbreitungsgebiete, typischer Lebensräume, weiterer Datenrecherche und anhand einer umfassenden Habitatpotenzialanalyse beurteilt, und anschließend mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung umfasste alle relevanten Arten und Artengruppen (u.a. Reptilien, Amphibien, Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken etc.). Tiefergehenden artenschutzrechtliche Erhebungen wurden anhand der o.g. Kriterien lediglich für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse festgelegt und fachgerecht durchgeführt. Anschließend fand eine umfassende artenschutzrechtliche Beurteilung der betroffenen Artengruppen statt, bei der alle relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG fachgerecht durchgeführt wurden. Die Untersuchung und Beurteilung umfasste auch Greifvögel wie den Rotmilan sowie den Haussperling (s. Kap. 6.2.3 der saP), welcher aufgrund seiner typischen Lebensweise im direkten menschlichen Umfeld (z.B. Brutplatz an Gebäuden) eine hohe Resistenz gegenüber menschlichen Aktivitäten entwickelt hat. Die Beurteilung als "störungsunempfindlichen Kulturfolger" ist somit fachlich richtig. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Haussperlings-Population ist somit nicht auszugehen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die beiden betroffenen Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) gezielte Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung einer Fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung, eine Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen und Baufeldräumung sowie Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben festgelegt, unter deren Berücksichtigung die Auslösung eines Verbotstatbestandes sicher ausgeschlossen werden kann. Da bei Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die betroffenen Artengruppen ausgelöst

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	werden, kann auf Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) verzichtet werden. Die Abgrenzung des Untersuchungsraums richtet sich nach den vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die zu Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden Anhang IV-Arten sowie der europäischen Vogelarten führen können. Damit entspricht die untersuchte Fläche den einschlägigen und in der Planungspraxis etablierten Maßgaben, eine Erweiterung des Untersuchungsumfangs ist fachlich nicht begründbar. Die Naturschutzvereinigungen und -behörden wurden beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde folgt hierbei der fachlichen Einschätzung. Die Naturschutzverbände haben sich nicht geäußert.
4. Wasserrechtliche Belange Die Entwässerung soll über eine Hebeanlage erfolgen, da eine Freispiegelentwässerung "nicht in jedem Fall gewährleistet werden kann". Dies weist auf ungünstige Bodenverhältnisse hin ("sehr schwach durchlässig") gemäß geotechnischem Bericht. Der geotechnische Bericht vom 05.11.2024 stellt fest, dass der Boden „sehr schwach durchlässig“ ist und eine optisch messbare Wasserspiegelsenkung nicht erkennbar war. Die Planung sieht vor, dass Niederschlagswasser nicht über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden darf. Bei den ungünstigen Versickerungseigenschaften ist fraglich, ob die vorgesehene Versickerung über Zisternen tatsächlich schadlos möglich ist. Die Gemeinde behält sich vor, die Größe der Retentionszisternen im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen. Dies schafft Rechtsunsicherheit bezüglich der ungünstigen Versickerungseigenschaften. Die Entwässerung soll „vordergründig über Hebeanlage erfolgen“ und nur im Ausnahmefall über Freispiegel. Dies deutet darauf hin, dass das Gelände nicht optimal für die geplante Bebauung geeignet ist.	