



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.09.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.10.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 352/12

Betreff: Bebauungsplan "Hagäcker" im Stadtteil Einsingen - Auslegungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 1)
 - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 3)
 - 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 4)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 5)
 - 4 Mehrfertigungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1 – 6.4)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hagäcker“, im Stadtteil Einsingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagene Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hagäcker“, im Stadtteil Einsingen in der Fassung vom 10.09.2012 sowie die Begründung vom 10.09.2012 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,ELI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Erweiterung des Wohngebietes Hagacker im Stadtteil Einsingen
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
 - 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 die frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 29.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012
6. Sachverhalt
 - 6.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.
Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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 vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p data-bbox="274 546 783 607"><u>Einwender 1 mit Schreiben vom 13.07.2012 (Anlage 6.1)</u></p> <p data-bbox="274 622 831 813">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 data-bbox="274 943 842 1323">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.</p> <p data-bbox="274 1357 756 1451">Von der beschriebenen Tierhaltung gehen ganzjährig Emissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Staub aus.</p> <p data-bbox="274 1485 842 1957">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 data-bbox="274 1964 842 2058">Es wird um frühzeitige Informationen und Beteiligung sowie um die Berücksichtigung dieser Einwendungen bei eventuellen Planungen</p>	<p data-bbox="860 622 1406 909">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 data-bbox="860 943 1406 1133">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 data-bbox="860 1357 1394 1830">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 data-bbox="860 1836 1394 2085">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</p>

<p>gebeten.</p>	<p>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 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><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.06.2012 (Anlage 6.2)</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 (Anlage 6.3)</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>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 werden sollten, gehen diese zu Lasten des Antragstellers bzw. Bauherrn</p> <p>Es wird um frühestmögliche Information gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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><u>Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 03.08.2012 (Anlage 6.4)</u></p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>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>

9. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.09.2012 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 "Hagäcker" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 10.09.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.

Der Ortschaftsratsrat Einsingen hat in seiner Sitzung am 08.10.2012 den Beschluss vorberaten und zugestimmt.