




**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
Bürgerservice Bauen

Tübingen 28.06.2021  
Name Sandra Kreußler  
Durchwahl 07071 757-3253  
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/1 10.4/  
63  
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:  
[Buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:Buergerservice-bauen@ulm.de)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)  
Schreiben/E-Mail vom 19.05.2021

**A. Allgemeine Angaben**

**Stadt Ulm**

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

**B. Stellungnahme**

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.**

## Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan „**Fischergasse-Weihnhofberg-Kleine Blau**“ teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt und nicht wie in der beiliegenden Begründung beschrieben nur im HQextrem Bereich.

Es handelt sich hier um die Flurstücke 501/6, 35/2 und 501/5.

Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/1hRZhPsswdBW3YFFx4ERza>).

Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).

Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden.

Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann.

Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.

Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.

Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

gez.

Kreuzer

SUB I

**Bebauungsplan "Fischergasse - Weinhofberg -Kleine Blau"**

**Altlasten**

6.9 Altlasten sollte wie folgt geändert werden:

Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans war auf den Flurstücken 51/8 und 51/9 von ca. 1860 - 1882 eine Gerberei ansässig, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz (Flächen-Nr. 00879-000) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfasst ist. Bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

**Naturschutz**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dennoch sollte darauf hingewiesen werden, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechtes zu beachten sind.

Das Plangebiet umfasst außerhalb der Großen und Kleinen Blau sowie wenigen privaten Gärten fast ausschließlich versiegelte Fläche. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher besonders die Entscheidung zur Unbebautheit von Flurstück 51 zu begrüßen. In der Fischergasse befinden sich zudem einige große Linden, die als wichtiger Nist-, Brut- und Lebensraum für diverse faunistische Arten dienen könnten. Diese Bestände sind daher möglichst zu erhalten und ggf. während den Bauarbeiten mit einer klaren Abgrenzung (Bauzaun o.ä.) zu schützen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auf dem Grundstück Schwörhausgasse 10/1 zwei Weiden, welche als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Dieses Naturdenkmal (die zwei Weiden) sind zwingend zu erhalten. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.

Die Umgestaltung des angelegten Grünstreifens auf der Gasse „Auf der Insel“ und der Großen Blau aus brandschutztechnischen Gründen ist nachvollziehbar. Vorab ist ein Artenschutzrechtliches Gutachten der Fläche zu erstellen, um nach potentiellen Brutstätten von Vögeln zu suchen. Die Umbaumaßnahmen müssten sich dann zeitlich entsprechend den Brutzeiten anpassen und wären gemäß BNatSchG §44 (1) 2 (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März begrenzt. Zudem empfiehlt sich für die Umgestaltung das Hinzuziehen einer entsprechenden Fachkraft, um den Bereich standortgerecht und naturnah zu gestalten.

Bei geplanten Abbrüchen alter Gebäudestrukturen oder -teilen muss ggf. im Einzelfall anhand eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens geprüft werden, ob die Belange des Arten- oder Naturschutzes betroffen sind. Dies betrifft vor allem das Vorhandensein entsprechender Strukturen als Quartiere für gebäudebewohnende Arten wie Vögel oder Fledermäuse.

Bei Baumaßnahmen an Brücken bzw. am Ufer der Kleinen oder Großen Blau sind ebenfalls die Belange des Arten- und Naturschutzes zu beachten, welche ggf. Bauzeitenvorgaben erfordern. Unterhalb von Brücken muss das Vorhandensein von möglichen Fledermausquartieren überprüft werden. Uferbereiche, die nicht komplett befestigt sind, könnten ebenfalls als Brutstätten für zahlreiche Vogelarten dienen. Innerhalb des Gewässers ist mit Bachneunaugen, ggf. auch mit weiteren Fischarten zu rechnen. Das Hinzuziehen entsprechender Fachkräfte ist hier zu empfehlen.

Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten sollte nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen an Gebäude wünschenswert wäre. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt>).

Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

I. A.

Bührle

---

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Schwark am: 22.07.2021

Versand durch: Müller am: 22.07.2021

## SUB I – Frau Liebhardt

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

#### Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

##### 1. Mülllogistik

Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

Eine mögliche Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück ist bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen. Ist eine direkte Anfahrt nicht möglich müssen zentrale Sammelplätze für die zu leerenden Müllgefäße geschaffen werden.

##### 2. Baumaßnahmen

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein **Erdmassenausgleich** stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG ist bei **verfahrenspflichtigen Bauvorhaben** mit einem zu erwartenden Anfall von **mehr als 500 m<sup>3</sup>** Bodenaushub ein **Abfallverwertungskonzept** vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.



Mammel



## **Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Mammel, Fritz <F.Mammel@ebu-ulm.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. Juni 2021 15:49  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Bebauungsplan "Fischergasse-Weinhofberg-Kleine Blau" - Stellungnahme EBU  
**Anlagen:** Stellungnahme EBU.pdf

Guten Tag Frau Liebhardt,

anbei erhalten Sie zum Bebauungsplan "Fischergasse-Weinhofberg-Kleine Blau" die Stellungnahme der EBU.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Fritz Mammel**

Abwasser und Gewässer  
Planung und Bau

**Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)**  
Wichernstraße 10  
89073 Ulm

Tel: 0731 166-3512  
Fax: 0731 166-3599  
E-Mail: [f.mammel@ebu-ulm.de](mailto:f.mammel@ebu-ulm.de)  
Internet: [www.ebu-ulm.de](http://www.ebu-ulm.de)

**Bitte denken Sie an die Umwelt. Müssen Sie diese Nachricht drucken?**

Diese E-Mail (einschließlich aller Anhänge) ist nur für die genannten Empfänger und andere Personen, die ausdrücklich für den Empfang autorisiert sind, bestimmt und kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Empfänger sind, unterlassen Sie bitte das Lesen, Kopieren, die Benutzung oder Weitergabe dieser Informationen an Dritte. Bitte verständigen Sie den Absender über den irrtümlichen Erhalt dieser E-Mail. Löschen Sie bitte in jedem Falle anschließend die E-Mail und hiervon gegebenenfalls existierende Kopien. Diese Informationen können der Verschwiegenheit unterliegen oder anderweitig geschützt sein.