



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.12.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.02.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.02.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 005/14

Betreff: Bebauungsplan Hagäcker im Stadtteil Einsingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
6	Mehrfertigungen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.6)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hagäcker“, im Stadtteil Einsingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hagäcker“, im Stadtteil Einsingen in der Fassung vom 22.11.2013 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 22.11.13 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3.C 3.LI.OB.VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Realisierung des Wohngebietes Hag-äcker im Stadtteil Einsingen
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 846, 847, 848, 1951 und 1952, sowie Teilflächen von Flst. Nr. 835, 837, 852/13 und 1846 der Gemarkung Einsingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne
Bebauungsplan Ensostr. - Aug. Nagel Str. - Lämmerweg Plan Nr. 270/35 in Kraft seit 24.11.1988 und Bebauungsplan Steinäcker Plan Nr. 270/26 in Kraft seit 21.10.1976 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.06.2012
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.25 vom 21.06.2012
 - c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 29.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012
 - d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 23.10.2012
 - e) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012
6. Sachverhalt
Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche auch in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 352/12).

6.1.1	Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
	<p><u>Einwender 1 mit Schreiben vom 13.07.2012</u></p> <p>Es wird auf den Einspruch vom 20.12.2011 hingewiesen. Der Betrieb tangiert den geplanten Bereich laut Gutachten vom März 2009. Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb anhand dieses Gutachtens noch nicht an seiner Entwicklungsgrenze angelangt ist.</p> <p>Der Einwender bewirtschaftet in Einsingen westlich der geplanten Erweiterung des Baugebietes einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb auf der Basis eines Boxenlaufstalls für Milchvieh sowie der erforderlichen Nachzucht. Teil dieses Betriebes ist eine große Fahrsiloanlage sowie Behälter zur Güllelagerung. Für die Bewirtschaftung dieses Betriebes müssen während des Sommerhalbjahres Erntearbeiten durchgeführt werden, im Frühjahr und Herbst wird schwerpunktmäßig die anfallende Gülle auf selbstbewirtschafteten Feldern verteilt. Von der beschriebenen Tierhaltung gehen ganzjährig Emissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Staub aus. Es wurden in jüngster Vergangenheit zur Anpassung an betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten erhebliche bauliche Investitionen, auch mit staatlicher Hilfe getätigt. Weitere Investitionen können auf dem Betriebsgrundstück nur in nördliche Richtung und damit eventuell in Konflikt mit einer hier vorgesehenen Baugebietserweiterung stattfinden. Aufgrund von Erfahrungen mit Einwendern bei der letzten Baumaßnahme und vorsorglich zur Vermeidung von Konflikten, die den Bestandsschutz des Betriebes und auch die angemessene Entwicklungsmöglichkeit angeht, wird auf diese Umstände und die Existenz hingewiesen.</p>	<p>Das im März 2009 vom Ingenieurbüro Lohmeyer erstellte Gutachten zur Überprüfung der Abstandsermittlung für die Erweiterung einer Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Milchvieh beinhaltet die Ausbreitungsberechnung des Geruchs des damaligen Planzustands sowie die Berechnung der Maximalbetrachtung bei Betriebserweiterung.</p> <p>Unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen liegt und somit mit ortsüblichen Immissionen gerechnet werden muss.</p> <p>Eine Geruchsimmission ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber anderen Gerüchen und der Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden den Wert von 0,10 (10%) in Wohn- und Mischgebieten überschreitet. Eine Geruchsstunde liegt nach Geruchsimmissionsrichtlinie vor, wenn es in mindestens 10% der Zeit der Stunde zu Geruchswahrnehmungen kommt. Als Beurteilungsflächen gelten hierbei Bereiche in der Umgebung der Anlage, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.</p> <p>Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung des Geruchs im Planzustand ergaben, dass die räumliche Verteilung der Geruchswahrnehmungen in erster Näherung der Verteilung der Hauptwindrichtungen SW und NO erfolgt. Die Hauptfahne der Geruchshäufigkeiten geht nach Nordosten, da die Südwestwinde überwiegen. Die Belastungen an den nächstgelegenen, bestehenden Wohnhäusern sowie an den nächstgelegenen Wohnhäusern der Neubebauung, die sich auf Höhe der Bestandbebauung befindet, bewegen sich zwischen 6 % und 8% der Jahresstunden, d.h. der Beurteilungswert von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete wird eingehalten und die Abstandsbetrachtung nach VDI-Richtlinie 3473 bestätigt. Des</p>

