



Anlage 5.1 zu GD 376/20

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.07.2016 bis 26.08.2016 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von der Öffentlichkeit acht Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 16.08.2016 (Anlage 5.2)</u></p> <p><i>Erschließung:</i> Festgestellt wird, dass das Baugebiet Nadelbaumäcker ein 2. Bauabschnitt des kurz vor Vollendung stehenden ersten Teils „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ ist und von Süden her über die Brühlsteige und die Erschließungsstraße Nadelbaumäcker erschlossen werden soll. Sowohl an der Brühlsteige, als auch am bereits bebauten Teil der Erschließungsstraße Nadelbaumäcker sind zahlreiche Wohngebäude vorhanden. Angemerkt wird, dass die vorgesehene Erschließung des Neubaugebiets durch ein bestehendes, relativ neues Wohngebiet verlaufen soll, was bei dortigen Anliegern erhebliche Beeinträchtigungen hervorrufen wird. Diese Kritik gilt umso mehr, als im 2. Bauabschnitt des Gebietes „Steinfeldstraße – Ulmer Weg – Nadelbaumäcker“ gegenüber einer ersten Planung eine deutliche Erweiterung mit annähernd 100 Baugrundstücke vorgesehen wird. Der Einwender schlägt eine bessere Alternative der Erschließung vor durch Anschluss an die K 9916 über einen Teil des bestehenden Feldweges 293/1 (jetzige Baustraße) und weiter über den Feldweg 293/2, wozu er eine Skizze übermittelt. Diese Variante sei bei einer früheren Grobplanung auch in Erwägung gezogen worden. Sie würde eine erhebliche Entlastung von bereits jetzt problematischen Zufahrten mit sich bringen.</p>	<p>Der Bebauungsplan beruht auf vorausgegangenem Rahmenplanungen, die auch die jetzt vorgesehene Erschließung berücksichtigt hat. Die beiden bestehenden Enden der Straße Nadelbaumäcker, die durch die vorliegende Planung zu einer durchgängigen Straße verbunden werden, sind in ihrer Dimension so ausgelegt, dass das jetzt geplante Baugebiet angebunden werden kann. Die Straßenplanung ist bewusst so gewählt, dass, auch zum Schutz betroffener Anwohner, keine zu schnellen Fahrgeschwindigkeiten durch den Kfz-Verkehr erreicht werden können. Bei den Straßen handelt es sich um wohngebietsbezogene Erschließungsstraßen. Die vorgeschlagene alternative Erschließung würde den Verzicht von Bauplatzflächen mit sich bringen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><i>Städtebaulicher Übergang vom bisherigen Baugebiet zum künftigen Baugebiet:</i> Der Einwender weist darauf hin, dass im Baugebiet Ulmer Weg/Steinfeldstraße Gebäude mit der Traufhöhe von 4 m zulässig waren und Befreiungen</p>	<p>Die vorgetragene Anregung entspricht zahlreichen Anregungen anderer Einwender, die v. a. die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet, insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Bestandgebiet und dem neuen</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>bis zu einer Höhe von 4,30 m zugelassen wurden. Im Baugebiet Nadelbaumäcker sei nun eine wesentlich großzügigere Bebauung vorgesehen. Trotz Hanglage würde die jetzt gewählte Bauform keine angemessene Verbindung zwischen dem bestehenden nördlichen Baugebiet und dem neuen Baugebiet Nadelbaumäcker entstehen lassen. Die Anregung wird auch darauf gestützt, dass sich das Gelände im Baugebiet Nadelbaumäcker im nördlichen Bereich nicht annähernd so stark neigen würde wie im südlichen Bereich. Der Einwender schlägt vor, als Übergang zumindest in der ersten Baureihe im Norden ein geringeres Maß der baulichen Nutzung (insbesondere baulichen Höhe) festzulegen, so dass dann die volle Traufhöhe mit 6,50 m erst in der 2. bzw. 3. Häuserzeile, dem natürlichen Gefälle des Hanges folgend, erreicht wird. Diese Maßnahme würde auch die Gesamtansicht der Ortserweiterung von Südosten her erheblich aufwerten.</p>	<p>Baugebiet kritisieren. Angelehnt an die topographische Gegebenheit im nördlichen Abschnitt des Baugebiets Nadelbaumäcker soll in der nördlichsten Baureihe die max. zulässige Gebäudehöhe bei Satteldachgebäuden zur Anpassung an den Gebäudebestand im Norden reduziert werden. In diesem Abschnitt wird, ähnlich dem Baugebiet Ulmer Weg/Steinfeldstraße eine max. zulässige Traufhöhe von 4,5 m sowie eine max. zulässige Firsthöhe von 11,5 m zugelassen. Dies entspricht in etwa der Traufhöhe, die im Baugebiet Ulmer Weg/Steinfeldstraße auf dem Weg von Befreiungen auch zugelassen wurden. Außerdem sollen dort nur Satteldachgebäude zulässig sein. Diese Festsetzungen lassen es zu, für den Ulmer Raum typische Satteldachgebäude zu errichten mit einer Grundfläche von 10 auf 12 m mit zwei Vollgeschossen, wobei auch ein drittes Geschoss entstehen kann, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Weitere Reduzierungen der Gebäudehöhe sind nicht begründet, da aufgrund der aktuellen Bedarfssituation sowie dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Vergleich zu früheren Einfamilienhausgebieten eine stärker verdichtete Bauweise entstehen soll.</p>
<p><u>Einwender 2. Schreiben vom 20.08.2016 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Der Einwender, als im Norden angrenzender Nachbar, erhebt Einwände zur Grünzone und zu Gebäudehöhen wie folgt:</p> <p><u>Grünzone:</u> Bei der Planung des 1. Bauabschnitts sei eine Grünzone entlang der Südseite der Steinfeldstraße/ Baustraße (Ost/ West) auf gesamter Länge in einer gleichmäßigen Breite eingeplant worden. Diese Grünfläche wäre bei der aktuellen Planung nicht mehr berücksichtigt worden. Der komplette Wegfall dieser Grünfläche würde die Privatsphäre des Einwenders sehr einschränken, der sein Grunderwerb und seine Gebäudeplanung nach dem damaligen 2. Bauabschnitt speziell auf diese Grünfläche ausgerichtet hat (z. B. Ausrichtung des Gebäudes/ Fenstergrößen/ -aufteilung).</p>	<p>Südlich des angesprochenen Grundstücks des Einwenders besteht im nördlich an das aktuelle Plangebiet angrenzende Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ eine Grünfläche. Sie ist in dem für dieses Baugebiet erlassenen Bebauungsplan festgesetzt und entspricht der vorausgegangenen Rahmenplanung. Die Tatsache, dass bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen im Vergleich zu grobmaßstäblicheren Rahmenplänen Veränderungen in Flächenzuschnitten erfolgen, ist dadurch bedingt, dass im Bebauungsplan verbindliche Flächenabgrenzungen geregelt werden müssen, die einerseits eine ordentliche Bepflanzung von Grünflächen zulassen und andererseits Baugrundstücksgrößen ermöglichen, die den aktuellen Immobilienmarktanforderungen</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
	entsprechen. Die Tatsache, dass südlich angrenzend an die zuerst realisierten Grundstücke des Einwenders weitere Baugrundstücke in einem späteren Bauabschnitt folgen, war dem Einwender bekannt. Der Bebauungsplan selbst sichert einen ausreichend großen Abstand zwischen Gebäuden, zumal zwischen dem Südrand der Baugrundstücke im nördlichen Bestandsgebiet und dem Nordrand des zukünftigen Wohngebietes eine relativ breite Verkehrsfläche als Gehweg, Radweg und Wirtschaftsweg verläuft. Um die Anregung des Einwenders soweit wie möglich aufzugreifen, soll die auf der Südseite der Verkehrsfläche liegende Grünfläche auf 5 m verbreitert werden. Damit kann die Anregung des Einwenders unter Abwägung der sonstigen Belange aufgegriffen werden.
