

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
1.	21.06.2010	Gemeindeverwaltung Hülben	Keine Anregungen; weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich	---
2.	21.06.2010	Gemeindeverwaltung Römerstein	Belange der Gemeinde nicht berührt; weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich	---
3.	23.06.2010	Bürgermeisteramt Dettingen	Keine Anregungen bzw. Bedenken	---
4.	23.06.2010	Stadtwerke Bad Urach	Vornahme von Textergänzungen: zu 3.2. Wasserschutzgebiete (Textteil S. 14) zu 6.4. Ver- und Entsorgung (Begründung S. 7) - betreffend Wasserversorgung -	Der Anregung wird entsprochen; Textteil mit Begründung entsprechend ergänzt
5.	24.06.2010	Zweckverband Wasserversorgung, Vordere Albgruppe	Es ist jeweils zu prüfen, ob eine ausreichende Versorgung mit Lösch- und Trinkwasser unter den gegebenen Druckverhältnissen möglich ist. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Druck- und Versorgungsverhältnisse wären Sache der Gemeinde	Kenntnisnahme Die bestehende Wasserdruckerhöhungsanlage gewährleistet Druckverhältnisse bis 96 m ³ /h nach DVGW 405 (vgl. Schreiben der Stadtwerke vom 23.06.2010, Nr. 4).
6.	28.06.2010	Industrie- und Handelskammer	Das Vorhaben ist uneingeschränkt zu gewährleisten / zu unterstützen	---
7.	01.07.2010	Deutsche Telekom	Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsanlagen bzw. zur Verlegung neuer Leitungen im Planbereich	Kenntnisnahme
8.	01.07.2010	EnBW	Keine Einwände. Die bestehende 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt. Die Kostentragung wurde bereits besprochen und in einem Schreiben der Stadt mitgeteilt. Beteiligung am weiteren Verfahren erbeten.	Kenntnisnahme / Berücksichtigung; Die Leitung ist im Planteil dargestellt; das Leitungsrecht zur Erdverkabelung ist entsprechend im Plan- und Textteil festgesetzt. Zeitpunkt und Kosten der Maßnahme werden im Zuge der Erschließungsvorbereitung konkretisiert
9.	05.07.2010	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Geotechnik: Nach den eingereichten Unterlagen liegt für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Gutachten vom Ingenieurbüro IHB (Juni 2000) vor. Darüber hinaus wird auf die LGRB-Stellungnahme (Az. 4641.01/00-4761) vom 01.02.2001 verwiesen. Boden: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken Mineralische Rohstoffe: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken Grundwasser: Im Plangebiet findet aktuell seitens des LGRB hydrogeologisch keine Projektbearbeitung statt Bergbau: Bergbehördliche Belange sind nicht berührt. Geotopschutz: Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht betroffen	Kenntnisnahme Die Stellungnahme des LGRB im Jahr 2001 wurde beim ursprünglichen Bebauungsplanverfahren „Rübteile“ beachtet – kein weitergehender Handlungsbedarf
10.	13.07.2010	Tiefbauamt	Vornahme von Textergänzungen - betreffend Regenwasserbehandlung, Entwässerung, gesplittete Abwassergebühr -:	Der Anregung wird entsprochen; Textteil entsprechend ergänzt: Bezüglich 6.2 ist die entsprechen-

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			zu 2.4.1 Stellplätze (Textteil S. 11) zu 2.4.2 Erschließungsflächen (Textteil S. 12) zu 2.7.2 Private Grundstücksflächen (Textteil S. 13) zu 6.2 Erschließungssystem (Begründung S. 6) zu 6.4.2 Abwasserbeseitigung (Begründung S. 7)	de Formulierung unter Pkt. 6.4.2 schon enthalten
11.	13.07.2010	Landratsamt Reutlingen	Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Rübteile“ und der örtlichen Bauvorschriften durch den Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“, Stand 15.06.2010, folgende Stellungnahme ab:	