6.1.2	<p>Es wird um frühzeitige Informationen und Beteiligung sowie um die Berücksichtigung dieser Einwendungen bei eventuellen Planungen gebeten.</p>	<p>Weiteren wurde eine Maximalbetrachtung, d.h. welches zusätzliche Potential am Standort möglich wäre, ermittelt. Es wurde eine weitere Ausbreitungsrechnung durchgeführt, die einen um ca. 10 m nach Süden verlängerten Neubaustall beinhaltet. Die Berechnung der Maximalbetrachtung ergab, dass die maximale Belastung weiterhin bei 8 % der Jahresstunden liegt und lediglich die bisher mit 6 % bzw. 7 % der Jahresstunden belasteten Häuser eine Erhöhung auf 7 % bzw. 8 % erfahren. Im Erweiterungsfall sowie bei der Maximalbetrachtung kommt es zu einem nicht zu erheblichen Belästigungen der Wohnbebauung und zum anderen ist die Genehmigungsfähigkeit einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auch bei der Realisierung des Plangebietes gegeben. Eine solche Erweiterung ist aus geruchlicher Sicht hinsichtlich der bestehenden als auch der Neubebauung tragfähig und eine Beeinträchtigung durch die Neubebauung kann ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplanentwurf soll nicht geändert werden.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird sich darum bemühen.</p>
6.1.3	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.06.2012</u></p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Der Ausbau erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, wird nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Eine Entscheidung über den Ausbau des Baugebietes kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht mitgeteilt werden.</p> <p>Es wird gebeten, die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bei Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren, damit diese ihre erforderlichen Maßnahmen mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungsschritte informiert.</p>
	<p><u>SWU Netze GmbH mit Schreiben vom 29.06.2012</u></p> <p>Der Aufbau eines leistungsstarken Stromnetzes ist aus dem Thymianweg und der dort bestehenden Trafostation in die Erschließungsstraßen möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus der Lachhausstraße und dem Thymianweg erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Distelweg ein Anschluss an eine private Trinkwasserleitung existiert (Durchmesser 100), der über den nordwestlichen Weg, fortführend in nördliche Richtung den 1. Bauplatz , zwischen den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfg) quert. Es wird um entsprechende Beachtung und Abstimmung zwischen den Beteiligten zur Sicherung dieser privaten Leitung gebeten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsstraßen rechtzeitig nach Lage und Niveau auf einen Zustand zu bringen sind, der Leitungsverlegungen nach geltenden Vorschriften (insbesondere hinsichtlich der Überdeckung) ohne Mehraufwand zulässt. Die endgültige Versorgung kann erst aufgenommen werden, nachdem die o.g. Bedingungen erfüllt und die Leitungsverlegungen abgeschlossen sind. Terminliche Zusagen für den Start zum Hochbau, dürfen nur nach gemeinsamer Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen erfolgen. Falls durch Missachtung Versorgungsprovisorien erforderlich werde sollten, gehen diese zu Lasten des Antragstellers bzw. Bauherrn Es wird um frühestmögliche Information gebeten.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung bzw. im Kaufvertrag berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>6.1.4 <u>Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 03.08.2012</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Für die Erkundung der Versickerungseigenschaften wurde vom Ingenieurbüro Schirmer ein geotechnisch-hydrologisches Gutachten erstellt.</p> <p>Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen setzungsfähigen sowie Hanglage bzw. in Baugruben rutschungsanfälligen Baugrund dar. Sofern nicht bereits durchgeführt bzw. o.g. Gutachten enthalten, werden bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p>

6.2. Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 10.09.2012 wurden vom

12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Es wurden insgesamt 6 Stellungnahmen vorgebracht.