<p><u>Gebäudehöhe:</u> Die neugeplanten Höhen der Häuser erscheinen dem Einwender als viel zu hoch. Der Einwender sieht eine niedrigere Firsthöhe von ca. 9 m als ausreichend an, um zwei Vollgeschosse bauen zu können.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hinzuweisen ist jedoch, dass aufgrund der großen Nachfrage, auch nach einer weiter verdichteteren Bauweise sowie eines erforderlichen Spielraumes hinsichtlich der Gebäudetypen im Plangebiet andere bauliche Maße festgesetzt werden sollen als im nördlich angrenzenden Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“. Nachdem derzeit außer nach Satteldächern auch eine Nachfrage nach Pult- und Flachdächern existiert, sollen im größten Teil des Baugebietes „Nadelbaumäcker“ solche Gebäudetypen zulässig sein. Bewusst sollen auch drei Wohneinheiten auf einem Grundstück entstehen können. Um die Anregung aufzunehmen und insbesondere aus gestalterischen Gründen zwischen den höher verdichteten Baugrundstücken im Süden und dem Bestandsgebiet im Norden eine gestalterisch angepasste Übergangszone zu schaffen, sollen im nördlichsten Baufeld des aktuellen Plangebietes nur Satteldachgebäude zulässig sein. Darüber hinaus sollen hier die max. zulässige Traufhöhe und max. zulässige Firsthöhe in Anpassung an das nördliche Baugebiet reduziert werden. Diese reduzierten Höhen entsprechen in etwa den Maßen, die im Rahmen von Befreiungen für das nördliche Gebiet für Satteldachgebäude zugelassen wurden.
Die Einwender kritisierten, dass aufgrund der geplanten Höhen trotz Hanglage ihre jetzige Aussicht komplett verbaut würde.	Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Baurechtsschaffung des nördlichen Baugebietes bereits aufgrund eines vorhandenen Rahmenplanes bekannt war, dass südlich angrenzend ein weiterer Bauabschnitt entstehen soll. Der Erhalt einer freien Aussicht ist kein

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
	abwägungsrelevanter Sachverhalt in einem öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahren. Durch die in v. g. Abwägung genannte Reduzierung der Bauhöhen verbessert sich die Situation auch bezüglich des genannten Sachverhalts.
Die Einwender finden gut, dass gegenüber dem 1. Bauabschnitt eine Lockerung von Bauabschnitten entsteht und somit vielfältiger gebaut werden kann.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan orientiert sich an dieser Zielsetzung.
<p><u>Einwender 3, Schreiben vom 03.08.2016 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Der Einwender macht darauf aufmerksam, dass der Feldweg, der bisher als Zufahrt zu Grundstück 347/1 diente, im Bebauungsplan Nadelbaumäcker als Grünfläche ausgewiesen ist. Es sei keine alternative Zufahrt vorhanden, weshalb das Grundstück 347/1 nicht mehr erschlossen sei.</p>	<p>Das angesprochene Flurstück Nr. 347/1 ist auf seiner Nordseite über einen Stich mit der Steinfeldstraße verbunden (Flurstück Nr. 364). Hierüber besteht eine Kfz-Erreichbarkeit eines öffentlichen Straßengrundstückes. Darüber hinaus verläuft südlich von Flurstück Nr. 347/1 ein Weg, der in den Brettacherweg mündet (Teilfläche von Flurstück Nr. 341). Das angesprochene Flurstück ist damit ausreichend erschlossen.</p>
<p><u>Einwender 4, Schreiben vom 29.07.2016 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Der Einwender beantragt den Erwerb eines Teils von Flurstück Nr. 341, Gemarkung Eggingen am westlichen Rand des Geltungsbereichs, nördlich des Brettacherweges. Dies würde das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 344/8 hilfreich erweitern (Lage außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes). Die Planung dieses Grundstücks hatte vorgesehen, möglichst vielen Personen Wohnraum zu gewähren, ohne daran zu denken, welche Einschnitte und Barrikaden damit verbunden gewesen seien. Beim jetzigen Zuschnitt sei das Grundstück nicht mit einem Kinderwagen oder Rollstuhl zu erreichen. Die Zuweisung eines ca. 3 – 4 m breiten Streifens würde die problematische Grundstückerschließung verbessern.</p>	<p>Die Anregung ist nachvollziehbar, da das besagte, an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück, eine große Nord-Süd-Erstreckung in steilerer Hanglage hat und somit der nördliche Teil des Grundstücks nur über Treppen erreichbar ist. Da die vorgesehene Baufeldgröße des westlichen Baugebiets im vorliegenden Bebauungsplan, westlich der Straße Nadelbaumäcker, hinreichend groß ist, kann das Baufeld so verschoben werden, dass ein westlicher Streifen der Baugebietsfläche das besagte Nachbargrundstück vergrößert.</p>
<p><u>Einwender 5, Schreiben vom 02.08.2016 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Das Schreiben zum Vortrag von Einwendungen gegen den dem Beteiligungsverfahren zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf wird von 15 Personen vorgelegt, die sich zu einer Initiative unter folgender Bezeichnung zusammen gefunden haben: „Bewohner, Bürger Ulm – Eggingen und Anwohner des neuen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nachfolgenden Anregungen von der genannten Bürgerinitiative vorgetragen werden.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Bauabschnittes/Bürgerinitiative „Eggingen mit Rücksicht und Vernunft“.</p>	
<p><u>Art und Weise des neuen Bauabschnittes (Zusammenfassung Anregung zu Ortsbild/Einfügung/zu hohen Gebäuden/fehlende Gestaltungsfestsetzungen zu Dächern):</u> Es wird angeführt, dass die Bauvorgaben sich keineswegs ins Ortsbild und vor allem nicht in das aktuelle Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ einfügen würden, wo die Traufhöhe auf 4 m begrenzt sei mit Befreiung mit 4,30 m. Im 2. Bauabschnitt (Nadelbaumäcker) solle nun eine reguläre Traufhöhe von 6,50 m zugelassen werden, was einer Steigerung von über 60 % entspräche, was völlig unverhältnismäßig sei. Gleiches würde für die max. Firsthöhe von 12,50 m gelten, was die Firsthöhe der Häuser der untersten Reihe des aktuellen Baugebietes weit übersteige. Es sei nicht nachzuvollziehen, weshalb die Bauvorgaben des 2. Bauabschnittes wenige Jahre nach dem vorausgegangen in dieser Weise gelockert würden. Dies würde auch für die Anzahl der Wohneinheiten gelten, die auf drei erhöht worden wären. Kritisiert wird zudem das Fehlen einer Festsetzung zu Dacheindeckungsmaterialien. Die Einwander fordern, dass ein Gebot der Rücksichtnahme auf eine Bestandsbebauung ein höheres Gewicht bekommen und eine ausgeglichene Interessenabwägung zwischen den Interessen von bereits ansässigen und neuen Bewohnern erreicht wird.</p>	<p>Grundsätzlich besteht aktuell auf dem Immobilienmarkt eine andersartige Nachfragesituation, als zur Planungszeit der Umgebung. Darüber hinaus ist gemäß übergeordneten Vorgaben (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schaffung von verdichteteren Bauweisen) aus heutiger Sicht bewusst mehr Wert auf eine verdichtete, aber auch individuellere Bauweise zu legen. Dies wird auch bestätigt durch zahlreiche Befreiungen, die bereits zur Realisierung von Gebäuden im nördlichen angrenzenden Baugebiet „Steinfeldweg – Ulmer Straße“ notwendig waren. Dort wurden insbesondere auch mehrere Befreiungen erteilt zur Errichtung von drei Wohneinheiten. Aus diesem Grund werden im aktuellen Baugebiet Festsetzungen gewählt, die eine flexiblere und dichtere Bebauung zulassen. Um die Anregung soweit wie möglich aufzunehmen, insbesondere auch zur Schaffung eines gestalterisch angepassten Übergangsbereichs, werden die Maße der baulichen Nutzung im nördlichsten Baufeld im Baugebiet „Nadelbaumäcker“ reduziert und dort nur Satteldachgebäude zugelassen. Dies entspricht in etwa den Vorgaben von durchgeführten Befreiungen im nördlichen Baugebiet und ermöglicht dennoch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem darüber liegenden dritten Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Dies ist angelehnt an die typische Ulmer Bauweise mit Errichtung eines langgestreckten Satteldachgebäudes, z. B. mit einer Grundfläche mit 12 m x 10 m.</p>