Die Ableitung des häuslichen Abwassers hat grundsätzlich per Hebeanlage zu erfolgen. Dies hat nichts mit der Durchlässigkeit des Bodens zu tun. Aufgrund der sehr schwachen Durchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung kaum möglich, weshalb die Ableitung des unverschmutzten Regenwassers gedrosselt über den Kälberbach erfolgen soll. Die Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens ergibt ein Gesamtvolumen von ca. 46 m³. Die Retentionsvolumina auf den Grundstücken werden mit jeweils 5 m³ (Tf 1) und 7 m³ (Tf 2) pro Grundstück festgelegt, wodurch sich bei 6 Bauplätzen ein sicheres Gesamtvolumen auf privaten Bauplätzen von 34 m³ ergibt. Die Differenz wird auf öffentlicher Fläche untergebracht. Die Gemeinde behält sich vor, dieses Volumen in Abstimmung mit dem Wasseramt an die notwendige Rückhaltung anzupassen. Die Versickerungseigenschaften des Bodens sind in diesem Zusammenhang nicht von Belang. Vielmehr ist die Aufnahmekapazität des Kälberbachs entscheidend. Eine Rechtsunsicherheit ist hier nicht zu erkennen. Unter Beachtung der üblichen technischen Möglichkeiten zur Ableitung von Schmutzwasser per Hebeanlage, ist das Gelände durchaus für eine Bebauung geeignet.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
5. Nachbar Rechte Die Abstandsflächen zum anliegenden Grundstück werden nicht eingehalten. Direkt gegenüber dem Wohnhaus sollen zwei Mehrfamilienhäuser und eine Vielzahl von Stellplätzen errichtet werden. Von den Mehrfamilienhäusern wird eine erdrückende Wirkung ausgehen. Mit ca. 66,3 EW/ha wird eine zu hohe Wohndichte angestrebt, die jenseits der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung liegt und völlig abwegig ist. Die Auswirkungen auf die Infrastruktur insb. das Verkehrsaufkommen und das Wohnumfeld werden immens sein. Die regionalplanerischen Vorgaben für Baden-Württemberg gehen bei neuen Baugebieten (Einfamilienhausgebieten) von 35 bis 50 EW/ha aus. Aufgrund der Errichtung ist mit erheblichem Verkehrsaufkommen, verbunden mit Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine geplante Stichstraße von der Schulstraße aus. Bei 6 Bauplätzen und 10 Wohneinheiten ist die Belastung dieser Stichstraße und insbesondere die Zufahrt zu dieser, die Schulstraße und die Kreuzung bei weitem nicht ausreichend. Sowohl die Kinder als auch die Nachbarn werden durch dieses Verkehrsaufkommen erheblich gefährdet werden.	Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO sind zu beachten. Die Stellplätze für MFH werden in das Plangebiet verlagert. Für MFH sind max. zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Dies ist mit einer innerörtlichen Bebauung durchaus verträglich. Eine erdrückende Wirkung kann hier nicht nachvollzogen werden. Die Mindesteinwohnerdichte für Dotternhausen liegt laut Regionalplan bei 45 EW/ha. Was nicht bedeutet, dass dieses Mindestwert durch vielfältige Wohnformen überschritten werden darf. Aufgrund des demografischen Wandels und des weit überwiegenden Bestands an großen Wohnungen sollen laut Regionalverband im Neubau vorzugsweise mehrere kleinere Wohneinheiten in Gebäuden vorgesehen werden. Wohngebiete inkl. Anwohnerverkehr fallen unter den Begriff schutzbedürftige Gebiete und können nicht als Auslöser für zusätzliches erhebliches Verkehrsaufkommen sowie die hier aufgeführte Lärm- und Geruchsbelastung genannt werden. Im angepassten Entwurf wird ein bestehender Fußweg entlang des Plangebiets weitergeführt, der den Schulkindern eine sichere Zuwegung zur Schule ermöglicht. Weiter werden die MFH in den nordöstlichen Bereich des Plangebiets verlagert, wodurch die ursprünglich an der Schulstraße geplanten den MFH zugeordneten privaten Stellplätze innerhalb des Plangebiets untergebracht werden können.
