

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	08.07.2015		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.09.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.10.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 326/15

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Wolfäcker, 1. BA" im Stadtteil Unterweiler  
- 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 der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.6)

### Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wolfäcker, 1. BA", im Stadtteil Unterweiler vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wolfäcker“ 1.BA, im Stadtteil Unterweiler in der Fassung vom 08.07.2015 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 08.07.2015 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, UW, VGV

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Bebauung des 1. Bauabschnitts des Bereiches Wolfäcker im Stadtteil Unterweiler.
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
  - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 342, 342/3, und 342/4 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 337, 338, 339 und 341 der Gemarkung Unterweiler.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne:
  - Baulinienplan Nr. 210/5 vom 11.08.1924
  - Bebauungsplan "Greutstraße", Plan Nr. 210/14, in Kraft seit 02.12.1971in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.
5. Verfahrensübersicht
  - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.07.2014
  - b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2014.
  - c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2014 bis einschließlich 22.08.2014.
  - d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.04.2015 (§ 117).
  - e) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 18 vom 30.04.2015.
6. Sachverhalt
  - 6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden folgende Äußerungen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 161/15).

Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Äußerungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1 Niederschrift vom 01.08.2014</u></p> <p>Der Ausbau der Greutstr. im Bereich des Bebauungsplanvorentwurfes sieht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vor. Die Greutstr. ist in diesem Bereich Erschließungsstraße für die Landwirtschaft der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe im Westen von Unterweiler, insbesondere die einzige Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb (Milchwirtschaft), der südwestlich des Plangebietes liegt.</p> <p>Für die heutigen landwirtschaftlichen Fahrzeuge mit einer Regelbreite von 3,00 m ist die geplante Breite der Straße zu gering. Um Schwierigkeiten zu vermeiden, insbesondere mit dem ruhenden Verkehr, ist eine Mindestbreite von 6,00 m erforderlich.</p> <p>Es wird im Namen aller landwirtschaftlichen Betriebe Einspruch erhoben. Um frühzeitige Informationen und Beteiligung sowie um die Berücksichtigung dieser Einwendungen bei eventuellen Planungen wird gebeten.</p>	<p>Die Greutstraße soll im Bereich des geplanten Einfamilienhausgebietes auf 6,00 m mit einem einseitigen 2,50 m breiten Parkierungsstreifen für 8 öffentlichen Stellplätzen ausgebaut werden. Die Verbreiterung des Gehweges ist im Zuge des 2. Bauabschnittes vorgesehen. Die Einfamilienhäuser werden über min. 4,50 m breite Stiche erschlossen. Private Stellplätze sind ausreichend vorgesehen.</p> <p>Die Verbreiterung der Greutstraße auf 6,00 m ist nur im westlich Teilabschnitt möglich, da auf Flächen der Grundstücke FlstNr. 342/3 und 342/4 nicht zugegriffen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Einwender 2 Niederschrift vom 01.08.2014</u></p> <p>Es wird Einspruch erhoben gegen eine 3-stöckige Bebauung angrenzend an das Grundstück Quellenweg 4 mit Scheuer. Die Bebauung mit einem Gebäude, das höher ist als das bestehende Gebäude, wäre eine unzumutbare Belastung.</p>	<p>Die Firsthöhe der 3-geschossigen Bebauung wird auf max. 11,50 m begrenzt. Dadurch ist die Erscheinung des Gebäudes 2 Geschosse plus Dachgeschoss, das als Vollgeschoss zu werten ist. Das neue Gebäude wird nicht höher als die Bebauung des Einwenders.</p>
<p><u>Einwender 3 Niederschrift vom 08.08.2014</u></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll berücksichtigt werden, dass die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes (Milchwirtschaft), südwestlich des Plangebietes auch für die nächste Generation keine Einschränkung erfährt.</p>	<p>Der Betrieb liegt jenseits der Sportstätten in einer Entfernung von ca.265 m zum geplanten Baugebiet. Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist bereits einschränkend für den Betriebsstandort. Durch die Realisierung des Wohngebietes werden keine zusätzlichen Einschränkungen verursacht.</p>
<p><u>Sportclub Unterweiler Schreiben vom 11.06.2014</u></p> <p>Es wird darum gebeten, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Interessen und Belange des Sports (Fußball) zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen. Der Spiel- und Übungsbetrieb sowie Sportveranstaltungen sollten weiterhin auf dem Sportgelände problemlos durchgeführt werden</p>	<p>Zur Prüfung, ob durch die Nutzung der Sportanlagen des SC Unterweiler schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) innerhalb des Plangebietes verursacht werden, wurde die BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Die Berechnungen und Bewertung der</p>

