

Bebauungsplan „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ in Erbach, OT Ringingen

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfs „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ (bis einschl. 22.03.2018/STADT 19.02. – 05.03.2018)

			Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen	
Lfd. Nr.	TÖB / Privatperson	Stellungnahme vom	Anregung / Hinweis	Beschlussvorschlag / Hinweise
1.	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	21.03.2018	<p>Stellungnahme</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen und Gebäude, welche dazu führen könnten, dass das geplante Mischgebiet mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von über 10 % der Jahrestunden belastet wird. Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur Bebaubarkeit des Plangebiets aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben. Da dem Fachdienst Landwirtschaft die angeforderten Unterlagen zur Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeiten noch nicht vorliegen, ist derzeit keine abschließende Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen Situation möglich.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>a) Immissionsschutzrechtliche Vorgaben: § 1(1) BImSchG; TA-Luft, GIRL, Erlass des Umweltministeriums „Immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Gerüche aus Tierhaltungsanlagen vom 25.11.1994“ (Az:</p>	

			<p>43-8827.21/3) Nach den Vorgaben des Umweltministeriums sind in Mischgebieten Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 10 % im Jahr zulässig.</p> <p>b) Baurechtliche Vorgaben: Der VGH Baden-Württemberg hat sich in seinem Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07, und vom 22.07.2016, 8 S 969/16, mit der Frage des Bestandsschutzes baurechtlich genehmigter Ställe befasst. „Die baurechtliche Genehmigung von Ställen bleibt bezüglich der Nutzung nach § 43 Abs. 2 LVwVfG so lange wirksam, wie die Baugenehmigung nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder sich auf andere Weise erledigt hat.“</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen) Eine abschließende Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen Situation ist erst möglich, wenn die angeforderten Unterlagen vollständig vorliegen. Sobald dies der Fall ist, kann der Fachdienst Landwirtschaft anhand des vom MLR zur Verfügung gestellten Rechenprogramms „GERDA IV“ eine Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeit erstellen und darauf aufbauend eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erarbeiten.</p> <p>Ergänzung vom 20.06.2018:</p> <p>In Bezug auf die Stellungnahme des Fachdiensts Landwirtschaft vom 21. März 2018 zum „Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße“ in Erbach Ringingen haben sich im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Situation inzwischen neue Erkenntnisse ergeben. Nach dem vollständigen Eingang der angeforderten Unterlagen konnte eine Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation erfolgen. Der Fachdienst Landwirtschaft kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebaubarkeit des Plan-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---	----------------------

			<p>gebiets trotz der nördlich und westlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen möglich ist.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann das Mischgebiet demnach wie geplant ausgewiesen werden.</p> <p>Anregungen</p> <p>Forst, Naturschutz</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ergeben sich in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten folgende naturschutzfachlichen Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß Ökokontoverordnung Baden-Württemberg vorzunehmen. d) In einem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien zu bearbeiten. Die vorhandene Nutzungsstruktur mit Gehölzen, Grünbrache, Erdböschungen, Erdlager, Steinhäufen, Scheune, Stall lassen diese Artengruppen relevant erscheinen. Nach einer ersten Begehung und Erhebung durch das beauftragte Fachbüro sollte der endgültige Untersuchungsumfang mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. e) Markante Bäume wie die beiden Birken östlich der Scheuer und die beiden Walnussbäume südlich der Scheuer sollten als Pflanzbindung planungsrechtlich geschützt und erhalten werden. f) Entlang der Gehwege sollten Einzelbäume als wegbegleitende Baumreihe als Pflanzgebot festgesetzt werden. Zur Eingriffsminimierung empfiehlt sich die Ver- 	<p>E/A-Bilanz wurde erstellt</p> <p>Artenschutzprüfung wird durchgeführt, Ergebnis wird nachgereicht. Es ist davon auszugehen, dass keine geschützten Tierarten angetroffen werden.</p> <p>wird von Eigentümern <u>nicht</u> gewünscht.</p> <p>wird zugesagt</p>
--	--	--	--	--