6.2.1	Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
	<p><u>Einwender 1 mit Schreiben vom 19.11.2012 (Anlage 5.1)</u> <u>Stauraum von 5m vor Garagen mit der Forderung von 3 Stellplätzen macht bis zu 25% von Grundstücken aus.</u></p> <p>In den vorgeschlagenen Bauvorschriften unter Punkt 2.3.1 werden 3 Stellplätze gefordert, wenn das Haus über eine Einliegerwohnung verfügt. Zudem wird bei Garagen, Punkt 2.3.2, mindestens 5 m Stauraum zu öffentlichen Flächen gefordert. Bei einer Normgarage von 3x6 m sind das zusätzliche 5x3 m vor der Garage. Dadurch ergibt sich ein Platzbedarf von 3x11m = 33 m² pro Garagenstellplatz. Bei Realisierung der Bauvorschriften mit Garagenplätzen muss ein Bauherr, mit Einliegerwohnung, 3x33 m²=99 m² nur für Garagen verwenden. Da die Grundstücke im Schnitt nur 400-500 m² Fläche haben, entspricht die Forderung, dass 20-25% des Grundstücks als Parkflächen verwendet werden müssen. Das aktuelle Baugebiet in Einsingen zeigt, dass es durchaus praktikabel ist, bei kleinen Grundstücken den Stauraum vor Garagen auf 1,0-1,5 m zu reduzieren. Somit würden durch Parkflächen mit Garagen nur noch 13-17% der Grundstücksfläche nötig sein. Ein Bauherr könnte frei wählen, ob Stellflächen als Garagen ausgeprägt sind oder nicht, ohne großen Verlust an Garten / Grund. Das Baugebiet würde dadurch an Attraktivität gewinnen.</p> <p><u>Begründung zu Bebauungsplan Punkt 4.2 Erschließung-Müllabfuhrregelung</u> Unter Punkt 4.2 wird aufgeführt, dass in den verkehrsberuhigten Bereichen keine Müllfahrzeuge fahren können. Dies bedeutet, dass es Bauplätze/Häuser gibt, bei welchen der Mülleimer bis zu 140 m zur Müllabholung gebracht werden muss (Basis aktueller Bebauungsplanentwurf mit verkehrsberuhigtem Bügel). Eine volle 60l bis 80l Tonne über diese Strecke zu bewegen stellt für einige eine sportliche Herausforderung bzw. eine Unmöglichkeit dar. Das Nichtbefahren mit Müllfahrzeugen wird auf die Straßenbreite von 5,0-5,5 m zurückgeführt. Die Lachhausstraße soll auch nur 5,50 m breit werden und das Befahren der Müllfahrzeuge ist dort möglich. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Fehlens von Gehwegen in den verkehrsberuhigten Bereichen vermutet</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p> <p>Einer Reduzierung des Stauraumes vor Garagen von 5,0 m auf 1,0-1,5m wird nicht zugestimmt. Der Stauraum dient der Öffentlichkeit um Behinderungen des Verkehrs, parkende Pkws etc., zu vermeiden. Zusätzlich ist unter Punkt 2.3.2 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass ausnahmsweise geringere Abstände zugelassen werden können, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen. Der geforderte Abstand von 5,0 m bezieht sich auf Garagen, Carports können direkt auf der Grenze errichtet werden, wodurch sich der aufgeführte Platzbedarf verringert. Die Forderung von 2 Stellplätzen pro Einfamilienhaus und 1 zusätzlichen Stellplatz bei einer zusätzlichen Wohnung/ Einliegerwohnung ergibt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, was in einem Wohngebiet dieser Größe absolut gerechtfertigt und erforderlich ist. Die zukünftigen Bauherren sind in ihrer Entscheidung zur Ausbildung der Form der Stellplatzflächen (Garage, Carports etc.) durch die getroffenen Festsetzungen uneingeschränkt.</p> <p>Das Nichtbefahren des Müllfahrzeuges bezieht sich ausschließlich auf die beiden Stichstraßen, die in einem Wendehammer enden. Innerhalb dieser Wendehammer ist ein Wenden des Müllfahrzeugs aufgrund der Wenderadien nicht möglich. Die Strecke zur Haupteerschließungsstraße bzw. zur Müllabholung beträgt von den Hinterliegergebäuden ca. 25 m bis ca. 50 m. Eine Strecke von bis ca. 70 m wird als zumutbar gewertet. Der Erschließungsbügel kann selbstverständlich mit dem Müllfahrzeug befahren werden. Dies wird in der Begründung konkretisierter dargestellt. Die Ausweisung von Müllabstellplätzen löst das Problem der Müllbehälter innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch nicht die benötigten Wenderadien eines dreiachsigen Müllfahrzeuges. Ein eventuelles Rückstoßen</p>