<p>können.</p> <p>Es wird gebeten, beim Ausbau der Greutstraße die Dimensionierung der Versorgungsleitungen zu überprüfen. Der jetzige Wasserdruck reicht nicht aus, um gleichzeitig die Rasen- und Tennisplätze zu bewässern und im Sportheim Wasser abzunehmen.</p>	<p>Lärmimmissionen wurden nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wolfäcker in Unterweiler -BA I und BA II" vom 18.02.2015 (BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH LA 14-078-G01-02.docx) kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen geplanten Wohngebäuden des 1. Bauabschnittes eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Hinweis: Innerhalb des 2. Bauabschnittes (entsprechend des Rahmenplans) werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an mehreren Wohngebäuden überschritten und es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Versorgungsträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm Schreiben vom 29.07.2014</u></p> <p>Es wird zu bedenken gegeben, dass die Fahrbahnbreite der Greutstr. von nur 5,50 m einen Begegnungsverkehr mit einem größeren Fahrzeug erschwert. Zusätzlich sind Erschwernisse für den Begegnungsverkehr durch auf der Fahrbahn abgestellte Fahrzeuge zu erwarten. Die Zahl der im Plan vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten und die Tatsache, dass in den Stichstraßen keine Fahrzeuge abgestellt werden können, dürfte einen relativ hohen Parkdruck auf der Fahrbahn der Greutstr. entstehen lassen. Ein Ausfahren aus den Grundstücken könnte auch erschwert werden. Dies wird eine Reglementierung des Parkens erforderlich machen.</p>	<p>Die Greutstraße soll im Bereich des geplanten Einfamilienhausgebietes auf 6,00 m mit einem einseitigen 2,50 m breiten Parkierungsstreifen für 8 öffentlichen Stellplätzen ausgebaut werden. Die Verbreiterung des Gehweges ist im Zuge des 2. Bauabschnittes vorgesehen. Die Einfamilienhäuser werden über min. 4,50 m breite Stiche erschlossen. Private Stellplätze sind ausreichend vorgesehen. Die Verbreiterung der Greutstraße auf 6,00 m ist nur im westlich Teilabschnitt möglich, da auf Flächen der Grundstücke FlstNr. 342/3 und 342/4 nicht zugegriffen werden kann. Entlang der geplanten Bauplätze von Einfamilienhäusern wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Erforderliche Reglementierungen des Parkens durch Sportveranstaltung oder andere Ursachen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht gelöst werden.</p>
<p><u>Li V / Forst- und Landwirtschaft mit Schreiben vom 30.07.2014</u></p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Entwicklungsmöglichkeiten, des dem Baugebiet in südwestlicher Richtung vorgelagerten Rinderhaltungsbetriebes langfristig nicht eingeschränkt werden, bestehen keine</p>	<p>Die Umsetzung des bestehenden Flächennutzungsplans ist einschränkend für den Betriebsstandort. Unter dieser Voraussetzung hat sich der bestehende Betrieb 1996 angesiedelt. Durch die</p>

<p>Einwendungen. Laut Auskunft des Fachdienstes Landwirtschaft im Alb-Donau-Kreis ist die Umsetzung des bestehenden Flächennutzungsplans bereits einschränkend für den Betriebsstandort.</p> <p>Ggf. ist ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.</p>	<p>Realisierung des Wohngebietes werden keine zusätzlichen Einschränkungen verursacht.</p> <p>Die Notwendigkeit der Erstellung eines Fachgutachtens wird als nicht notwendig erachtet.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 01.08.2012</u></p> <p>Bei der Planung eines Neubaugebietes werden alle technologischen Möglichkeiten zur Versorgung betrachtet. 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. Es wird gebeten, die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bei Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren, damit die erforderlichen Maßnahmen mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</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 01.08.2014</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Die Versorgung des geplanten Neubaugebietes mit Strom, Trinkwasser und Erdgas als Heizenergie, ist aus dem vorgelagerten Netzleitungsbestand in der Greutstraße möglich.</p> <p>Es wird um frühestmögliche Information gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 - Denkmalpflege mit Schreiben vom 07.08.2014</u></p> <p>Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.</p> <p>Es wird gebeten, folgenden Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis unter Pkt. 3.3 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend ersetzt.</p>