<p>Die Einwander sehen in der Formulierung der Begründung des Bebauungsplanes einen Widerspruch, wenn einerseits von einer „harmonischen Erweiterung des Siedlungsgebiets in dem von weitem einsehbaren Landschaftsamt im hängigen Gelände am nordöstlichen Ortsrand von Eggingen“ gesprochen wird bei den im Bebauungsplanvorentwurf gewählten Festsetzungen. Sie widersprechen bestimmten Formulierungen aus der Begründung, z. B. folgenden Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entstehen einer Bauweise und Bauform, die dem ländlichen geprägten Ortsbild entspricht 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dennoch ist die Schärfe der Formulierung nicht nachvollziehbar, da in der Begründung grundsätzlich auf den im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigten Spannungsbogen hingewiesen wird, der bei der Neuentwicklung eines Baugebietes in einer dörflich strukturierten Umgebung mit steilerer Hangsituation durchaus prägend ist. Der Bebauungsplan orientiert sich einerseits an aktuellen Bedürfnissen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere einer großen Nachfrage nach flexibel zu gestaltenden Gebäuden und andererseits an</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>und dennoch individuelle Freiheiten in der Bauweise zulässt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfügen in eine ortsteiltypische Umgebung und in das hängige Gelände • Entstehen einer dorfadäquaten und an die Umgebung angepassten Bebauung. 	<p>den topographischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen. Im Grundsatz besteht daher kein Änderungsbedarf für verschiedene Begründungsformulierungen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Reduzierung der Maße der baulichen Nutzung sowie der Art der Dachformen im nördlichen Übergangsbereich zum Bestandsgebiet im Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ wird die Begründung ohnehin redaktionell überarbeitet. Weitere Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Die Einwender halten es für unzumutbar, dass unmittelbar am Südrand des Bauabschnittes 1 (Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“) eine Neubebauung zugelassen wird, die einen krassen Gegensatz zur angrenzenden Bestandsbebauung hat. Sie fordern an dieser Stelle eine deutliche Grünzone zur Abgrenzung und Auflockerung. Verwiesen wurde auf ein ausreichend breites Durchlüftungsband in Form einer Grünfläche im Norden des geplanten Baugebietes „Nadeläcker“, wie es in früheren Planungen festgelegt worden sei. Kritisiert wird, dass die Anordnung der verschiedenen Grünflächen gemäß Planzeichnung in Widerspruch stehen würde zur Planbegründung des Vorentwurfes, wonach auf eine West-Ost-verlaufende Grünverbindungen vom bestehenden Siedlungsgebiet am Westrand entlang der Steinfeldstraße zur freien Feldflur im Osten hingewiesen wird. Dies sei in der Planung unzureichend berücksichtigt. Es wird eine wirklich durchgehende Grünzone gefordert, auch mit Erhalt von bedeutendem Altbaumbestand und einer kleiner Streuobstwiese. Diese hätte eine besondere Bedeutung für die Tierwelt, auch für seltene Arten (wie z. B. Feldsperling, Zauneidechse, Fledermaus). Dies steht auch im Bezug zum geplanten Spielplatz, der einen hohen Freizeitwert für Kinder, Anwohner und Spaziergänger hätte. Die Forderung nach Grünfläche wird zudem begründet durch eine Dämpfungswirkung einer Wärmebelastung. Unterstützt wird die Forderung durch Verweis auf den Umweltbericht, wonach die Streuobstwiese ein wertvolles Landschaftsbildelement darstelle und somit auch zur Erholung beitrage sowie einen wichtigen Erlebnisraum für Kinder darstelle.</p>	<p>Hinzuweisen ist, dass bei dem angesprochenen Grünzug gemäß Bebauungsplanvorentwurf Bezug genommen wird auf den Verlauf der Grünverbindung von der Spielplatzfläche im Westen über den Nordrand des neuen Baugebietes entlang der Verkehrsfläche der Verlängerung der Steinfeldstraße. Die Anregung der Einwender wird als Anlass genommen, Änderungen am nördlichen Baufeld sowie an den Zuschnitten der Grünflächen vorzunehmen. Der nördliche Grünstreifen entlang der verlängerten Steinfeldstraße soll verbreitert werden. Am Westrand des nördlichsten Baufeldes, angrenzend an die Straßenfläche soll jedoch auf eine Grünflächenfestsetzung verzichtet werden, da dies mit Belangen der Straßenplanung, auch zum Erhalt ausreichender Sichtbeziehungen nicht in Einklang steht. Die Grünflächen zur nördlichen Eingrünung sollen nicht als Teil der Verkehrsgrünflächen, sondern als öffentliche Grünflächen realisiert werden. Damit entstehen einheitliche Pflanz- und Pflegebedingungen im Zusammenhang mit den im Osten vorgesehenen Grünflächen. Darüber hinaus gehende Änderungen sind nicht veranlasst. Dies wird auch dadurch bedingt, dass gleichmäßig tiefe Baugrundstücke für eine angemessene Bebauung mit einfacher Erschließung von der südlichen Wohnstraße entstehen sollen.</p>
<p>Die Entwässerung sei für die Einwender ein weiterer unzureichend berücksichtigter Aspekt. Im Mai 2016 waren bei Starkregen Keller der Nachbarschaft vom</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die angesprochenen Sachverhalte, soweit dies auf</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Wasser zu befreien. Das aktuelle Baugebiet sei insgesamt überdurchschnittlich betroffen gewesen von einer Überlastung der Entwässerung. Die Einwender gehen davon aus, dass bei Neubaugebieten vorsorglich sehr weitreichend und mit großen Reserven geplant würde. Die Einwender befürchten, dass eine diesbezügliche Problemverlagerung in das aktuelle Baugebiet entsteht mit überschwemmungsgefährdeten Häusern bei Starkregen. Dies wird auch als Grund für eine durchgehende, weitreichende Grünzone zwischen den Bauabschnitten angeführt. Empfohlen wird die Anlage einer zusätzlichen Versickerungsfläche und eines Grabens, wie er im Norden des Bauabschnittes 1 errichtet wurde. Dies würde die Gefahr für das südliche Baugebiet reduzieren. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Lage einer Versickerungsfläche im Norden hinsichtlich dieses Belanges eine größere Wirkung ausüben könnte als eine Versickerung im Südosten des Plangebietes. Hinwiesen wird auf heutige klimatologische Erkenntnisse, wonach Jahrhundertüberschwemmungsereignisse zunehmen würden. Angesichts dieses Belangs wird zudem die Größenordnung des neuen Baugebietes kritisiert. Dies wird im Zusammenhang mit einer zunehmenden Flächenversiegelung für die extrem betroffene Einsinger Bevölkerung gesehen. Insgesamt wird bezweifelt, ob die vorliegende Planung die Regen und Überschwemmungsereignisse der letzten Monate berücksichtigen würde.</p>	<p>dieser städtebaulichen Planungsebene erforderlich ist. Dies erfolgt insbesondere durch Anordnung von größeren Grünflächen sowie auch den Straßenverkehrsflächen, die für Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -versickerung herangezogen werden können (z. B. flächige Versickerung, Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme u. ä.). Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt die fachgemäße Planung der Entwässerung auf Basis der aktuellen fachgesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts. Diese berücksichtigen wiederum die aktuellen Erkenntnisse zu Klimawandel mit zu erwartenden häufigeren Starkregenereignissen. Entsprechend ist für das geplante Baugebiet eine hydrologische Berechnung durchzuführen. Hierbei sind auch Einflüsse im Zusammenhang mit umliegenden Entwässerungsgebieten einzubeziehen. Für die städtebauliche Entwurfsgestaltung besteht daher kein Änderungsbedarf.</p>
<p><u>Ausmaße des neuen Bauabschnittes (Größenordnung Baugebiet):</u> Eggingen sei ein über viele Jahre langsam gewachsener Ort mit hoher Lebensqualität. Aus diesem Grund wird die Größe des nun geplanten Baugebiets mit 40 Bauplätzen mit regulär bis zu drei Wohneinheiten als zu groß angesehen, nachdem im letzten Baugebiet 50 Bauplätze entstanden seien. Gefordert wird ein behutsameres langsames Wachstum mit stärker begrenzenden Bauauflagen. Befürchtet würden auch allgemeine Lärmimmissionen vor allem durch das Verkehrsaufkommen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Brühlsteige, die auch Zufahrt zum jetzigen Baugebiet sei, eine Überlastung aufweise. Parkende Pkw würden die Sicht verstellen und eine erhöhte Unfallgefahr darstellen. Eine Erschließungsstraße über die</p>	<p>Der jetzt geplante Bauabschnitt ist Teil einer seit längerem vorgesehenen Ortsentwicklungsplanung von Eggingen, die formal auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dokumentiert ist. Die vorliegende Bebauungsplanung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein wesentlicher Belang stellt zudem die Verfügbarkeit der Flächen für eine Neubebauung dar. Die Flächen des vorliegenden Baugebietes sind im Eigentum der Stadt Ulm und stehen aktuell zur Bebauung bereit. Damit erfolgt eine Befriedigung einer großen Nachfrage nach Bauplätzen. Die Entfernung vom neuen Baugebiet, wie auch vom vorausgegangenen Bauabschnitt zu den genannten Infrastruktureinrichtungen ist dorftypisch und verträglich. Die Entfernungen sind durchaus fußläufig oder per Fahrrad bewältigbar.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Brühlsteige und die Straße des unteren Nadelbaumäckers sei belastend für die Anwohner und für Verkehrsteilnehmer. Ihre Dimensionierung sei ungeeignete für zwei Wohngebiete der bestehenden bzw. geplanten Größe und Art. Die Erweiterung der Siedlungsfläche am Osten des Siedlungsgebiets von Eggingen ein falsches Signal. Befürchtet wird eine Verlagerung des Ortskernes nach Osten. Schule, Kindergarten und Sporthalle lägen jedoch im Westen, wodurch sich erhebliche Entfernungen für Schulkinder und Kindergartenkinder ergeben würden.</p>	<p>Im tatsächlichen Bedarfsfall kann auch durch Erweiterung des öffentlichen Personennahverkehrs die Erreichbarkeit weiter verbessert werden. Hinsichtlich eventueller tatsächlicher Verkehrsbehinderungen auf der Zufahrtsstraße müsste eher verkehrsrechtlich oder straßenbaulich reagiert werden, z. B. Halteverbote, Geschwindigkeitsreduzierung o. ä. Planänderungen sind daher nicht geboten.</p>
<p>Die Einwender befürchten, dass durch die geplante Bebauung im nördlich angrenzenden Bestandsgebiet großflächige Beschattung entsteht. In diesem Zusammenhang wird auf die gemäß Bebauungsplanvorentwurf zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe vom 12,5 m hingewiesen. Durch die geplante Bebauung würde es zu einer erheblichen Licht- und Sichtbeeinträchtigung kommen, die auch ein deutliches Absenken der Grundstücks- und Immobilienwerte mit sich bringen würde. Gerade bei tiefstehender Sonne sei eine längere und konstante Beschattung möglich. In der Begründung des Bebauungsplanes wäre hierzu nichts ausgeführt. Aus Sicht der Einwender wäre hier eine Änderung der Planungskonzeption geboten.</p>	<p>Aufgrund der Lage der bestehenden Gebäude sowie der Baufelder für die zukünftige Bebauung, auch unter Berücksichtigung zulässiger Traufhöhen wie in der Anregung angeführt, kann keine in Bebauungsplänen abwägungsrelevante Beeinträchtigung hinsichtlich Belüftung, Belichtung und Besonnung entstehen. Aus diesem Grund wird dieser Belang in der Begründung auch nicht explizit angeführt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sehen keine, über die bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinausgehenden Reduzierungen von Abstandsflächen vor. Bei Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist stets davon auszugehen, dass die Vorgaben der DIN 5034 zu Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen gewahrt bleiben. Planänderungen sind daher nicht veranlasst. Der Belang einer freien, unverbauten Landschaft ist kein abwägungsrelevanter Sachverhalt.</p>
<p>Die Einwender widersprechen einer Aussage der Begründung des Bebauungsplanes, wonach ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild bestehen bleibt, ein Eingriff in das Erholungspotenzial der Umgebung jedoch durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes ausgeschlossen sei.</p>	<p>Die Anmerkung bezieht sich auf die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umweltprüfung. Der Einwand ist nicht nachvollziehbar, da die Flächen der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme von Wegeflächen kein besonderes Erholungspotenzial aufweisen. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht frei zugänglich sind. Das Erholungspotenzial resultiert aus der Erreichbarkeit des Landschaftsraumes für die Naherholung. Die Wegebeziehungen durch bzw. am Rand des Plangebietes stellen dieses Potenzial für Erholungssuchende sicher. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan am Nordrand sowie am Westrand Verkehrsflächen fest, die insbesondere auch für Fußgänger und Randfahrer die freie Zugänglichkeit zum Landschaftsraum im Wohnumfeld ermöglichen. Darüber hinaus</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
	entsteht durch die zukünftigen Verkehrsverbindungen im Plangebiet mit weiteren Geh- und Radwegen eine deutlich verbesserte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Dies kommt sowohl den neuen Bewohnern des Plangebietes als auch denen aus umliegenden Gebieten zugute. Außerdem entsteht eine neue große Spielplatzfläche durch den Bebauungsplan. Planänderungen sind dadurch nicht veranlasst.