<p>wird, dass durch Mülleimer auf der Straße das Müllfahrzeug gegebenenfalls Platzprobleme bekommen kann. Es wird angeregt, den Bauherren im verkehrsberuhigten Bereich eine feste Vorgabe für einen Müllabstellplatz direkt am Straßenrand auf den jeweiligen Grundstücken zu machen. Eine Fläche von 3–4 m² wäre dafür ausreichend. Dadurch wird zum einen verhindert, dass Müllbehälter auf der Straße stehen und zum anderen wird die Möglichkeit zum Befahren der verkehrsberuhigten Bereiche für Müllfahrzeuge geschaffen. Verkehrsberuhigte Bereiche wie z.B. die Sackgasse an der Vogelbergstraße werden vom Müllfahrzeug angefahren und die Straßenbreite sowie der Straßenverlauf sind weit ungünstiger als in diesem Fall.</p>	<p>des Müllfahrzeuges innerhalb der 5,00 m breiten Verkehrsflächen ist durchaus möglich. Eine Regelung der Müllabholung ist jedoch innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 14.11.2012 (Anlage 5.2)</u></p> <p><u>Verkehrsanbindung</u> Unter Punkt 4.2 der Begründung wird angegeben, dass das neue Baugebiet an die Lachhausstraße und den Lämmerweg angeschlossen wird. Das bedeutet, dass die neuen Anwohner wahlweise über beide Straßen ins Wohnviertel einfahren können. In der gleichen Rubrik unter Punkt 5.4 (Verkehrerschließung) heißt es, dass die verkehrliche Erschließung über die Lachhausstraße erfolgt. Kein Wort mehr über den Anschluss an den Lämmerweg.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Unter Punkt 4.1 Gebietscharakterisierung, Absatz 4 wird aufgeführt, dass die Erschließung über die Verlängerung der Lachhausstraße an den Lämmerweg erfolgt. Diese unterschiedliche Darstellungsweise erfordert dringend die Klarstellung, um Spekulationen, Unklarheiten, Vermutungen, zu vermeiden, in der Weise, dass im Punkt 5.4 die Erschließung über beide Straßen (Lachhausstraße und Lämmerweg) möglich bzw. fest vorgesehen ist.</p> <p><u>Straßenbegleitende Baumpflanzungen</u> Von einer Bepflanzung mit Stieleichen oder mit Buchen soll dringend abgesehen werden. Im Bereich der Steinackerstraße stehen solche Eichen. Die Anwohner ärgern sich über die Blätter und die Eicheln, ganz besonders weil diese nicht oder nur sehr langsam verrotten und somit nicht in den häuslichen Kompost genommen werden können. Es ist nicht hinzunehmen, dass die Stadt pflanzt und der Bürger für die Entsorgung zuständig ist. Insbesondere dann, wenn die Entsorgung nicht im eigenen Garten vorgenommen werden kann. Es soll grundsätzlich von derlei</p>	<p>Die unterschiedlichen Darstellungsweisen werden entsprechend angepasst. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Lachhausstraße als eine nach Osten verlaufende Erschließungsstraße mit Anschluss an den Lämmerweg. Das Gebiet ist über beide Straßen erreichbar.</p> <p>Die Aussage der Erschließung über die Verlängerung der Lachhausstraße an den Lämmerweg ist korrekt und wird bezüglich des Anschlusses an den Lämmerweg konkretisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Artenlisten werden überprüft und entsprechend angepasst.</p>

<p>hochwachsenden Bäumen in Wohngebieten abgesehen werden. Diese Gehölze gehören, auch wegen ihres Schattenwurfs, allemal in den Wald, Parks oder Solitäre in die Landschaft, aber nicht in ein Wohngebiet. Von drohenden Belagsverwerfungen im Fußweg- oder auch im Straßenbelag ganz zu schweigen.</p>	
<p><u>Einwender 3, Schreiben vom 07.12.2012 (Anlage 5.3)</u> Bei dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um eine alteingesessene Landwirtschaftsfamilie in Einsingen, die dort seit Generationen Landwirtschaft, insbesondere auch Viehhaltung (Großvieh) und bis 1983 Schweinehaltung betreibt. 1. Es handelt sich um einen eingerichteten und ausgeübten (durch Artikel 14 GG geschützten) landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 85 ha bewirtschafteter Fläche. 2. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde im Jahr 2005 übernommen und ist bereits aus persönlichen Lebensumständen darauf angewiesen, den Betrieb noch 30-40 Jahre zu betreiben. In diesen Dimensionen muss auch städteplanerisch gedacht werden. 3. Die seinerzeitige Aussiedlung in den 60er Jahren erfolgte in enger Abstimmung mit der seinerzeit selbstständigen Gemeinde Einsingen und dem Landwirtschaftsamt Ulm. Zum Zeitpunkt der damaligen Aussiedlung befand sich zwischen der Ortslage Einsingen und dem heutigen Standort des „Wagner Bürobedarf“ ein landwirtschaftlicher Betrieb, der später aufgegeben wurde. Daraus ist zu erkennen, dass der Abstand zur Ortsrandlage von besonderer Bedeutung war. Die derzeitige Standortentscheidung ist auch noch heute günstig, da die Windverhältnisse die Emissionen vom Ortskern wegtragen.</p> <p>Die Stadt Ulm hat den Bauantrag vom 14.04.2012, den Stallanbau an das bestehende Stallgebäude mit Güllegrube mit Stahlbetondecke auf dem Grundstück Flst.Nr. 741 in Einsingen genehmigt. Zu dem ursprünglichen Genehmigungsgesuch gab es gewisse Tekturänderungen wie beispielsweise Verzicht auf die Güllegrube und Substitutionen durch einen Güllekeller. Auf den Bauantrag vom 10.06.2009 erteilte die Stadt Ulm eine Genehmigung zur Erweiterung des Boxenlaufstalles um einen Bund (5 m) in südlicher Richtung. Wenngleich im baurechtlichen Verfahren genehmigt, wurde die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Verhältnis zur Bebauung an der Steinäckerstraße/Distelweg (Baugebiet Steinäcker) durch eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Lohmeyer vom</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH&Co.KG basiert auf Grundlage der VDI Richtlinie 3473. Nach dem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 31.10.2012 ist die Anwendung der VDI Richtlinie nicht mehr zulässig. Es wurde ein neues Gutachten von der iMA Richter & Röckle GmbH&Co.KG auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. In diesem Gutachten wird der Ist-Zustand, aber auch der Planfall mit den gesamten vorgesehenen Bauvorhaben (Richtigkeit aller Angaben zu Tierbesatz und techn. Daten der Emissionsquellen telef. von dem betroffenen Landwirt am 27.06.2013 bestätigt) überprüft.</p>