Die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg enthält nachbarschützende Vorschriften über Abstandsflächen. Diese dienen dem Schutz von Belichtung, Besonnung und Belüftung des Nachbargrundstücks. Bei Verletzung dieser Vorschriften ist eine tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn regelmäßig zu bejahen. Durch das Vorhaben sind unzumutbare Auswirkungen, besonders Geräusch- und Geruchsimmissionen oder ähnliche Belästigungen zu befürchten. Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen (Baugrenzen, Bauweise) werden missachtet. Im gesamten Gebiet bis zum Im Kirschwinkel hoch existieren lediglich Einfamilienhäuser mit überwiegend 1 und manchmal 1,5 Stockwerken. Das örtlich maßgebende Erscheinungsbild	Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO werden von der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Eine Verletzung der Vorschrift ist nicht zu erkennen. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden unter Beachtung der baurechtlichen Vorgaben mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. Änderung“ neu geschaffen. Aufgrund des demografischen Wandels und des weit überwiegenden Bestands an großen Wohnungen sollen laut Regionalverband im Neubau vorzugsweise mehrere kleinere Wohneinheiten in Gebäuden vorgesehen

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
wird durch die vollständige Versiegelung und insbesondere die Mehrfamilienhäuser erheblich gestört. Nun soll auch ohne jeglichen Vorgarten oder Ausgleich die gesamte Wiese versiegelt und bebaut werden. Die Wiese dient nicht nur den Tieren/Pflanzen, sondern auch den Bürgern als Entwässerungsstelle bei anhaltendem Regen sowie Hitzedämmungsfunktionen bei Hitzetagen.	werden. Auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 1 BauGB) verfolgt das Ziel weniger Grundfläche für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Eine Bebauung mit 1 bis 1,5 stöckigen Einfamilienhäusern folgt diesem Grundsatz nicht. Die Festsetzung im Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“ lässt eine in Wohngebieten übliche Überbauung mit Wohngebäuden unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 (Tf1) und 0,6 (Tf2) zu. Von einer vollständigen Versiegelung kann hier nicht die Rede sein. Vielmehr zeigen Hausgärten eine deutlich höhere artenschutzfachliche Diversität als in diesem Fall die vorhandene Wiese mit geringem Gehölzbestand. Gemäß PFG 1 sind je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum und zwei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
Des Weiteren sind auch erhebliche Gesundheitsschäden und Immissionen in der Bauphase und danach nach Auswertung des geotechnischen Berichts zu befürchten. Bauarbeiten können zu Erschütterungen führen, die sich auf das Nachbargebäude negativ auswirken können. Die Analysen im geotechnischen Bericht zeigen erhöhte Chrom-Gehalte: Verwitterungslehm: 73 mg/kg Chrom, Verwitterungsdecke: 78 mg/kg Chrom Mögliche Auswirkungen: • Ausbreitung von Schadstoffen während der Bauarbeiten auf das Nachbargrundstück • Verunreinigungen durch den Aushubtransport • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf dem Nachbargrundstück Einwirkungen auf das Grundwasser unterfallen § 909 BGB, sofern es hierdurch zu Senkungen auf dem Nachbargrundstück kommt, weil dessen Boden seine Stütze verliert Der Versickerungsversuch zeigte, dass der Boden ungünstige Versickerungseigenschaften aufweist ($k_w < 1 \times 10^{-9} \text{ m/s}$) Es besteht daher die Gefahr des Übertritts von Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke aufgrund unzureichender Versickerungsmöglichkeiten. Der Bericht warnt ausdrücklich vor flachen Rutschungen mit hangparalleler Rutschfläche und tiefgreifenden Rotationsrutschungen im verwitterten, durchfeuchteten Opalinuston.	Im geotechnischen Bericht werden keine Hinweise auf erhebliche Gesundheitsschäden und Immissionen sowie negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude in der Bauphase und danach genannt. Erhöhte Werte an Chrom im Feststoff sind in der Region häufiger anzutreffen und in der Regel geogenen Ursprungs. Im geotechnischen Bericht werden hierzu keine konkreten Gefahren genannt. Zur Kenntnisnahme Die Ableitung der unverschmutzten Niederschlagswassers soll nicht über die Versickerung, sondern über die Ableitung in den Kälberbach erfolgen. Hierfür wurde ein Gesamtretenionsvolumen fachtechnisch berechnet, was im Starkregenereignis das Niederschlagswasser vollständig aufnehmen und anschließend gedrosselt an das Gewässer abgeben soll. Die Gefahr des Übertritts von Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke kann daher nicht nachvollzogen werden. Eine ausdrückliche Warnung ist im geotechnischen Bericht nicht enthalten. Es handelt sich

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	dabei um allgemeine Angaben, die für den Hochbau abgeleitet werden können.