Zusammenfassend zu vorgenannten Anmerkungen wird eine Lösung nur durch eine deutliche Verringerung der Art und des Ausmaßes der Bebauung gesehen. Dies sollte auch einer nachhaltigen dauerhaften Befriedung zwischen Neu- und Altbebauung dienen.	Durch Darlegung o. g. Sachverhalte wird aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung aktueller Planungsrahmenbedingungen kein weiterer Bedarf zur Reduzierung des vorliegenden Plangebietes bzw. der Maße der zulässigen Nutzung erforderlich wird. Baugebietsausweisungen sind auch hinsichtlich zukünftiger Erschließungs- und Unterhaltungskosten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchzuführen. In diesem Sinne sind neue städtebauliche Entwicklungen zunehmend am Ziel einer höher verdichteten Bebauung ausgerichtet. Durch die Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen im nördlichen Baufeld wird den Anregungen auch entgegengekommen. Das Baugebiet dient in diesem Sinne einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
<p><u>Einwender 6, Schreiben vom 10.08.2016 (Anlage 5.7)</u></p> <p>Der Einwender stellt fest, dass der Feldweg im Osten des Baugebietes extrem steil sei. Beim Befahren mit dem Traktor müsse in diesem Bereich hohe Drehzahlen gefahren werden, um bei Vollladung die Höhendifferenz zu meistern. Dadurch entstünde erheblicher Lärm. Es wird daher angeregt, in diesem Bereich eine dichte Bepflanzung als Lärmschutz anzubringen.</p>	<p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Pflanzmaßnahmen, auch in Form von dichten Bepflanzungen keine Maßnahmen zum Lärmschutz darstellen. Aktive Lärmschutzeinrichtungen müssen stets aus massiven Bauwerken oder Erdaufschüttungen bestehen. Im vorliegenden Fall mit Erweiterung eines Wohnbaugebietes am Ortsrand, wo sich im Bestand bereits Wege und Flächen zum Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befinden, sind derartige Lärmsituationen von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen. Der vorhandene Abstand zwischen Baugebietsgrenze und Weg durch die dazwischen gelagerte, breite Eingrünung, vor allem im unteren Hangbereich verbessert die entsprechende Situation zusätzlich. Auf Bebauungsplanebene ist eine Planänderung nicht veranlasst.</p>
<p><u>Einwender 7, Schreiben vom 05.08.2016 (Anlage 5.8)</u></p> <p>Die Einwendung bezieht sich auf die Flurstücke 347</p>	<p>Die Anregung ist nicht nachvollziehbar, da über</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>sowie 347/1, Gemarkung Eggingen. Angeführt wird, dass entsprechend der Bebauungsplanunterlagen der bestehende Feldweg Flur-Nr. 293/1 wegfallen würde. Dieser Feldweg wäre bislang die einzige direkte öffentliche Zufahrt für die vorgenannten Grundstücke. Diese seien nach Realisierung des Baugebietes nicht mehr erschlossen. Ein Stichweg zwischen Flurstück-Nr. 348/5 und 348/1 sei aufgrund des unterschiedlichen Niveaus nicht als Zufahrt nutzbar. Er sei bisher auch nicht als öffentliche Zufahrt ausgebaut worden.</p>	<p>den angesprochenen Stichweg zwischen Flurstück-Nr. 3478/5 und 348/1, der ein Teil des Grundstückes der öffentlichen Verkehrsfläche Steinfeldstraße ist, der angesprochene Bereich ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind aktuell nicht erforderlich. Der Bereich ist zudem von Süden über einen Weg mit dem Brettacherweg verbunden.</p>
<p>Der Einwender weist darauf hin, dass zwischen den Eigentümern Flurstück-Nr. 347 und 347/1 eine privatrechtliche Vereinbarung bestehen würde, dass über Flurstück-Nr. 347/1 zu einem öffentlichen Weg Flurstück-Nr. 293/2 gefahren werden darf. Der Einwender fordert, dass die Flurstücke 347 und 347/1 wieder eine öffentliche Zufahrt erhalten.</p>	<p>Die besagten Flurstücke verfügen über eine ausreichende Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen. Sofern aufgrund vorgesehener Baumaßnahmen besondere Erschließungsanforderungen bestehen, kann dies im Rahmen dann anstehender Planungsmaßnahmen zur Erschließungsplanung vertieft werden.</p>
<p><u>Einwender 8, Schreiben vom 18.09.2016 (Anlage 5.9)</u></p> <p>Der Einwender bezieht sich auf seine familiäre Situation im unlängst entwickelten Neubaugebiet, u. a. mit zwei kleinen Kindern und trägt daher wesentliche Bedenken wie folgt vor. Hierzu wird vom Einwender die Abbildung einer früheren Rahmenplanung übermittelt, die eine im Vergleich zur aktuellen Bebauungsplanung für die Baugebiete „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ sowie „Nadelbaumäcker“ andere Erschließungs- und Grünflächenplanung vorsieht (u. a. breitere Grünflächen entlang der Steinfeldstraße. <u>Zu Grünflächen im Norden:</u> Nicht nachvollziehbar sei die Reduzierung einer durchgehenden Grünfläche im vorliegenden Plangebiet im Vergleich zu dem übersandten früheren Rahmenplan. Dies wird in Verbindung gesetzt zu Hochwasserereignissen im Frühjahr 2016 im oberen Teil des Hanges. Es wird empfohlen, hier auf Wohnbebauung zu verzichten als Maßnahme des Hochwasserschutzes mit Anordnung von Versickerungsflächen, einem west-ost-verlaufenden Graben und evtl. einem Wall.</p>	<p>Die Tatsache, dass bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen im Vergleich zu grobmaßstäblicheren Rahmenplänen Veränderungen in Flächenzuschnitten erfolgen ist dadurch bedingt, dass im Bebauungsplan verbindliche Flächenabgrenzungen geregelt werden müssen, die einerseits eine ordentliche Bepflanzung von Grünflächen zulassen und andererseits Baugrundstücksgrößen ermöglichen, die den aktuellen Immobilienmarktanforderungen entsprechen. Die Tatsache, dass südlich angrenzend an die zuerst realisierten Grundstücke des Einwenders weitere Baugrundstücke in einem späteren Bauabschnitt folgen, war dem Einwender bekannt. Der Bebauungsplan selbst sichert einen ausreichend großen Abstand zwischen Gebäuden, zumal zwischen dem Südrand der Baugrundstücke im nördlichen Bestandsgebiet und dem Nordrand des zukünftigen Wohngebietes eine relativ Breite Verkehrsfläche als Gehweg, Radweg und Wirtschaftsweg verläuft. Um die Anregung des Einwenders soweit wie möglich aufzugreifen, soll die auf der Südseite der Verkehrsfläche liegende Grünfläche auf über 5 m verbreitert werden. Damit kann die Anregung des Einwenders unter Abwägung der sonstigen Belange aufgegriffen werden. Darüber hinaus wird für das Baugebiet</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
	<p>unter Berücksichtigung der Umgebung ein den wasserrechtlichen Rahmenbedingungen entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt. Dies ist unabhängig zu sehen von der angesprochenen Grünfläche.</p>
<p>Auf eine breite Grünfläche im Norden sollte auch deswegen nicht verzichtet werden, weil die Bebauung ohnehin dicht geplant ist. Befürchtet wird bei schmalen Grünstreifenbreiten, dass diese nur Hunden als Notdurftfläche nutzt.</p>	<p>Die Breite einer Grünfläche steht erfahrungsgemäß nicht im Zusammenhang mit der Zweckentfremdung von Grünflächen durch Hundebesitzer. Die Anregung wird dennoch insofern aufgegriffen, als die Fläche verbreitert wird und als öffentliche Grünfläche an Gestaltungsvorgaben der östlichen und westlichen Eingrünung angepasst wird. Die Grünfläche ist damit nicht mehr Teil der Verkehrsfläche.</p>