			<p>setzung und Ergänzung der vorhandenen Hahnensporn-Weißdornhochstämme - Crataegus crus-galli.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollte wie im Erläuterungsbericht angekündigt im Laufe des Verfahrens im Umweltbericht eine Bewertung des Schutzgutes Boden nach der ÖKVO (Ökopunkte-Verordnung) durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage sind die einzelnen Bodenfunktionen wie natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für natürliche Vegetation zu untersuchen und zu bewerten. Als Bewertungsrahmen für die Bodenfunktionen ist der Leitfaden des Umweltministeriums „Bewertung der Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31 heran zuziehen.</p> <p>Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.</p> <p><u>Abwasser</u> Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.</p>	<p>Umweltbericht wurde erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>wird zugesagt</p>
--	--	--	---	--

			<p>Hinweise</p> <p>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung Der Bebauungsplan ist größtenteils aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Ob der Größe des nicht aus dem FNP Teilbereiches ist der FNP, wie unter Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan angegeben, zeitnah anzupassen.</p> <p>Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.</p> <p>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz</p> <p><u>Bauen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei Höhenunterschieden von 1 m Umwehungen erforderlich werden. Hier ist die Festsetzung der zulässigen Stützmauerhöhe (einseitig hinterfüllt) bis 1,5m gemeint. Zu dieser kommt zudem die Anforderung der Absturzsicherung. Bei Arbeitsstätten sind diese mit mindestens 1 m anzusetzen. Das ergibt eine Gesamthöhe von 2,50 m. Dies ist ohne Abstandsflächen nach der Landesbauordnung noch zulässig. Zu beachten ist aber, dass Nachbarrechtsgesetz bereits entgegensteht. Sobald die Höhe von 2,50 m überschritten wird (z.B. als Einfriedung), entstehen Anforderungen an Abstandsflächen. Wir bitten die Festsetzung zu hinterfragen.</p> <p>Straßen Der 4. Ast des Kreisverkehrsplatzes ist mit der Planungsabteilung des Fachdienstes Straßen abzustimmen. Gegen den Bau des Gehweges entlang der K 7422 und K 7425 bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Der Landkreis wird sich hierbei jedoch nicht an den Kosten beteiligen. Außerdem liegt die Bau- und Unterhaltungslast des Gehweges nicht beim Landkreis.</p> <p>Ein Aufgraben der klassifizierten Straße zur Verlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Erforderliche Anschlüsse sind außerhalb der Straßenflä-</p>	<p>wird zugesagt.</p> <p>Die Festsetzung wurde konkretisiert</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---	--

		<p>chen an bestehende Leitungen vorzunehmen.</p> <p>Landwirtschaft Die Zufahrt für landwirtschaftliche Zugmaschinen mit Anbaugeräten zu den landwirtschaftlichen Flurstücken 538/1, 538/2, 539, 540, 541 und 542, Gemarkung Ringingen, muss nach Umsetzung des Vorhabens und dem damit verbundenen Wegfall des landwirtschaftlichen Weges auf Flurstück 540/1, Gemarkung Ringingen, weiterhin gewährleistet sein. Die Notwendigkeit einer geeigneten Zufahrtsmöglichkeit wird über den § 917 BGB begründet.</p> <p>Werden Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Deshalb sind bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Der Fachdienst Landwirtschaft ist in diesem Fall erneut anzuhören.</p> <p>Nach § 27 Nachbarrechtsgesetz (NRG) haben die Festsetzungen von Grenzabständen zwischen Hecken, Gehölzen und Einfriedungen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Bebauungsplan keinen Vorrang. Deshalb sollten die Pflanzgebote auf Flächen, die an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, die Vorgaben des NRG einhalten. Für die Umsetzung der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird empfohlen, § 11 (und im Falle einer Bepflanzung § 16) Nachbarrechtsgesetz - NRG anzuwenden, um Entschädigungsansprüche abwehren zu können.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Immissionsschutz</u> Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sich das geplante Mischgebiet nicht in Richtung allgemeines Wohngebiet entwickelt, ist auf eine gleichmäßige Durchmischung der Nutzungen zu achten.</p>	<p>Der Rahmenplan für das Gewerbegebiet sieht die Fortsetzung der Erschließungsstraße nach Süden und Osten vor. Bis zur Realisierung dieser Straße wird ein provisorischer Anschluss des Feldweges Flst. 540/1 an die Erschließungsstraße hergestellt. Damit ist die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke sicher gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>wird zugesagt.</p>
--	--	---	---