<p>März 2009 nachgewiesen. Um im Wettbewerb der Landwirtschaft bestehen zu können ist ein Landwirt darauf angewiesen zu wachsen statt zu weichen. Der Architekt plant seit geraumer Zeit die genannten Bauvorhaben sowie eine Erweiterung des Großviehbestandes um ca. 150 Großvieheinheiten, was voraussichtlich durch eine Umnutzung bzw. Verlegung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle an der Ostgrenze des Grundstücks und deren Substitution durch einen Großviehstall, der sich nordwärts hangaufwärts zieht, bewerkstelligt werden. Hinzu kommen weitere Erweiterungsmöglichkeiten für Kälberaufzucht im bisherigen Gebäudebestand. Derzeit wird geprüft, ob auf der Hofstelle eine landwirtschaftlich privilegierte Biogasanlage errichtet werden soll, um insoweit auch zu einer verbesserten Gülleverwendung auf der eigenen Hofstelle kommen zu können.</p> <p>Die Planungen sind hinreichend konkretisiert und stadteitig im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Letzteres kann nur dann erfolgen, wenn stadteitig diese Überlegungen aufbauend auf dem Gutachten vom März 2009, standardisiert nach GIRL, zum heutigen Zeitpunkt fortgeschrieben wird.</p> <p>In dem Gutachten vom März 2009 ist nachgewiesen, dass der landwirtschaftliche Betrieb in seinem heutigen Bestand mit den verwirklichten Baugebiet Steinäcker existieren kann, ohne dass Rechtsnormen verletzt werden. An dieser Stelle ist bereits zweifelhaft, ob die geplante Erweiterung sich in Widerspruch zum Baugebiet „Steinäcker“, also dem verwirklichten Baugebiet, setzt. Die erste Einschätzung durch eine Ortsbegehung ergibt, dass die Betriebserweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes trotz des bestehenden Baugebiets „Steinäcker“ möglich ist. Die Planung in Bezug auf das Baugebiet „Hagäcker“ ist jedenfalls in großen Gebietsteilen des zukünftigen Planungsgebiets planungsrechtlich mit der Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht vereinbar. Insoweit dürften sowohl Geruchs- (Tierhaltung, Gülle und Biogasanlage) wie auch Geräuschmissionen (Tierhaltung, Biogasanlage, Andienung des landwirtschaftlichen Betriebes auch zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr in Erntezeiten) störend sein. Es werden insofern nachträgliche Beeinträchtigungen befürchtet, die sowohl öffentlich rechtlich möglicherweise durch die Stadt Ulm als Untere Baurechtsbehörde wie auch zivilrechtlich ausgehend von den</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das neue Gutachten, erstellt nach GIRL, beinhaltet sowohl den Ist-Zustand als auch die vorgesehenen Bauvorhaben.</p> <p>Das Gutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG kommt zum Ergebnis, dass der Beurteilungswert von 10% (Beurteilungswert der GIRL für Wohngebiete) auch im Planfall an den Wohnhäusern des Bestands eingehalten wird (z.T. erreicht aber nicht überschritten). Im Bebauungsplangebiet wird der Wert von 10% auf drei Beurteilungsflächen überschritten (12%). Die westlichsten Parzellen des Plangebietes sind daher so zu gestalten, dass sie nicht zu dauerhaftem Aufenthalt einladen. Das Plangebiet wird deshalb im Westen um drei Baugrundstücke reduziert. Diese werden in öffentliche Grünflächen mit Funktion einer Ausgleichsfläche bzw. einem Pflanzgebot umgewandelt.</p> <p>Nachträgliche Beeinträchtigungen sind durch die Umwandlung der Baugrundstücke in öffentliche Grünflächen, die nicht zu dauerhaftem Aufenthalt einladen, nicht zu erwarten. Die Festsetzung von Teilflächen als Dorfgebiet an Stelle des allgemeinen Wohngebietes ist nicht notwendig.</p>
---	--