<p><u>Zulässige max. Gebäudehöhen/Geschossigkeit:</u> Der Einwender weist darauf hin, dass im nördlich angrenzenden Gebiet eine max. Traufhöhe von 4 m zulässig ist mit Ausnahmegenehmigungen von 4,30 m. Bei Traufhöhen von 6,50 m würde dies eine Steigerung von 60 % entsprechen, was als unverhältnismäßig angesehen wird. Darüber hinaus würde eine max. zulässige Firsthöhe von 12,50 m die zulässigen Firsthöhen des nördlichen Gebietes deutlich übersteigen. Die Zulässigkeit von bis zu 3 Wohneinheiten sei zudem zu hoch. Verglichen wird dies mit geringeren Festsetzungen im Baugebiet Einsingen und Allewind, wo nur 2 Wohneinheiten pro Haus zulässig seien. Eine max. zulässige Firsthöhe in Allewind läge bei 2 Vollgeschossen bei 9,50 m. In einem 3. Bauabschnitt der Lindenhöhe wären nur 6,00 m Traufhöhe zulässig. Die zulässigen Maße gemäß Bebauungsplanvorentwurf seien nicht begründbar, auch nicht angesichts der Hanglage mit einer Möglichkeit, die EG-Fußbodenhöhe um 1 m vom Straßenniveau anzuheben, was verständlicherweise genutzt werden würde. Damit entstünden Hausgrößen vom Straßenniveau mit 13,50 m. Befürchtet wird zudem, dass selbst finanziell gut ausgestattete Familien in Eggingen derartig große Gebäudestrukturen mit 4 Etagen und ausgebauter Dachwohnung nicht realisieren können.</p> <p>Die Einwender halten es daher für unerlässlich, mindestens die Höhe der obersten Gebäude zu reduzieren und eine echte Grünzone zu erhalten.</p>	<p>Die Anregung wurde bereits im Zusammenhang mit Stellungnahmen sonstiger Einwender soweit wie möglich berücksichtigt. Im Norden des Plangebietes, im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ werden max. zulässige Gebäudehöhen reduziert bei ausschließlicher Zulässigkeit von Satteldachgebäuden. Ein Vergleich von zulässigen Festsetzungen verschiedener Baugebiete zur Unterstützung der Forderung nach reduzierten Dichten und Gebäudehöhen ist städtebaulich nicht nachzuvollziehen. Entsprechende Festsetzungen orientieren sich stets an den speziellen örtlichen Gegebenheiten und Nachfragesituationen. Aus kommunaler Sicht kann es daher durchaus sinnvoll sein, unterschiedliche Typen von Baugebieten in unterschiedlichen Lagen zu entwickeln.</p>
<p><u>Dimension des Siedlungswachstums von Eggingen/Entfernung zu</u></p>	<p>Der jetzt geplante Bauabschnitt ist Teil einer seit längerem vorgesehenen Ortsentwicklungsplanung</p>



Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Schule/Sporthalle/Kindergarten:</u> Die Einwender verweisen auf ein schnelles Wachstum von Eggingen, was grundsätzlich nicht aufgehalten werden sollte. Dennoch sollte eine reduzierte Dimension des anstehenden Baugebietes erfolgen, insbesondere auch zur Einfügung in das Ortsbild sowie zur Verhinderung einer starken Verlagerung des Ortskerns nach Osten. Da bereits heute zahlreiche Kinder zur Schule, Sporthalle und Kindergarten gefahren werden, ist zu überlegen, die Siedlungserweiterung von Eggingen in eine andere Richtung zu lenken.</p>	<p>von Eggingen, die formal auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dokumentiert ist. Die vorliegende Bebauungsplanung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein wesentlicher Belang stellt zudem die Verfügbarkeit der Flächen für eine Neubebauung dar. Die Flächen des vorliegenden Baugebietes sind im Eigentum der Stadt Ulm und stehen aktuell zur Bebauung bereit. Damit erfolgt eine Befriedigung einer großen Nachfrage nach Bauplätzen. Die Entfernung vom neuen Baugebiet, wie auch vom vorausgegangenen Bauabschnitt zu den genannten Infrastruktureinrichtungen ist dorftypisch und verträglich. Die Entfernungen sind durchaus fußläufig oder per Fahrrad bewältigbar. Im tatsächlichen Bedarfsfall kann auch durch Erweiterung des öffentlichen Personennahverkehrs die Erreichbarkeit weiter verbessert werden. Hinsichtlich eventueller tatsächlicher Verkehrsbehinderungen auf der Zufahrtsstraße müsste eher verkehrsrechtlich oder straßenbaulich reagiert werden, z. B. Halteverbote, Geschwindigkeitsreduzierung o. ä. Planänderungen sind daher nicht geboten.</p>
<p>Die Einwender empfinden den Bebauungsplan als hoch problematisch, nicht wegen einer Reduzierung der Stellungnahme auf persönliche Aspekte, wie Erhalt einer freien Aussicht.</p>	<p>Die Anregung ergibt keine neuen abwägungsrelevanten Sachverhalte. Auf vorgenannte Stellungnahme der Verwaltung wird hingewiesen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LIV Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
---	-------------------------------

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.08.2016 (Anlage 5.10)</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Hingewiesen wird darauf, dass im westlichen Bereich (Flurstück 341) eine Telekommunikationslinie der Telekom besteht, welche nicht beeinträchtigt werden darf. Hierzu wird eine Planunterlage übermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass sie in der Regel in ca. 0,6 m Tiefe und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich liegt. Zur Ortung werden bauseits Suchschlitze empfohlen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet, sowie außerhalb einer Prüfung vorbehalten sei. Darüber hinaus werden weitere Hinweise für die Ausführungsplanung gegeben.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56), Schreiben vom 25.08.2016 (Anlage 5.11)</u></p> <p><i><u>Belange der Raumordnung/Bauleitplanung:</u></i> Es wird hingewiesen, dass ein Wohngebiet (WA) am südöstlichen Ortsrand von Ulm-Eggingen entwickelt werden soll. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Innerhalb dieser Wohnbaufläche (im nördlichen Bereich) befindet sich im FNP eine Grünfläche. Am südöstlichen sowie am südlichen Rand ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird um eine kurze Erläuterung gebeten, wie diese Grünfläche innerhalb der Wohnbaufläche zustande kam, warum der FNP diesen Zuschnitt am süd- sowie am südöstlichen Rand (in allen drei Fällen von den Grundstücksgrenzen unabhängig) hat und warum die Wohnbaufläche im südöstlichen Bereich nicht bis hin zum landwirtschaftlichen Weg (Flurstück-Nr. 298) reicht.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus einer Rahmenplanung entwickelt, die vor längerer Zeit für ein größeres Gebiet zur östlichen Siedlungserweiterung von Eggingen entwickelt wurde. Das nördlich gelegene und weitgehend bebaute Gebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ und das gegenständliche Gebiet „Nadelbaumäcker“ sind wesentliche Bauabschnitte dieser Rahmenplanung, die zeitversetzt realisiert werden. Entsprechend sah der Rahmenplan, wie auch der daraus entwickelte Bebauungsplan „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ eine Grünzäsur zwischen den Bauabschnitten vor. Diese wird unter Beachtung der weiteren Konkretisierung auf der nächsten Planungsebene, die im Maßstab 1:500 flächenscharf ist, jetzt konkret festgesetzt. Sie ist eine grüngestalterische Maßnahme zur Gliederung der Baugebietsabschnitte einschließlich Eingrünungsrand des nördlichen Bauabschnittes, der vor dem jetzigen Abschnitt realisiert wurde. Die südliche Grenze des Plangebietes ist die lineare Verlängerung der Linie des Ortsrandes des westlich</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
	angrenzenden Baugebietes unter Berücksichtigung von Flächenverfügbarkeiten. Im Osten geht die Wohnbaufläche nicht bis an den Weg auf Flurstück-Nr. 298, weil hier Fläche für Eingrünung und Wasserrückhaltung erforderlich ist.
Darüber hinaus wird um Erläuterung gebeten, warum der Weg (Flurstück-Nr. 289) im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am östlichen Ortsrand auf 5 m verbreitert werden soll.	Der Weg am östlichen Ortsrand trägt die Flurstück-Nr. 298. Er ist ein bestehender Weg, der von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird. Aufgrund der Steigungsverhältnisse ist langsames Fahren geboten. Die Länge des Weges entlang des Baugebietes lässt Begegnungsverkehr erwarten. Der Weg wird zudem durch Fußgänger und Radfahrer genutzt. Um Begegnungsverkehr landwirtschaftlicher Verkehre sowie ein sicheres Begegnen der verschiedenen Verkehrsarten sicherzustellen, ist die Verbreiterung erforderlich. Dies geht auch auf Erfahrungswerte im Bestand zurück.