2.	Regierungspräsidium Tübingen	-	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.02.2018	<p>Gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zugesagt.</p>
4.	EnBW/Netze BW GmbH	07.03.2018	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Leitungen wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen dieses Vorhaben.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen können in ihrer bisherigen Lage liegen bleiben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zugesagt.</p>
5.	Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netz GmbH	22.02.2018	<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde das Bebauungsplanverfahren „Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße“, in Erbach-Ringingen auf eigene Belange geprüft.</p> <p>Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.</p> <p>Im ausgewiesenen Bebauungsplanbereich befindet sich kein Leitungsbestand der Stadtwerke.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

6.	Unitymedia	23.02.2018	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Deutsche Telekom	21.03.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Es befinden sich vorhandene Leitungen zu den bestehenden Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information (gelb markierte Trasse ist nicht mehr in Betrieb).</p> <p>Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitung empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine un-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zugesagt.</p>

		<p>terirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht, - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, - dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben eine Bauablaufzeitenplan aufstellt - die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummer in digitaler Form zugesendet - Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 22 Ulm, PB 5 Olgastraße 63</p>	<p>Die Belange der Telekom werden im Zuge der Erschließungsarbeiten im Einzelfall abgestimmt.</p> <p>Wird zugesagt.</p>
--	--	---	---

			<p>89073 Ulm oder Telefon (0731) 100-84721.</p> <p>Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.</p>	Wird zugesagt.
8.	IHK	22.03.2018	<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die IHK Ulm begrüßt ausdrücklich die Aufstellung des Bebauungsplans, um Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung rechtlich sicher zu stellen. Bereits angesiedelte Betriebe sollten durch die Ausweisung des Mischgebiets und daraus eventuell folgender Wohnbebauung nicht benachteiligt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Handwerkskammer Ulm	20.03.2018	<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> <p>Nachdem im oben genannten Bebauungsplan auch ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist die Benennung des Bebauungsplanverfahrens etwas irreführend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausweisung des Gewerbegebiets hat sich erst im Laufe des Verfahrens ergeben.</p>
10.	Nachbarschaftsverband Ulm	28.03.2018	<p>Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung.</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird nicht vorgenommen. Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

11.	Regionalverband Donau-Iller	09.03.2018	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Polizeipräsidium Ulm	06.03.2018	Das PP Ulm nimmt zu dem Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung: <ul style="list-style-type: none"> - Es wird empfohlen, die Gehwegbreite gem. RAST 06, Ziff. 4.7 mit einer Mindestbreite von 1,8 Meter auszuweisen - Vor Garagen sollte ein Stauraum zur Grundstücksgrenze von mind. fünf Meter eingehalten werden. 	In dem Gewerbegebiet wird von einem sehr geringen Fußgängerverkehrsaufkommen ausgegangen. Aufgrund dessen wird eine Gehwegbreite von 1,50 m für ausreichend erachtet. wird aufgenommen.
13.	Zeeb & Partner	-	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Öffentlichkeit	- 22.03.2018	Es gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: Ulm, 27.08.2018 – rsc/mfi

INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM GMBH