

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberer Luß – 1. Änderung“ in Erbach

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbegebiet Oberer Luß – 1. Änderung“ vom 02.08. – 03.09.2021

			Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen	
Lfd. Nr.	TÖB / Privatperson	Stellungnahme vom	Anregung / Hinweis	Beschlussvorschlag / Hinweise
1.	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	16.09.2021	1 Anregungen 1.1 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz 1.1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. 1.1.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. 1.1.3 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. 1.1.4 Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den	Hinweise zum Brandschutz werden beachtet.

			Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. 1.1.5 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. 1.1.6 Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen. 1.1.7 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. 2 Hinweise 2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung 2.1.1 Um die Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Auf die Stellungnahme zum Schallschutz des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 12.05.2021 wird verwiesen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden ist die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich. 2.1.2 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei. 2.2 Forst, Naturschutz 2.2.1 Naturschutz In den textlichen Festsetzungen unter 2.8.2. ist die beschriebene Pflege für die Gesamtfläche zu korrigieren: Die Fläche muss 2 x pro Jahr gemäht werden. 1. Mahd Mitte Juli, 2. Mahd	Kenntnisnahme. Wird beachtet. Pflegemaßnahme wird korrigiert.
--	--	--	---	--

			August/September. Das Mähgut ist abzufahren. 2.2.2 Gemäß der getroffenen Vereinbarung vom 17.09.2020 mit dem Büro Wassermüller ist die Greifvogelansitzstange zu beseitigen und die Sandlinsen sind von Bewuchs (Anflug/Unkraut) manuell frei zu halten. Dies hat im Zeitraum September bis Februar zu erfolgen. 2.2.3 Im Bereich der Steinhäufen ist noch Totholz in Form von Wurzelstöcken oder Stämmen abzulegen. 2.2.4 Diese Pflege liegt in der Verantwortung der Stadt und ist regelmäßig durchzuführen. Für die Durchführung ist ein Ansprechpartner der unteren Naturschutzbehörde zu benennen. 2.3 Verkehr und Mobilität Verkehrsbehörde 2.3.1 Zuständigkeit liegt bei der Stadt Erbach als örtliche Straßenverkehrsbehörde. 2.4 Flurneuordnung 2.4.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.	Wird beachtet. Wird beachtet. Wird beachtet. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.07.2021	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
3.	Deutsche Bahn AG	19.08.2021	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.	Hinweise aus der Stellungnahme vom 11.08.2020 werden beachtet.

			Für den o.g. Bebauungsplan bestehen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich der TöB Belange bei Beachtung folgender Hinweise keine weiteren Bedenken. Die Stellungnahme vom 11.08.2020 (TöB 20-83002) ist weiterhin zu beachten.	
4.	Eisenbahn-Bundesamt	02.08.2021	Ihr Schreiben ist am 28.07.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Der B-Plan liegt direkt neben der Elektrifizierung Südbahn PfA 2 (Ulm-Friedrichshafen-Lindau-Aeschach). Aufgrund dessen besteht eine gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 AEG. Hiernach dürfen auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme „wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen“ nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Wegen der daraus resultierenden Beschränkungen wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts. DB Netz AG, Regionalbereich Südwest Technisches Projektmanagement Mönchstraße 29	Kenntnisnahme. Es werden keine Veränderungen an der Bahnanlage vorgenommen.

			70191 Stuttgart Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gut-schstr.6, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.	DB Immobilien wurde am Verfahren beteiligt.
5.	Netze BW GmbH	18.08.2021	Unsere Stellungnahme vom 20. August 2020 wurde in der Abwägung berücksichtigt, wir haben keine zusätzlichen Einwände. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
6.	Vodafone BW GmbH	01.09.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
7.	IHK Ulm	10.08.2021	die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungs-verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen weiterhin keine Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
8.	Handwerkskammer Ulm	01.09.2021	aus unserer Sicht spricht nichts dagegen, dass im Bebauungsplan „Oberer Luß I - 1. Änderung" nun das seinerzeit im Bebauungsplan „Oberer Luß BA I " als GE2 bezeichnete Grundstück hinsichtlich der Nutzungsart geändert werden soll. Wir sprechen uns durchaus für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung dieser Fläche aus. Im GE2 des Bebauungsplans „Oberer Luß BA I " waren keine Gebäude zulässig und es durften nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen, Lagerflächen für Natursteine jeder Art, hergestellt werden. Nun wird im Bebauungsplan das neue Gewerbegebiet GEel hinsichtlich der Lärmimmissionen nach Ziffer 2.1.1.1 beschränkt, entsprechend der Festsetzungen in Punkt	Kenntnisnahme.