<p><u>Belange des Naturschutzes:</u> Der Umweltbericht (Stand 06.06.2016) ist nachvollziehbar und plausibel. Bislang liegt noch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor. Ohne eine solche Prüfung lässt sich die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten bzw. deren Umgehung durch Vermeidungsmaßnahmen nicht beurteilen. Der Zwischenbericht (Stand 15.05.2016) vermag noch nicht ausreichend Aufschluss über die Betroffenheit der dort genannten, geschützten Arten zu geben. Zu Fragen ist, ob nicht auch der Eremit als potenzielle Art betroffen sein kann. Eine erneute Beteiligung ist erforderlich.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler fertiggestellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie folgt, keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Insofern entsteht keine Notwendigkeit für Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten. Die im vorliegenden Vermeidungsmaßnahmen betreffen u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung von Gehölzen in bestimmten Zeiträumen, Prüfung von Bäumen auf Feldermäuse in Tagesverstecken vor Rodung von Bäumen • Umhängen von vorhandenen Nistkästen an Bäumen in neue Grünflächen oder Flächen im Umfeld von bis zu 250 m • Heraussägen von Stammteilen der Obstbäume mit Spalten und Höhlen mit anschließender Aufhängung des Totholzes an bestehenden Bäumen, Masten, Baumverankerungen vor Neupflanzungen o. ä. sowie dem ergänzenden Aufhängen von Nistkästen für Feldsperlinge und Nistkästen für Stare in der Umgebung im Umfeld von bis zu 250 m einschl. Durchführung der Maßnahme mit einer ökologischen Baubegleitung. <p>Die Maßnahmen werden in den Bebauungsplan</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
	<p>übernommen. Die örtlichen Rahmenbedingungen und Planungsinhalte stellen sicher, dass sie umgesetzt werden können. Hinsichtlich der Frage des Vorkommens des Eremiten wurde vom Gutachter des Fachbeitrages Artenschutz festgestellt, dass die Bestandsbäume im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume für Eremiten bieten (Mulmhöhlen). Außerdem liegt der Raum weit entfernt von bekannten Verbreitungsgebieten dieser Art. Die Sachverhalte werden in der Begründung dargelegt. Ein weiterer Untersuchungsbedarf oder Bedarf zur Änderung der Planung besteht nicht.</p>
<p>Der Entwurf des Umweltberichtes vermerkt auf S. 15 zutreffend, dass die Fläche als Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte erfasst ist. § 22 Abs. 1 S. 2 NatSchG verpflichtet alle öffentlichen Planungsträger zur Berücksichtigung der Belange des Biotopverbunds. Nach § 15 Abs. 2 NatSchG soll bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Stärkung des Biotopverbunds Sorge getragen werden. Für die externen Kompensationsflächen sollte daher geprüft werden, inwieweit diese auch wiederum Biotopverbundfunktionen erfüllen können. Hierzu wird auch auf die regionale Biotopverbundplanung des Regionalverbandes Donau-Iller verwiesen.</p>	<p>In dem für B-Planverfahren in Ulm anerkannten Ulmer Modell zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsflächen wird grundsätzlich der Belang der Biotopverbundfunktion nicht quantitativ verrechnet. Dieser Belang wird stets verbalargumentativ behandelt. Alle Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan liegen in der Nähe zu Kernflächen des Biotopverbundsystems, der Abstand beträgt jeweils weniger als 500 m. Durch diese Lage tragen sie zu einer weiteren Vernetzung der Biotope bei. Der Sachverhalt wird in der Bebauungsplanung angeführt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><u><i>Belange der Landwirtschaft:</i></u> Zum Bebauungsplan bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken. Durch die Planungen werden mehr als 3 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche der produktiven Landwirtschaft entzogen, für die planexternen naturschutzfachlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden weitere 1,68 ha landwirtschaftliche Fläche umgewidmet und in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung zumindest eingeschränkt. Grundsätzlich bestehen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Flächen der Vorrangfluren Stufe I und II), da diese grundsätzlich der produktiven Landwirtschaft vorzubehalten sind.</p> <p>Die Wirkung der Planungen auf die Landwirtschaft ist unter dem Punkt 4.7 im Umweltbericht dargestellt, was im Rahmen einer Abwägung die ordnungsgemäße Berücksichtigung</p>	<p>In Eggingen besteht ein großer Bedarf nach Bauplätzen. Hinzuweisen ist auf die Tatsache, dass die Fläche des Geltungsbereiches bereits in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dargestellt ist. Sie rundet das Siedlungsgebiet von Eggingen am östlichen Ortsrand ab. Das vorliegende Baugebiet bildet den letzten Bauabschnitt eines größer zusammenhängenden wohnbaulichen Entwicklungsgebietes, für das auch eine städtebauliche Rahmenplanung vorliegt und bereits Teile der Erschließungsmaßnahmen realisiert wurden. Insofern ist die Entscheidung zur Baugebietserweiterung bereits vor langer Zeit getroffen worden. Bereits bei der Realisierung der Erschließungsanlagen im westlichen und nördlichen Umfeld wurde die Baugebietserweiterung konzipiert. Die für die Planung gewählten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind bereits im Ökokonto der Stadt registriert, landwirtschaftliche Belange sind</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>landwirtschaftlicher Belange ermöglicht.</p> <p>Zur besseren Darstellung der agrarstrukturellen Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen können ergänzend die Daten der digitalen Flurbilanz verwendet werden. Entsprechend wird angeregt, die Darstellung um diese Flächen zu ergänzen.</p>	<p>daher bereits berücksichtigt. Aus Sicht der Stadt ist eine zuverlässige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wesentlich, was durch die Heranziehung von Flächen aus dem Ökokonto gewährleistet werden kann. Gleichzeitig ist dadurch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen minimiert. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Da die Planungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, die Darstellung landwirtschaftlicher Belange grundsätzlich eine ordnungsgemäße Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung ermöglicht und die planexternen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto zur Verfügung gestellt werden, können die grundsätzlichen Bedenken für die vorliegende Planung zurückgestellt werden.</p>	<p>Der Sachverhalt ist in der Planung entsprechend berücksichtigt.</p>
<p><u>Belange des Luftverkehrs:</u> Aus rein ziviler luftrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 08.08.2016 (Anlage 5.12)</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Direkt aus dem Bebauungsplanbereich sind bislang zwar keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt. In Anbetracht der Dichte an Verdachtsflächen östlich von Eggingen und der generell fruchtbaren Böden muss jedoch auch im Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Bebauungsplanung aufgenommen.</p>
<p>Allgemein soll festgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen. • Die Erdarbeiten bzw. der Oberbodenabtrag hat mit einem Humuslöffel fachgerecht und im Beisein eines Mitarbeiters der archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen. • Ggf. ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. 	<p>Der Sachverhalt wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	
<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Der Inhalt dieser Bestimmungen wird in der Stellungnahme näher ausgeführt.</p>	<p>Auf den Sachverhalt wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), Schreiben vom 22.08.2016 (Anlage 5.13)</u></p> <p><i>Geotechnik:</i> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund aus Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse und der Oberen Brackwassermolasse, welche teilweise durch holozäne Abschwemmungsmassen überlagert werden. Im tieferen Untergrund werden Gesteine des Oberjuras vermutet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zu Wahl- und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. 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>Auf den Sachverhalt wird, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan hingewiesen. Darüber hinaus liegt bereits eine Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Schirmer vor. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich realisierbar ist. Nähere Details sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><i>Mineralische Rohstoffe:</i> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine über die im Schreiben selbst angegebenen Anmerkungen zum</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
Bergbau hinausgehenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