<p>zukünftigen Käufern der Grundstücke auf dem landwirtschaftlichen Betrieb sowohl in der täglichen Betriebsführung wie auch in der Entwicklung nachhaltig negative Einflüsse haben könnte. Die Stadt Ulm könnte dem nur dadurch begegnen, dass das gesamte Baugebiet oder jedenfalls maßgeblich immissionsrelevante Teilflächen nicht als allgemeines Wohngebiet sondern als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wäre dann einzubeziehen und der Bebauungsplan so zu gestalten, dass die vorausgeführten Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanes auch abgesichert sind. Durch die vor einigen Jahren erfolgte Novellierung des § 5 BauNVO ist im Dorfgebiet auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung fanden mehrere Besprechungen zwischen der Stadt Ulm und dem Einwender statt. Mit Schreiben vom 17.10.2013 wurde auf die Versiedelung des landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen. Dieser musste innerorts weichen und wurde gemeinde- bzw. dann stadtseitig am jetzigen Standort angesiedelt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Stellungnahmen des Einwenders und des Kreisbauernverbandes sowie ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides eingereicht. Es wird gefordert, dass die mit dem Schreiben vom 21.03.2013 an den von der Stadt beauftragten Gutachter weitergeleitete Zukunftsplanung, die über die in der Bauvoranfrage (Az:18-13) dargestellten Erweiterungsabsichten hinausgeht, zu berücksichtigen und ein weiteres Geruchsgutachten in Auftrag zu geben.</p> <p>Weiter wird die Einpflegung einer Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs der zu verkaufenden Baugrundstücke gefordert, durch die sich der Käufer verpflichtet auf zivilrechtliche Einwendungen gegen den Landwirt aufgrund der von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Beeinträchtigungen , zu verzichten.</p> <p>Es ist zweifelhaft, ob für das Baugebiet</p>	<p>Wie das vorliegende Gutachten zeigt, würde ein weiterer Ausbau der Hofstelle zu einer Überschreitung der Grenzwerte bereits für das bestehende Baugebiet führen. Die vorgesehene Planung ist daher nicht umsetzbar. Eine über die vorgeschlagene Reduzierung hinausgehende Reduzierung der Wohnbaufläche ist nicht geboten. Ein weiteres Gutachten wird daher von der Stadt Ulm nicht in Auftrag gegeben.</p> <p>Das Eintragen einer diesbezüglichen Grunddienstbarkeit ist nicht möglich. Zum einen wäre diese nur gegenüber dem Käufer , nicht gegenüber seinem Rechtsnachfolger und auch nicht gegenüber einem künftigen Mieter bindend. Zum anderen ist eine solche Grunddienstbarkeit rechtlich zweifelhaft, da diese eine Blankovollmacht für künftige Erweiterungen der landwirtschaftlichen Hofstelle darstellen würde. Die Stadt Ulm wird auf der Grundlage des Punktes 3.4 der textlichen Festsetzungen einen Hinweis in die Kaufverträge aufnehmen.</p> <p>Im Stadtteil Einsingen bestehen eine Nachfrage und ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Ein Großteil des notwendigen Ausgleichs wird innerhalb des Plangebiets selbst erbracht.</p>
--	--