		2.10. In Punkt 2.10 wird ausgeführt, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der Lärmemissionen beschränkt wird. Die zulässigen Lärmemissionen werden wie folgt beschränkt: tags 60 d B(A) /nachts 45 dB(A). Auf was sich die unter Ziffer 2.10 getroffene Festsetzung bezieht, ist unbestimmt. Es wird ein Lärmemissionswert festgesetzt, jedoch werden TA Lärm Immissionsrichtwerte für Mischgebiete herangezogen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet gelten im Allgemeinen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume oder zugelassene Wohnungen) entsprechend dem Gebietscharakter GE. Dagegen sind außerhalb des Gewerbegebietes Festsetzungen getroffen, die einem Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Deswegen besteht im Allgemeinen eine Einschränkung im Gewerbegebiet in der Art, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Immissionsrichtwerts auf einem Grundstück, das nur von einem Anlagenbetreiber selbst bebaut und genutzt wird ist widersprüchlich. Ein Betreiber muss für seinen eigenen Anlagen den Immissionsrichtwert nicht nachweisen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm haben nachbarschützende Wirkung - nicht Eigenschutz und sind eben auf Immissionen bezogen, die von einer Anlage ausgehen. Grundgedanke des Immissions-schutzes ist, dass an schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen, entsprechend durch Anlagen hervorgerufene Geräusche, diese einen bestimmten Immissionsrichtwert nicht überschreiten sollen. Es ist zu bedenken, dass dies ein Summenpegel ist, der von allen gewerblichen Anlagen, die auf einen Immissionsort einwirken in Summe eingehalten werden muss. Insoweit sehen wir auch eine Notwendigkeit den Punkt 2.10, entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten zur Festsetzung von Lärmwerten direkt in Bebauungsplänen zu überarbeiten. Wir halten hier eine Festsetzung von	Die Festsetzung bezieht auf die Fläche pro m². Dies wird entsprechend ergänzt. Es werden keine Richtwerte für Mischgebiete herangezogen, der festgesetzte Wert entspricht zufällig denen eines Mischgebiets. Es ist kein Immissionsrichtwert, sondern ein Emissionskontingent festgesetzt. D.h. es muss nachgewiesen werden, dass von dem Betrieb nicht mehr Lärm verursacht wird als festgesetzt, wenn erforderlich durch ein Gutachten. Es sind Emissionskontingente festgesetzt. Der Bezug auf pro m² wird ergänzt.
--	--	---	---

			Emissionskontingenten eher für angebracht, was auch für die angrenzenden Bebauungspläne mit ihren Gewerbeflächen sicherlich insgesamt sinnvoll wäre, sofern diese noch nicht gänzlich bebaut sind. Bei der Festsetzung von Zaunwerten verweisen wir u.a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. März 1997 BVerwG 4 NB 2.93. Insgesamt kann mit einer Lärmkontingentierung eine gerechte Verteilung der Emissionsrechte mit dem Ziel erfolgen, ein Windhundrennen zwischen den einzelnen Betrieben zu verhindern. Interessant im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung ist auch das Urteil des VG Bayreuth vom 23. Mai 2019 - B 2 K 18.182. Dort wird unter Leitsatz 4 zitiert, dass mit einem Summenpegel keine Nutzungsart, insbesondere nicht das Emissionsverhalten als Eigenschaft bestimmter Anlagen und Betriebe im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden kann, sondern nur ein Emissionsgeschehen gekennzeichnet wird, das von einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebe und Anlagen gemeinsam bestimmt wird und für das das Emissionsverhalten der jeweiligen Anlage für sich genommen letztlich unbeachtlich ist. Wir empfehlen den entsprechenden Passus mit der Lärmfestsetzung im Bebauungsplan rechtskonform auszuführen, da ansonsten eine Aufhebung des Bebauungsplans im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens möglich werden könnte.	Kenntnisnahme. Die Festsetzung wurde nach Rücksprache mit dem Lärmgutachter rechtskonform angepasst.
9.	Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm	17.08.2021	die erneute erste Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Luss 1“ in Erbach wurde auf Belange der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH untersucht. Im Grundsatz bestehen von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH gegen die erste Änderung des Bebauungsplanes keine generellen Einwände.	Kenntnisnahme.

			Bei entsprechendem Interesse und Wirtschaftlichkeit kann das geplante Baugebiet aus den vorgelagerten Netzen mit Erdgas versorgt werden. Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möchten wir Sie hier mit bitten.	
10.	Öffentlichkeit	-	Es gingen keine Stellungnahmen ein.	-

Aufgestellt: Ulm, 22.10.2021

INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM GMBH