<p><u>Grundwasser:</u> Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Bergbau:</u> Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt die Sandgrube „Kreuzäcker“ der Fa. Georg Schwer GmbH. Dieser Tagebaubetrieb wird auf der Grundlage rechtskräftig bestehender Entscheidungen nach dem Bundesbergbaugesetz (BBergG) geführt. Der geringste Abstand der geplanten Wohnbaufläche zur derzeitigen Abbaufäche beträgt ca. 200 m und zum Bereich der Wiederverfüllung ca. 160 m. Von Seiten der Landesbergdirektion wird empfohlen, für das geplante Wohngebiet geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sowie die zukünftigen Bauherren explizit auf den benachbarten Sandtagebau und evtl. damit verbundene Immissionen frühzeitig hinzuweisen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Auf die Sachverhalte wird im Bebauungsplan hingewiesen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Abstand ist hierfür ausreichend. Dies lässt sich auf Basis der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ sicher abschätzen. Aufgrund der bestehenden Größe des Sandabbaugesbietes sowie des genannten Abstandes ist nicht mit unverträglichen Schallimmissionen zu rechnen. Gemäß Tab. 2 der DIN 18005 lässt sich eine Abschätzung vornehmen. Sie gibt Aussagen zum Abstand von Industrie-/Gewerbegebieten zu schützenswerten Nutzungen. Im vorliegenden Fall kann angenommen werden, dass das Gebiet des Sandabbaus mit einem emittierenden Industrie- oder Gewerbegebiet gem. DIN 18005 vergleichbar ist. Nach der DIN 18005 ist bei einer ca. 10 ha großen Emissionsfläche die Schutzwürdigkeit von 55 dB in der Tagzeit beim Abstand ab 40 m bereits eingehalten. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand ca. 200 m. Damit kann mit Sicherheit gesagt werden, dass sich bei einem regulären Betrieb der Sandgrube keine unverträglichen Schallimmissionen ergeben und sich die Schutzwürdigkeiten für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 einhalten lassen. Diesbezüglich wurden bisher auch noch nie Beschwerden bei der Verwaltung oder dem Ortschaftsrat vorgetragen. Dies gilt auch für andere Immissionsarten, z. B. Staub. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><u>Belange Boden, Grundwasser und Geotopschutz:</u> Zu diesen Belangen sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 27.07.2016 (Anlage 5.14)</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der SWU Netze GmbH keine</p>	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>generellen Einwände. Aus den vorgelagerten Netzleitungen kann das geplante Neubaugebiet mit Strom, Erdgas und Trinkwasser versorgt werden.</p>	
<p>Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass zur späteren Stromversorgung eine Trafostation erforderlich wird. Als Standort wird aus netztechnischen Gründen der südöstliche Randbereich des geplanten Spielplatzes vorgesehen. Der Standort ist in einem übermittelten Plan dargestellt. Die SWU bittet um Übernahme in den Bebauungsplan.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der Standort der geplanten Trafostation wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>SUB V-305/16-Sk, Schreiben vom 13.09.2016 (Anlage 5.15)</u></p> <p><u>Bodenschutz:</u> Der vorgelegten Eingriffsbewertung nach dem „Ulmer Modell“ stimmt die Untere Bodenschutzbehörde nicht zu. Im Plangebiet wird hochwertiger Boden dauerhaft zerstört. Im „Ulmer Modell“ wird der Boden in seiner Funktion nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>In der Stellungnahme wird eine Eingriffsbewertung gemäß der Ökokonto-Verordnung für die Bewertung des Bodens übermittelt (Übermittlung einer Tabelle mit Einzelwerten zur Bodenfunktion: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer, Standort für Kulturpflanzen). Im Ergebnis der mitgeteilten Tabelle wird festgestellt, dass sich für das Schutzgut Boden für den Bestand 244.131 Ökopunkte ergeben würden.</p> <p>Durch die vorgesehene Planung würde massiv in den Boden eingegriffen und es gehe dauerhaft wertvoller Boden verloren. Im „Ulmer Modell“ wäre der Eingriff in den Boden jedoch nicht berücksichtigt. Insbesondere für das Schutzgut Boden sei jedoch ein sparsamer Umgang zu gewährleisten. Bei Eingriffen sind daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Die Planung berücksichtigt das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden, insbesondere durch Zulässigkeit einer höheren Baudichte. Diese wird vielfach von Einwendern der Öffentlichkeitsbeteiligung kritisiert. Der Bebauungsplan trifft hier eine gerechte Abwägung.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung in einem Bebauungsplan nach dem BauGB richtet. Die genannte Ökokonto-Verordnung ist nicht zwingend anzuwenden. Im vorliegenden Fall erfolgt die Eingriffsbilanzierung nach dem sogenannten Ulmer Modell. Insofern ist ausreichend, den Belang des Bodenschutzes auch auf andere Art und Weise in die Abwägung einzustellen. Dies erfolgt vorliegend nicht quantitativ über die Punkte gemäß Ökokonto-Verordnung, sondern verbal-argumentativ. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Die unter Ziffer 3.3 des Umweltberichts, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Maßnahmen (z. B keine vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private und öffentliche Stellplätze) zur Vermeidung- und Minderung des Eingriffs in den Boden mindern den Eingriff nicht, noch führen diese Maßnahmen zu einem</p>	<p>Diese Äußerung ist nicht nachvollziehbar. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind vielfach in Bebauungsplanverfahren anerkannte Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung unverträglicher Eingriffe in den Boden. Bei Neubaumaßnahmen zur Siedlungsentwicklung in einem dörflich geprägten Umfeld im Umland von</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Teilausgleich. Es findet ein erheblicher Eingriff in den Boden statt, der bisher in der Kompensation nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Für das Schutzgut Boden ist daher gemäß der Ökokonto-Verordnung eine Eingriffs-I Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Vor der Erschließung des Plangebietes ist der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenmanagementplan vorzulegen, in dem der Umgang mit dem Ober- und Unterboden, die Wiederverwertung oder Entsorgung dargestellt ist.</p>	<p>wachsenden Großstädten mit hoher Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist es unvermeidlich, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage zu Baugebieten zu entwickeln. Der Belang einer ausreichenden Wohngebietsversorgung wiegt in diesem Fall sehr hoch.</p> <p>Darüber hinaus ist folgendes festzustellen: Die Anwendung der Ökokonto-Verordnung ist, wie vorgenannt, bei Baugebietsentwicklung über Bebauungsplan nach BauGB nicht erforderlich. Ein Bodenmanagementplan ist gleichfalls nicht zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde zwingend vorzulegen. Der genaue Umgang mit Ober- und Unterboden wird auf nachfolgender Ausführungsplanungsebene zu regeln sein. Die Einbeziehung bestimmter Behörden ist geregelt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><u>Naturschutz:</u> Zum Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan "Nadelbaumäcker", Stadt Ulm, Stadtteil Eggingen" (Stand 16.08.2016) ist folgendes zu sagen:</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz ist qualifiziert bearbeitet. Das Fazit, dass sich bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 - V3 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben, ist plausibel nachvollziehbar begründet. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen V1-V3 sind im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufzunehmen. Für die Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V3 ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.</p> <p>Zur Vermeidungsmaßnahme V3 wird zudem folgendes angemerkt: Es wird angeregt, Herrn Dr. Schuler zu fragen, wie der Pflegeaufwand für das stehende Totholz im Detail aussieht (z. B. wie oft und auf welche Zeitdauer sollte der Befestigungsdraht kontrolliert werden).</p>	<p>Zum besseren Verständnis der Anregung ist voranzustellen, dass zwischenzeitlich ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz vom Büro Dr. Schuler erstellt wurde. Dieser war noch nicht Gegenstand der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Fachbeitrag wurde jedoch im Vorfeld der UNB zur Stellungnahme vorgelegt. Hierauf bezieht sich die Anregung. Nachdem inhaltlich Einverständnis besteht, wird der Fachbeitrag in den Bebauungsplan integriert. Es wird eine Fassung des Berichtes integriert, die auch eine detaillierte Beschreibung zu Art und Pflege des stehenden Totholzes enthält. Die Anregung ist damit aufgegriffen. Für nähere Details wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme des RP Tübingen vom 25.08.2016 verwiesen.</p>
<p><u>Wasserrecht:</u> Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken und auf einer Fläche im südöstlichen Bereich des</p>	<p>Soweit erforderlich, wird auf diese Sachverhalte im Bebauungsplan hingewiesen. Zwischenzeitlich liegt eine Baugrunduntersuchung mit Hinweisen für die Entwässerungsplanung vor. Näheres wird im</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Baugebiets versickert werden soll. Eine Versickerung des Regenwassers in die Molasseschichten lässt sich jedoch aufgrund der geringen Durchlässigkeiten dieser Abfolge nur selten realisieren. Daher werden dringend entsprechende Untersuchungen empfohlen.</p> <p>Grundsätzlich wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde vorab abzustimmen, wobei auch das Umfeld (z. B. Auswirkungen auf umgebende Wohnbebauung, keine Vernässungen im Umfeld, etc.) zu berücksichtigen ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Baden-Württemberg im August 2016 den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ herausgegeben hat, der ggf. bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Nadelbaumäcker“ herangezogen werden kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bzgl. der Erosionsgefährdung Wasser in die „Klasse CC Wasser 1 – Erosionsgefährdung“ eingestuft ist (siehe beigelegten Plan).</p>	<p>Rahmen der Ausführungsplanung geregelt. Für den Bebauungsplan entsteht kein Änderungsbedarf.</p>
<p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>LIV Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 08.08.2016 (Anlage 5.16)</u></p> <p><i>Forstwirtschaft:</i> Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Landwirtschaft:</i> Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern werden von landwirtschaftlicher Seite keine Einwände gegen die Inanspruchnahme der Flächen erhoben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Gestaltung des künftigen Wohngebietes sind Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist gegeben. Nachdem für den externen Ausgleich des Eingriffs Flächen aus dem Ökokonto bereits gestellt werden, werden der Landwirtschaft</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>



Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen entzogen.	