<p>„Hagäcker“ vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den Vorgaben des Bundesgesetzgebers ein Bedarf besteht. Wie bekannt konnte die Stadt aber auch die umliegenden Landkreise Alb-Donau-Kreis und Biberach entgegen dem bundesweiten Trend in den letzten Jahren eine positive Entwicklung auch in Bezug auf den demografischen Wandel abbilden. Insofern könnte hieraus weiterer Siedlungsbedarf gesehen werden. Dass auch gerade in wirtschafts- und währungspolitisch unklarer Zeit das Einfamilienhaus Ziel vieler Bauwilliger ist, dürfte ohne Zweifel feststehen. Der Bundesgesetzgeber hat aber erkannt, dass eine weitere Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich, wie sie in den letzten 22 Jahren zunächst als Reaktion auf die innerdeutsche Migration erfolgt ist, völlig unerwünscht ist. Sie ist zunächst unerwünscht, weil sie der Landwirtschaft notwendige Flächen entzieht und zwar einerseits durch die eigentliche Baulandausweisung im jeweiligen Baugebiet selbst und andererseits durch die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen die oft zu einer Umwandlung von Acker- in Wiesenflächen führen.</p> <p>Die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich ist städteplanerisch völlig unerwünscht, da in den letzten Jahrzehnten der Strukturwandel in der Landwirtschaft gepaart mit der Siedlungspolitik durch Neuweisung von Baugebieten dazu führt, dass die alten Ortskerne zunehmend ausdünnen und insbesondere funktionslose landwirtschaftliche Gebäude anstehen, die, als Baulücke betrachtet, ein ganz erhebliches Nachverdichtungspotential in sich tragen. Bezüglich der Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur (beginnend vom ÖPNV bis hin zu Wasser-/Abwassersystemen aber auch Kindergärten und Schulen) kann es nur erwünscht sein, die Innenstädte bzw. die innerörtlichen Stadtteile im Innenbereich zu stärken und nicht eine weitere Zersiedelung herbeizuführen. Insoweit bestehen sowohl im Stadtteil Einsingen wie auch in Ulm insgesamt erhebliche Nachverdichtungspotentiale, so dass unter Betrachtung der städteplanerische Bedarf des Baugebiets „Hagäcker“ erheblich in Zweifel gezogen wird.</p> <p>Bekanntermaßen möchte der Gesetzgeber durch eine Verschärfung des Rückbaugesetzes (§179 BauGB) auch für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) in Städten und Gemeinden eine Durchgriffsmöglichkeit zur Beseitigung sogenannter Schrottimmobilien und zur Aktivierung von Wohnbauflächen im</p>	<p>In Einsingen stehen derzeit nicht genügend innerörtliche Nachverdichtungspotentiale zu Verfügung, um den bestehenden Bedarf bzw. die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken decken zu können.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine verbindliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht</p>
---	--

	<p>Innenbereich anhand geben. Hinter diesen klaren Vorgaben des Gesetzgebers haben fiskalische Interessen der Stadt Ulm, investierter Vorerwerb in die Flächen, aufgrund völlig veränderter stadtplanerischer Situation zurückzutreten.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass sich die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Eigentum der Stadt Ulm befinden. Bekanntermaßen besteht oftmals eine unterschiedliche Wahrnehmung zwischen Verwaltungs- und Zivilgerichten in Bezug auf die zulässigen Immissionen. Es wäre hilfreich, wenn die Stadt Ulm vor Verkauf der Grundstücke an private Bauwillige eine entsprechende Eintragung in Abteilung II des Grundbuches vornehmen würde, die insoweit schützend für den landwirtschaftlichen Betrieb auch im Rahmen einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung wirkt. Der entsprechende Text wäre abzustimmen.</p>	<p>möglich.</p>
6.2.4	<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis Fachdienst Landwirtschaft, Schreiben vom 14.11.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen</u> Die Immissionsbelastung im Plangebiet wurde mit dem Gutachten vom März 2009 des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH&Co.KG auf der Grundlage der VDI Richtlinie 3473 geprüft. Nach dem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 31.10.2012 ist die Anwendung der VDI Richtlinie 3473 nicht mehr zulässig. Eine zulässige immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 1 BImSchG im Wohngebiet ausschließen zu können.</p> <p><u>Betroffenheit des landwirtschaftlichen Aussiedlungsstandortes:</u> Bei der Beurteilung der Betroffenheit ist zwischen der Wahrung des Bestandsschutzes und der Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten zu unterscheiden. Der Bestandsschutz des Aussiedlungsstandortes wird gewahrt, wenn die Immissionen, die von der baurechtlich genehmigten Tierhaltung und dessen baulichen Anlagen ausgehen, die zulässigen Werte im Plangebiet nicht überschreiten.</p> <p>Eine Aussage zur Wahrung des Bestandsschutzes kann vom Fachdienst Landwirtschaft erst mit Hilfe einer zulässigen Geruchsausbreitungsrechnung getroffen werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten des</p>	<p>Aufgrund des Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 31.10.2012 wurde ein neues Gutachten von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG als weitere Planungsgrundlage erstellt.</p> <p>In dem Gutachten wurde sowohl der Ist-Zustand als auch der Planfall mit den vorgesehenen Bauvorhaben untersucht. Auf Grundlage des neu erstellten Gutachtens wird die Wohnbebauung im Westen des Plangebiets um drei Baugrundstücke zur Einhaltung der zulässigen Werte im Plangebiet reduziert.</p> <p>Die Beurteilung des neu erstellten Gutachtens erfolgt gemäß GIRL in einem Raster mit quadratischen Beurteilungsflächen. Das Standard-Maß ist eine Kantenlänge von 250 m. Wegen inhomogener Belastungen östlich des Betriebes (starke Gradienten der Geruchsstundenhäufigkeit an den „Flanken“</p>