		Planungsrechtliche Gesichtspunkte	<p>Der wirksame <u>Flächennutzungsplan</u> stellt die gesamte Fläche als geplante gewerbliche Baufläche (G) dar. Aus dieser Darstellung kann auch ein Industriegebiet (GI) entwickelt werden.</p> <p><u>Zum Umfang der Planung, Aufhebung bisheriger Festsetzungen</u> Nach den übersandten Entwürfen wird der Bebauungsplan für das im Lageplan abgegrenzte Teilgebiet des Bebauungsplanes „Rübteile“ als „1. Änderung Rübteile“ inhaltlich ganz neu aufgestellt oder komplett neu gefasst. Es wird angeregt, im Textteil (z.B. als Einleitung) noch anzugeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung <i>der Bebauungsplan „Rübteile“</i> mit Inkrafttreten der Änderung aufgehoben wird. Er bleibt für die nicht einbezogenen Flächen rechtskräftig.</p> <p><u>Nutzungsabstufung von Ost nach West</u> Es wird begrüßt, dass der Bebauungsplan eine Nutzungsabstufung von Industriegebiet (GI) bis zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet trifft. Wenn diese Nutzungsabstufung bei der Genehmigung von Bauvorhaben durch die Baurechtsbehörde und bei Nutzungsänderungen beachtet wird, können dadurch gegenseitige Störungen ausgeschlossen oder minimiert werden. Es wäre sinnvoll, auf dem Lageplan für die westlich außerhalb angrenzenden Flächen die Nutzungsart anzugeben.</p> <p><u>Definition eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</u> Ein GEe wird in der Regel dadurch eingeschränkt, dass ein gewisser <i>Störgrad</i> nicht überschritten werden darf. Hier wird eine Auswahl an <i>Nutzungen</i> aufgeführt, von denen pauschal angenommen wird, dass sie „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die gewählte Formulierung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt Pkt 4.2 "Rechtsüberleitungen" des Textteils enthält bereits entspr. Formulierungen. Er wird noch um den (Teil-) Vorschlag des LRA RT ergänzt</p> <p>Kenntnisnahme Der Planteil wird entsprechend ergänzt</p> <p>Pkt. 1.1.1 "GEe=Eingeschränktes Gewerbegebiet" des Textteils wird entsprechend geändert</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>ist rechtlich nicht eindeutig. Es wird angeregt, auch bei einer Begrenzung der zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen unabhängig davon festzusetzen, dass diese Nutzungen den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nicht überschreiten dürfen. Möglicher Text: „Im GEe sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die den Störgrad eines Mischgebietes (MI) nicht überschreiten. Folgende Gewerbebetriebe und Nutzungen sind zulässig:“.</p> <p><u>Textteil, Nrn. 1.1.2 und 1.1.3, Anlagen für sportliche Zwecke</u> Es fällt auf, dass im GI und GE Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sein sollen. Nach § 9 BauNVO ist dies generell lediglich als <i>Ausnahme</i> vorgesehen. Wenn es hier besondere Gründe für eine <i>allgemeine</i> Zulässigkeit in beiden Gebietsarten gibt, sollte dies in der Begründung noch angegeben werden. Ansonsten wird angeregt, auf diese Nutzung die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie in der BauNVO vorgesehen, anzuwenden und keine Regelung zu treffen. Vor allem in einem GI kann eine Nutzung für sportliche Zwecke möglicherweise in einen Konflikt zur GI-Nutzung geraten.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften, Nr. 2.6</u> Müsste es hier nicht richtig „Niederspannungsleitungen“ heißen?</p>	<p>Pkte. 1.1.2 "GE=Gewerbegebiet" und 1.1.3 "GI=Industriegebiet" des Textteils werden entsprechend geändert. Anlagen für sportliche Zwecke sind sowohl im GI als auch im GE nur ausnahmsweise zulässig, wie in der BauNVO vorgesehen</p> <p>Ist zutreffend, Textteil korrigiert</p>