<p>fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 55 Naturschutz mit Schreiben vom 08.08.2014</u></p> <p>Ob von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange betroffen sind, kann derzeit nicht geklärt werden, da eine artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht vorliegt.</p> <p>Es wird um erneute Beteiligung gebeten, wenn die artenschutzrechtliche Prüfung ergeben sollte, dass streng geschützte Arten betroffen sind.</p>	<p>Die Fläche ist Lebensraum einer typischen Vogellebensgemeinschaft einer dörflichen Siedlungsstruktur mit Arten wie Blaumeise, Hausperling, Hausrotschwanz und Star. Es sind allenfalls Arten der Vorwarnliste vorhanden bzw. zu erwarten. Empfindliche Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Geländes auszuschließen. Bezüglich der Fledermäuse ist das Vorhandensein von Tagesquartieren nicht auszuschließen, da entsprechende Strukturen vorhanden sind. Wochenstuben und Winterquartiere sind unwahrscheinlich. Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen können aufgrund der Nutzung und der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass mit Vermeidungsmaßnahmen wie Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. zur Winterruhe der Fledermäuse die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können. CEF-Maßnahmen sind voraussichtlich nicht notwendig.</p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten wird während Vegetationszeit im Frühjahr umfassend ergänzt und wird mit den zuständigen Behörden bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm mit Schreiben vom 15.08.2014</u></p> <p><u>Abwasserwirtschaft</u> Um alle Leitungen in den Stichstraßen unterbringen zu können, ist mindestens eine Breite von 4,50 m, besser noch 5,00 m Breite vorzusehen.</p> <p>Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Planungsgebietes sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u> Im Bereich des Bebauungsplans entlang der Greutstraße sollte die Ausweisung eines Standorts für Glascontainer und Sonstige Wertstoffe erfolgen. Als Standort wird die</p>	<p>Die Breiten den Stichstraßen werden auf mindestens 4,50m erhöht. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p> <p>Ein Standort für Glascontainer und Sonstige Wertstoffe wird mit dem 2. Bauabschnitt festgesetzt und frühzeitig mit den Entsorgungsbetrieben Ulm abgestimmt.</p>

<p>Stirnseite der vorhandenen Scheune vorgeschlagen. Platzbedarf: 2 PKW Stellplätze</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 19.08.2014</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.  Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden 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>
<p><u>SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 28.08.2014</u></p> <p><u>Bodenschutz</u> Es wird empfohlen unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" Ziffer 3.1 im Bebauungsplanentwurf wie folgt zu ersetzen: Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zu BBodSchV § 12, DIN 19731 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.  In der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht) ist für den Eingriff in den Boden keine eigene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Für das Schutzgut Boden ist dies erforderlich und daher nachzureichen. Die Bewertung der Böden sowie die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.  Für das gesamte Plangebiet wird ein Bodenmanagement empfohlen, damit die gesetzlichen und fachlichen Regelungen auch umgesetzt werden.</p> <p><u>Naturschutz</u> Es werden folgende Anmerkungen und Anregungen gemacht: der unter Ziffer 8.1 des Umweltberichts erstellten Eingriffsbewertung kann gefolgt werden. Es besteht Einverständnis mit den Darstellungen und Planungszielen der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel: Feldgehölze)  Das Fachgutachten zum Artenschutz (mit Formblatt saP) sowie die örtliche Lage und die Kompensationsmaßnahmen der externen</p>	<p>Der Hinweis unter Pkt. 3.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend ersetzt.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Bebauungspläne wird lt. eines Satzungsbeschlusses ausschließlich nach dem Ulmer Modell berechnet.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zur Anlage 6.11 verwiesen.</p>

<p>Ausgleichsfläche sind möglichst frühzeitig und noch vor dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich aufzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Abbrüchen von Gebäuden (z. B. landwirtschaftliche Scheune etc.) auch hier entsprechende Untersuchungen der im Gebäude vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, Säugetiere) erforderlich werden. Dies gilt entsprechend für zu fällende Gehölze / Baumbestand / Obstwiese.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
--	-----------------------------------

