



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Niederschrift vom 15.07.2016 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Der Einwender erhebt gegen den Bebauungsplan Wolfäcker 2. BA Einspruch, da dieser sich in seiner betrieblichen Entwicklung, auch für die nächste Generationen, eingeschränkt fühlt. Durch die Weiterentwicklung der Hofstelle könnten weitere Gebäude zur Rinderhaltung östlich der aktuellen Hofstelle errichtet werden. Der Emissionsradius würde sich dann ebenfalls in Richtung Osten (Ortschaft) ausdehnen.</p>	<p>Der landwirtschaftliche 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>Einwender 2 Niederschrift vom 08.07.2016 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Die Einwender erheben gegen das Bebauungsplanverfahren Einspruch, da das Abwasserkanalsystem nicht ausreichend dimensioniert sein könnte. Vor Jahren hatten die Einwender große Probleme mit dem Abwassersystem und in Folge dessen mehrmals Wasser im Keller. Mittlerweile ist das System ausgebaut worden, seitdem sind keine Beschwerden mehr aufgetreten. Es wird jedoch befürchtet, dass mit mehreren angeschlossenen Haushalten die Kapazität der Abwasserleitungen wieder an die Grenzen kommen könnte und erneut Wasserschäden im Keller auftreten könnten.</p>	<p>Der südliche Teil des Plangebiets wird über das bestehende Kanalsystem in der Greutstraße entwässert. Der nördliche Teilbereich wird in Verlängerung der Haupteerschließungsstraße durch einen Kanal, welcher im Bereich des Ahornwegs an in die bestehende Kanalisation anschließt, entwässert. Somit erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über zwei separate Kanäle, welche ausreichend dimensioniert sind um dieses aufzunehmen.</p>

Bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 24.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Terranets bw
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LI / V Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen oder Äußerungen ohne Anregungen/ Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 12.07.2016
- IHK Ulm, Schreiben vom 11.07.2016
- Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 08.07.2016
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 01.07.2016
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 29.06.2016
- Fernwärme Ulm (FUG), Schreiben vom 20.06.2016
- Terranets bw, Schreiben vom 17.06.2016
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Zentralplanung Unitymedia

Es gingen 7 Äußerungen zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>SUB V; Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 21.07.2016 (Anlage 6.3)</u></p> <p><u>Bodenschutz</u> Der vorgelegten Eingriffsbewertung nach dem "Ulmer Modell" stimmt die untere Bodenschutzbehörde nicht zu. Auf den Flurstücken 246/1 und 246/2 wird hochwertiger Boden dauerhaft zerstört. Im "Ulmer Modell" wird der Boden in seiner Funktion nicht ausreichend beachtet.</p> <p>Wird für den Boden eine Eingriffsbewertung nach der Ökokonto-Verordnung durchgeführt, ergibt sich folgender Eingriff: Für das Flurstück 246/1 80.472 Ökopunkte und für das Flurstück 246/2 90.024 Ökopunkte. Für das Schutzgut Boden somit insgesamt 170.496 Ökopunkte.</p> <p>Durch die vorgesehene Planung wird massiv in den Boden eingegriffen. Im "Ulmer Modell" wird dieser Eingriff in den Boden jedoch nicht berücksichtigt. Für das Schutzgut Boden ist gemäß Ökokonto-Verordnung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den überplanten Bereich bereits als künftige Baufläche dar.</p> <p>Nach den Angaben der Begründung zum Bebauungsplan wird der im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte externe Ausgleichsbedarf erst bei der öffentlichen Auslegung dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.</p> <p>Durch das Planungsbüro Schuler wurde im Jahr 2015 bereits ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt – Stand 14.08.2015. Das Gutachten ist plausibel und relativ aktuell. In dem Bereich sind abzubrechende Baulichkeiten nicht vorhanden.</p> <p>Der unter Ziffer 8.1 des Umweltberichts erstellten Eingriffsbewertung kann gefolgt werden. Ebenso besteht Einverständnis mit den Darstellungen und Planungszielen der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen grünordnerischen Festsetzungen sowie mit der internen Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel: artenreiches Feldgehölz).</p> <p>Die im Fachgutachten zum Artenschutz vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme V1 wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und muss festgeschrieben werden (Freiräumen des Geländes – Rodungen nur vom 01.11. bis zum</p>	<p><u>Zu Bodenschutz</u> Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für Bebauungspläne wird laut eines Beschlusses abschließend nach dem Ulmer Modell berechnet.</p> <p><u>Zu Naturschutz</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage der externen Ausgleichsflächen wird bis zur öffentlichen Auslegung benannt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Flächen werden dann dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Freiräumen des Baufelds nur vom 01.11. bis 28.02.) ist bereits unter Ziffer 1.11 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.</p>