<p>6.2.5</p>	<p>Aussiedlungsstandortes werden durch das Plangebiet wahrscheinlich zusätzlich eingeschränkt. Durch die Ausdehnung des Wohngebiets in Richtung Norden werden Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebs in Richtung Norden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen erschwert. Eine verbindliche Aussage zu den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten kann vom Fachdienst Landwirtschaft erst mit Hilfe einer Abbildung einer zulässigen Geruchsausbreitungsrechnung getroffen werden.</p> <p>Eine zulässige immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist erforderlich, um die Wahrung des Bestandschutzes des Aussiedlungsstandortes zu prüfen und um die Auswirkungen eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten am Aussiedlungsstandort im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, ein Gutachten auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) mit dem Geruchsausbreitungsmodell AUSTAL2000G in Auftrag zu geben.</p>	<p>der Hauptwindrichtungen) und wegen der erforderlichen besseren räumlichen Differenzierung musste im vorliegenden Einzelfall GIRL-konform ein deutlich genaueres Raster mit einer Kantenlänge von 25 m gewählt werden. Der Beurteilungswert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10%. Die Berechnungen erfolgten für den Ist-Zustand als auch für den Planfall mit den vorgesehenen Bauvorhaben. Der Beurteilungswert von 10% bleibt auch im Planfall an den Wohnhäusern des Bestands eingehalten (wird z.T. erreicht, aber nicht überschritten). Im Plangebiet wird der Wert von 10% auf drei Beurteilungsflächen überschritten (12%). Daher sind die westlichsten Parzellen des Plangebietes so zu gestalten, dass sie nicht zu dauerhaftem Aufenthalt einladen. Das Plangebiet wird daher im Westen um drei Baugrundstücke reduziert. Diese werden in öffentliche Grünflächen mit Funktion einer Ausgleichsfläche bzw. einem Pflanzgebot umgewandelt.</p> <p>Das neue Gutachten wurde auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt.</p>
	<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schrieben vom 12.12.12 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 03.08.2012 verwiesen. Die Aussagen gelten auch für die modifizierte Planung. Auf die Berücksichtigung der Ausführungen im Bereich Geotechnik wird hingewiesen.</p> <p><u>Geotechnik</u> Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Für die Erkundung der Versickerungseigenschaften wurde vom Ingenieurbüro Schirmer ein geotechnisch-hydrologisches Gutachten erstellt.</p> <p>Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Regelung im Rahmen des</p>

setzungsfähigen sowie Hanglage bzw. in Baugruben rutschungsanfälligen Baugrund dar. Sofern nicht bereits durchgeführt bzw. o.g. Gutachten enthalten, werden bei geotechnischen Fragen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.	Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.
<u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 05.11.2012 (Anlage 5.6)</u> Im Grundsatz bestehen von Seiten der SWU Netze gegen den Bebauungsplanentwurf keine direkten Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 29.06.2012 inhaltlich nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen bleibt. Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze wird gebeten.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung des Schreibens vom 29.06.2012 wurde in der Sitzung des FBA am 23.10.2012 bereits abgewogen. Die SWU Netze GmbH werden frühestmöglich in weitere Schritte miteinbezogen.

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung werden folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.09.2012 vorgenommen:
- Umwandlung von 3 Baugrundstücken in öffentliche Grünflächen mit Funktion einer Ausgleichsfläche bzw. Pflanzgebotfläche zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte in Wohngebieten
 - Redaktionelle Änderungen unter Punkt 4.2 der Begründung bzgl. Müllabholung und Erschließung
 - Anpassung der Artenliste 1
 - Anpassung der Grünordnerischen Festsetzungen unter Punkt 5.5 der Begründung
 - Ergänzung der Begründung um Punkt 5.7
 - Neuformulierung des Punktes 5.9 Immissionsschutz der Begründung
 - Anpassung des Punktes 2.2.1 bezüglich der Dachform und -neigung
 - Anpassung bzw. Berichtigung des Ausgleichsbedarfs in der Begründung unter Punkt 5.6 und den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.10.2
 - Anpassung bzw. Ergänzung des Umweltberichts unter den Punkten 4.8 und 5.7

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 22. November eingearbeitet.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 10.09.2012 nicht. Die Ergänzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

9. Der Bebauungsplan „Hagäcker“ in der Fassung vom 22.11.2013 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 22.11.2013 hierzu festgelegt werden.