## 6.2 Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.03.2015 sowie die Begründung in der Fassung vom 09.03.2015 wurden vom 08.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein, davon drei ohne Einwendungen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwendung 1 mit 4 Unterschriften, Schreiben vom 02.06.2015 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es wird gegen den Bebauungsplan und speziell gegen die Parksituation Einspruch eingelegt.</p> <p>Durch die dichte Bebauung, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser, wird die Gefahr gesehen, dass die Anwohner ihre Fahrzeuge am Straßenrand parken. Die Greutstraße weist von der Kreuzung mit dem Quellenweg bis zur Greutstraße Nr. 33 eine Breite von 5,00 m auf. Hier kommt es zu Engstellen mit dem landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p>Die Greutstraße ist Hauptzufahrtsweg zu den landwirtschaftlichen Flächen im Gewann Greut und Wolfäcker. Außerdem befindet sich dort ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Die Greutstraße muss für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einer Mindestbreite vom 3,00 m uneingeschränkt befahrbar bleiben. Auch muss der landwirtschaftliche Betrieb für Lkw mit Anhänger angedient werden können, da die Milch jeden 2. Tag abgeholt wird.</p>	<p>Die notwendigen Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit der Mehrfamilienhäuser müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Durch die Schaffung von Besucherparkplätzen, in der Greutstraße wird das Parken im Straßenraum geordnet.</p> <p>Die höchstzulässige Breite landwirtschaftlicher Fahrzeuge beträgt 3,00 m (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 StVZO) bei Benutzung öffentlicher Straßen, für größere Breiten ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Wo möglich wird im Zuge des 1. Bauabschnittes die Fahrbahn der Greutstraße verbreitert.</p> <p>Die Anordnung eines absoluten Halteverbots in der Greutstraße ist ein separater</p>

<p>Es wird in der Greutstraße im Bereich der Kreuzung Greutstraße/Quellenweg bis zur Kreuzung bei den Sportanlagen ein beidseitiges absolutes Parkverbot gefordert.</p>	<p>Verwaltungsakt, der nicht in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden kann. Momentan ist die Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05 m in der Greutstraße gegeben. Nach der StVO wäre das Parken damit grundsätzlich möglich. Nach Abschluss der erschließenden Baumaßnahmen wird die Erforderlichkeit des absoluten Halteverbots jedoch erneut geprüft.</p>
<p><u>Einwendung 2 mit 2 Unterschriften, Schreiben vom 05.06.2015 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Es wird Einspruch erhoben gegen folgende textliche Festsetzungen:</p> <p>Zu 2.1.1. "Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln." Es wird als wünschenswert gesehen, auch andere Formen zuzulassen, sodass zum Beispiel ein Winkelbungalow erstellt werden kann.</p> <p>Zu 2.2.1. "Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig." Es wird beantragt eine geringere Dachneigung festzusetzen, da eine Mindestneigung von 18° bei einem Pultdach als zu steil empfunden wird.</p> <p>Zu 2.5.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,2 m betragen." Es wird die Meinung vertreten, dass bei dieser Maximalhöhe kein ausreichender Sichtschutz gegeben ist, angesichts der viel befahrenen Greutstraße (Sportplatz, landwirtschaftlicher Verkehr, Radfahrer und Fußgänger). Eine Maximalhöhe von 1,80 m, wie in Unterweiler in vielen Bereichen ortsüblich, würde akzeptiert. Es wird die Ansicht vertreten, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt würde, da entlang der Greutstraße Parkplätze</p>	<p>Das Baukonzept sieht keine Sonderformen, wie rechteckige Bungalows, vor. Die Baufenster sind nicht groß genug und verfügen nicht über einen passenden Zuschnitt.</p> <p>Unterweiler hat mit seinem dörflichen Charakter umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wald eine sehr hohe Wohnqualität. Ortsüblich sind Satteldächer und rechteckige Baukörper. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Vorentwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften (12.06.2015) Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 45° festgesetzt. Im Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften (09.03.2015) zur öffentlichen Auslegung, wurde dem Wunsch des Ortschaftsrates von Unterweiler nachgegeben und die Festsetzung wie folgt geändert: "Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig." Es sollten auch andere geneigte Dachformen möglich sein. Die Dachneigung sollte allerdings, dem Ortsbild entsprechend, deutlich erkennbar sein, daher mindestens 18°.</p> <p>Die Einwendungen zu 2.1.1. und 2.2.2. werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Höhe der Einfriedigungen werden mit maximal 1,50m festgesetzt.</p>