<p>28.02.).</p> <p>Die Lage und die Kompensationsmaßnahmen der externen Ausgleichsfläche mit dem ermittelten Flächenumfang von 1853 m² sind möglichst frühzeitig und noch vor dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits-, Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Die Lage der externen Ausgleichsflächen wird bis zur öffentlichen Auslegung benannt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Flächen werden dann dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.07.2016 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege nimmt wie folgt Stellung zum Bebauungsplanverfahren:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes auf Flurstück Nr. 251/14 ein Kulturdenkmal befindet, konkret ein Bildstock. Es wird darum gebeten, das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der Bildstock befindet sich innerhalb der geplanten Grünfläche, so dass er nicht gefährdet sein sollte.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p><u>Zu Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <p>Das Kulturdenkmal (Bildstock) liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich des Feldwegs in Verlängerung des Tannenwegs (nördlich des Geltungsbereichs). Eine Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht möglich.</p> <p><u>Zu Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom mit Schreiben vom 13.07.2016 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Die Telekom nimmt wie folgt Stellung: Gegen die Planung erhebt die Telekom keine Einwände.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Die Telekom bittet darum zum Zweck der Koordination mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte,	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden.</p>

<p>unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen (entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,- Eine rechtszeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wo 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 einen Bauablaufzeitenplan aufstellt,- Die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet und- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Die Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Die Telekom bittet darum, Sie über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen mit der Stadt und anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p> <p>Darüber hinaus wird darum gebeten der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft (planauskunft.suedwest@telekom.de) zu erheben.</p>	
<p>Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 06.07.2016 (Anlage 6.6)</p> <p>Das Polizeipräsidium Ulm nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht An den Eckgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen/ Lärmschutzflächen sollten (bis zu einer gewissen Höhe freizuhaltende) Sichtdreiecke eingetragen werden, um den Wartepflichtigen die Sicht auf Bevorrechtigte zu ermöglichen – auch im Bezug des Gehweges zum Feldweg.</p> <p>Im verkehrsberuhigten Bereich sollten die Stellplätze so gestaltet werden, dass diese eindeutig als solche zu erkennen sind.</p> <p>Die Enden der verkehrsberuhigten Bereiche sowie des in einen Feldweg mündenden Gehweges müssen mit-</p>	<p><u>Zu verkehrlicher Sicht</u> Aufgrund dessen, dass es sich bei der Hauptschließungsstraße sowie der Greutstraße um eine Tempo 30 Zone handelt, und durch die geplanten Einmündungsradien mit angehängten Gehwegflächen ausreichend Sicht gewährt ist, wird von einer Festsetzung von Sichtdreiecken abgesehen.</p> <p>Die detaillierte Gestaltung der Stellplätze sowie der Abgrenzung der einzelnen Verkehrsbereiche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>tels abgesenktem Bordstein eindeutig gestaltet sein, damit unmissverständlich erkennbar ist, wer untergeordnet bzw. bevorrechtigt ist</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des Wohnquartiers zu schaffen.</p> <p>Eine sog. Nutzungsdurchmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>In der Nähe befinden sich Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. "Angsträume" (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä. zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p><u>Zu kriminalpräventiver Sicht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 05.07.2016 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Das Regierungspräsidium bringt folgende Hinweise, Anregungen zum Planungsvorhaben vor:</p> <p><u>Geotechnik</u> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Sedimenten der Kirchberg-Formation und Holozänen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	
<p><u>LI/V mit Schreiben vom 27.06.2016 (Anlage 6.8)</u></p> <p>LI V als Träger öffentlicher Belange für Forstwirtschaft und Landwirtschaft nimmt zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung.</p> <p><u>Forstwirtschaft</u> Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Von landwirtschaftlicher Seite aus bestehen keine Einwendungen gegen die Inanspruchnahme der Fläche für den Bebauungsplan.</p> <p>Nachdem der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, soll nach Ziffer 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche festgelegt werden. Bei der Auswahl ist zu beachten, dass in Auslegung von § 15 abs. 3 BNatSchG vorrangig Flächen ausgewählt werden sollen, die aufgrund der Bodenqualität, der Flächenform oder –größe für die Landwirtschaft weniger geeignet sind. Vor der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen ist zu prüfen, ob der Ausgleich durch andere Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erreicht werden kann.</p>	<p><u>Zu Forstwirtschaft</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Landwirtschaft</u> Die Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.</p>

<p><u>Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm mit Schreiben vom 20.06.2016 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Im Grundsatz besteht von Seiten der Stadtwerke keine Einwände gegen die vorgesehenen 19 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Erdgas ist aus den vorgelagerten Netzleitungen der Greutstraße möglich.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Schritte wird hiermit gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 20.03.2017 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Wolfäcker 2. BA" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2017 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 20.03.2017 öffentlich ausgelegt werden kann.