a. Rutschungsgefahr Mögliche Auswirkungen: • Auslösung von Rutschungen durch die Baumaßnahmen • Gefährdung der Standsicherheit von Nachbargebäuden • Setzungsschäden am Nachbargrundstück: Bei Baugrubenaushub kann das Nachbargrundstück seine Stütze verlieren und in Bewegung geraten, was zu Rissen am Nachbargebäude führen kann. Die Rechtsprechung erkennt § 909 BGB als Schutzgesetz zugunsten der Eigentümer der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Festigkeit des Bodens und der Standsicherheit darauf befindlicher Gebäude an.	Im geotechnischen Bericht werden hierzu keine konkreten Gefahren genannt. Zur Kenntnisnahme
b. Volumenänderungen und Setzungen Der austrocknende Opalinuston neigt zum Schrumpfen, wodurch bauwerksunverträgliche Setzungen auftreten können, die sich in Rissen äußern. Mögliche Auswirkungen: • Setzungen des Nachbargrundstücks durch Wasserentzug oder Bodenbewegungen • Rissbildung an Nachbargebäuden infolge der Baumaßnahmen	Im geotechnischen Bericht werden hierzu keine konkreten Gefahren genannt.
Besondere Risikofaktoren aus dem geotechnischen Bericht: 1. Empfohlene Gründungstiefe >1,5 m u. GOK Tiefere Eingriffe in den Boden erhöhen das Risiko für Nachbarbeeinträchtigungen 2. Witterungs- und frostempfindliche Böden 3. Notwendige Wasserhaltung Die ungünstigen Versickerungseigenschaften können zu temporären Grundwasserabsenkungen führen	Es handelt sich dabei um allgemeine Angaben, die für den Hochbau abgeleitet werden können. Es gibt keinen Nachweis, für die hier getroffenen Annahmen. Es sollten für den jeweiligen Einzelfall vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.
<u>Fazit:</u> Das gesamte Bauvorhaben ist weder rechtlich, ökologisch, städtebautechnisch, wasserrechtlich noch immissionstechnisch haltbar. Das Bauvorhaben fügt sich insbesondere nicht in die Umgebung und die Nachbarschaft ein und verletzt nachbarliche Interessen. Daher schlage ich vor, die Planung über das Bauvorhaben zu beenden und es sollte über eine alternative Ausführung an einem geeigneten Standort nachgedacht werden.	Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde sind Bebauungsplanänderungen zulässig und unstrittig, auch wenn dabei Grünflächen in Wohnbauflächen umgewidmet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden erfüllt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Artenschutzfachliche Belange wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgehandelt. Ebenso wurden die wasserrechtlichen Belange und das daraus resultierende Entwässerungskonzept im Vorfeld ausgiebig mit dem Wasseramt

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
	abgestimmt. Was mit immissionstechnisch und städtebautechnisch gemeint ist, lässt sich nur errahnen. Die Art der geplanten baulichen Nutzung fügt sich sehr gut in die vorhandene Wohnnutzung ein. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Ebenso wenig werden nachbarrechtliche Belange verletzt. Zu erwähnen sei noch der seit 10/2025 wirksame § 34 Abs. 3b BauGB, der es Gemeinden erlaubt, auch komplett neue Wohngebäude zu errichten, selbst wenn diese sich nicht nahtlos in die Umgebungsbebauung einfügen. Dem Vorschlag, die Planung zu beenden kann daher nicht gefolgt werden.