<p>vorgesehen sind und somit ausreichend Sicht auf den Verkehr geboten ist.</p>	
<p><u>Ortschaftsrat Unterweiler, Schreiben vom 10.06.2015 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es wird eine Nachbesserung des Bebauungsplans gefordert:</p> <p>1. beidseitiges Parkverbot in der Greutstraße von der Kreuzung mit dem Quellenweg bis zur Greutstraße Nr. 33. Die Greutstraße muss für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3 m uneingeschränkt befahrbar bleiben.</p> <p>2. Aufstockung der Stellplatzanzahl auf mindestens 1,5 je Wohneinheit.</p> <p>Das geplante Wohngebiet entsteht in einem ländlich geprägten Umfeld. Stellplatzschlüssel aus innerstädtischen Gebieten spiegeln nicht die Anforderungen vor Ort wider. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind unattraktiv getaktet. Erfahrungsgemäß verfügt fast jeder erwachsene Bürger in Unterweiler über einen eigenen Pkw. Mit diesem Sachverhalt ist auch in diesem Wohngebiet zu rechnen.</p>	<p>Die derzeit geplanten und vorhandenen Straßenbreiten würden eine Parkierung im Straßenraum gerade noch zulassen. Sollte es jedoch nach Realisierung zu Schwierigkeiten kommen, kann mit einer entsprechenden Beschilderung reagiert werden.</p> <p>Die höchstzulässige Breite landwirtschaftlicher Fahrzeuge beträgt 3,00 m (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 StVZO) bei Benutzung öffentlicher Straßen. Eine größere Breite ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung möglich. Wo möglich wird im Zuge des 1. Bauabschnittes die Fahrbahn der Greutstraße verbreitert.</p> <p>Nach LBO § 37 (1) und (2) ist 1 Stellplatz pro Wohnung notwendig. Der Bebauungsentwurf enthält folgende Festsetzung (2.3.1.): Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz</li><li>- bei Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze vorzusehen.</li></ul> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Einfamilienhäuser mindestens eine Wohneinheit über 100 m<sup>2</sup> haben, d.h. es müssen mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Bei einer zusätzlichen Einliegerwohnung kommt die Notwendigkeit eines weiteren Stellplatzes hinzu. Es müssen dann insgesamt 3 Stellplätze geschaffen werden. Diese Festsetzung gilt auch für die Mehrfamilienhäuser, in denen ca. 10 Wohnungen entstehen können. Auch hier müssen für größere Wohneinheiten 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Hiermit ist schon eine erhöhte Anforderung an die Herstellung von Stellplätzen festgesetzt.</p> <p>Eine generelle Erhöhung der Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wie vom Ortschaftsrat vorgeschlagen, hält die Verwaltung für sehr problematisch. Da Stellplätze in Tiefgaragen aufgrund der hohen Investitionskosten meist von den jeweiligen Wohnungen subventioniert werden, wird es für Menschen, die sich für alternative Mobilitätsformen entscheiden teurer. Eine so weitgehende Einmischung in privates Bauverhalten ist aus Sicht der Verwaltung nicht gerechtfertigt, insbesondere im Hinblick</p>

<p>Um die geplanten Mehrfamilienhäuser herum bestehen keine Parkmöglichkeiten. Das Wohngebiet "Wolfäcker" würde ohne eine ausreichende Stellplatzanzahl stark an Attraktivität verlieren.</p>	<p>darauf, dass von Seiten der Landesverwaltung derzeit eher eine Reduzierung der Stellplatzpflicht verfolgt wird.</p> <p>Die Unterbringung von privaten Fahrzeugen ist keine öffentliche Aufgabe. Parkplätze im öffentlichen Raum werden in Unterhalt und Sanierung sowie der Herstellung aus allgemeinen Mitteln finanziert. Dies ist zur Kompensation eines privaten Stellplatzmangels nicht sinnvoll.</p> <p>Die Fragestellung wieviel Stellplätze real benötigt werden wird durch die Nachfrage am Markt geregelt. Da im vorliegenden Fall mit dem Bau der Gebäude noch nicht begonnen wurde ist es den Bauwerbern nach wie vor möglich, dass zusätzliche private Stellplätze entsprechend dem tatsächlichen Bedarf auf den Baugrundstücken vorgesehen werden können.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe, Schreiben vom 19.05.2015 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Abwasserwirtschaft (Abt I):</u> Das Erschließungsgebiet "Wolfäcker 1. BA" wird im modifizierten Mischwassersystem entwässert. Die Ableitung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation im Ortskern. Ein notwendiges Leitungsrecht für die Entwässerung des 1. Bauabschnitts ist vorgesehen.</p> <p>Die textliche Festsetzung unter Punkt <u>1.9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser</u> ist wie folgt zu ändern: Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser, über eine Retentionszisterne, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.</p> <p>Für das Retentionsvolumen (Rückhalteanteil, der sich selbst entleert) sind 10 l/m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens aber 1,5 m<sup>3</sup> vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne wird auf mindestens 3 m<sup>3</sup> festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf 0,2 l/s festgesetzt und kann einschließlich des Oberlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.</p> <p>Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.</p> <p><u>Abfallwirtschaft (Abt. III)</u> Es ist ein Standort für die Wertstofferrfassung (3x Glas und 1 x Wertstoff nach Bedarf) vorzusehen. Eine Skizze mit Standort ist beigefügt.</p>	<p>Die textliche Festsetzung unter 1.9.1. wird entsprechend geändert.</p> <p>Ein Standort für Glascontainer und Sonstige Wertstoffe wird mit dem 2. Bauabschnitt festgesetzt und frühzeitig mit den Entsorgungsbetrieben Ulm abgestimmt. Der Standort soll für das gesamte Wohngebiet "Wolfäcker" gut erreichbar sein und die umliegende Wohnnutzung so wenig wie</p>

	möglich beeinträchtigen.
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 01.06.2015 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es wird auf die frühere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen und bemängelt, dass die dortigen Ausführungen, insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, bislang keinen Eingang in die Planunterlagen fanden. Sie gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</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>
<p><u>SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 16.06.2015 (Anlage 5.6)</u></p> <p><u>Bodenschutz</u> In der vorliegenden Eingriffsbewertung (siehe Umweltbericht) ist für den Eingriff in den Boden keine eigene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Für das Schutzgut Boden ist diese eigene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich und daher nachzureichen. Die Bewertung der Böden sowie die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Für das gesamte Plangebiet wird ein Bodenmanagement empfohlen, damit die gesetzlichen und fachlichen Regelungen auch umgesetzt werden.</p> <p><u>Naturschutz</u> Den inhaltlichen Angaben des Fachbeitrages zum Artenschutz Fachbeitrag Dr. Schuler vom 09.06,2015) kann gefolgt werden. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 - V3 sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. V 3 gilt entsprechend vor der Fällung von Gehölzen/Baumbestand/Obstwiesen.</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flur Nr.378, Gemarkung Unterweiler mit einem Flächenumgriff von 5108 m<sup>2</sup> zugeordnet. Zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe soll - entgegen der Formulierung im Bebauungsplan eine bereits aufgewertete Fläche, die ins städtische planungsrechtliche Ökokonto eingestellt ist, herangezogen werden (Flurstück 378 Gemarkung Unterweiler). Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht hierzu grundsätzliches Einverständnis. Die sollte jedoch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt und erläutert werden.</p>	<p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Bebauungspläne wird lt. eines Satzungsbeschlusses ausschließlich nach dem Ulmer Modell berechnet.</p> <p>Die Empfehlung, eines Bodenmanagements für das gesamt Plangebiet, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen werden entsprechend dem Fachbeitrag wie folgt um artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ergänzt. V1: Freiräumen des Baufeldes, V2: Umhängen von Nistkästen und V3: Umbau, Abriss und Fällmaßnahmen.</p> <p>(Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan "Wolfäcker 1. BA" vom 09.06.2015, Dr. Schuler)</p> <p>Die Erläuterung und Darstellung der externen Ausgleichsfläche wird entsprechend geändert.</p>

<p>Die Eingriffsberechnung ist soweit plausibel.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Es wird angeregt, folgenden Hinweis aufzunehmen: Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden. Die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Sie müssen den allgemeinen Anforderungen des § 3 Produktsicherheitsgesetzes entsprechen und sind gemäß den Herstellerangaben zu betreiben. Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>
---	--------------------------------------

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung werden folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 09.03.2015 vorgenommen:

Ergänzung der Festsetzungen:

- Die Festsetzung 1.9.1. Sammeln von Niederschlagswasser wurde entsprechend dem Einwand der Entsorgungsbetriebe geändert.
- Die Erläuterung der kompensatorisch wirksamen Ausgleichsfläche unter 1.11.3. wurde korrigiert.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen V1 - V3 wurden als Festsetzungen unter 1.12.1. aufgenommen.

Änderung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO - BW)

- Die Bauvorschrift 2.5.1. "Einfriedigungen" wurde geändert.  
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird von 1,2 m auf 1,5 m erhöht.

Ergänzung der Hinweise:

- Die Hinweise wurden um den Hinweis Immissionsschutz ergänzt.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden wo notwendig geändert bzw. ergänzt.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 08.07.2015 eingearbeitet.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 09.03.2015 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.

8. Der Bebauungsplan „Wolfäcker 1. BA“ in der Fassung vom 08.07.2015 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 08.07.2015 hierzu festgelegt werden.