		Belange des Immissionsschutzes	<p>Zum geplanten Bauvorhaben der Firma Magura Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Firma Magura geplante Betriebs-Verlagerung aus der Kernstadt in den Stadtteil Hengen geschaffen werden. Im Vorfeld zur jetzigen Bebauungsplanung fand am 10.05.2010 beim Landratsamt eine Besprechung statt, bei der die Stadt Bad Urach über die Betriebsverlagerung und die geplante Bebauungsplan-Änderung informiert hat.</p> <p>Für die vorgesehene Ansiedlung der jetzigen Produktion der Firma Magura ist aus fachtechnischer Sicht des Immissionsschutzes die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) nicht erforderlich. Der Betrieb kann im bestehenden Gewerbegebiet (GE) untergebracht werden. Die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) geht auf den Wunsch der Firma Magura ein, das Betriebsgrundstück auch in Zukunft für eine möglichst flexible betriebliche Entwicklung nutzen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden mit dem Landratsamt am 21.07.2010 bezüglich des Textteils zum Bebauungsplanentwurf insgesamt und grundsätzlich abgestimmt, wie fortfolgend dargestellt</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>Ungeachtet der Ausweisung als Industriegebiet (GI) ist die Firma Magura jedoch gehalten, ihre betrieblichen Emissionen so zu gestalten, dass sie in den benachbarten Bereichen mit einer dortigen GE-Nutzung verträglich ist. Dies bedeutet für Betriebsgeräusche und mit dem Betrieb zusammenhängende Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück, dass auf den benachbarten, im Gewerbegebiet (GE) liegenden Grundstücken die nach der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein GE nicht überschritten werden dürfen. Diese Werte betragen für ein <i>Gewerbegebiet (GE)</i> tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) , auch für betriebsbezogenes Wohnen.</p> <p>Nach derzeitiger Kenntnis über die Produktionsverhältnisse der Firma Magura werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken zu der Betriebsverlagerung gesehen.</p> <p>Textteil, Nr. 1.19, Festsetzungen betreffend Umwelteinwirkungen <u>Rechtsgrundlage</u> Diese planungsrechtliche Festsetzung ist nicht von der in der Überschrift angegebenen Rechtsgrundlage gedeckt. Gegenstand von immissionsschutzbezogenen Festsetzungen, die auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beruhen, sind (3. Alternative) „die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden <u>baulichen</u> und sonstigen <u>technischen</u> Vorkehrungen“.</p> <p>Solche Festsetzungen müssen, um den Anforderungen an die Bestimmtheit von Rechtsnormen zu genügen, die konkret zu treffenden <i>baulichen oder technischen Maßnahmen</i> enthalten bzw. benennen. Vorkehrungen im Sinne dieser Vorschrift sind emissions- oder immissionshemmende Maßnahmen. Dazu gehören insbesondere Schallschutzvorkehrungen an emittierenden Anlagen (Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes) sowie Maßnahmen des passiven Schallschutzes wie zum Beispiel bei Verkehrslärm-Einwirkungen der Einbau von Schallschutzfenstern, eine bestimmte immissionshemmende Ausführung der Außenwände der zu schützenden Gebäude usw.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Der Textteil Pkt. 1.19 entfällt ersatzlos, wie mit dem Landratsamt am 21.07.2010 abgestimmt</p> <p>Das Gewerbegebiet „Rübteile“ in Bad Urach-Hengen ist in der Fläche zu 80% beplant bzw. mit konkreten Nutzungen belegt. Ein Großteil des Gebiets (4,7 ha) ist von der Firma Magura als konkrete Nutzung für einen Montagebetrieb mit Verwaltungseinheit vorgesehen. Ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren ist eingeleitet; der Bauantrag liegt der Stadt Bad Urach bereits vor. In diesem Zusammenhang wird auch ein Lärmgutachten erstellt. Das Gutachten führt den Nachweis, dass die Lärmwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden können.</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>„Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel“ Hier bezieht sich die Regelung nicht auf solche baulichen und technischen Vorkehrungen, sondern darauf, dass „die relevanten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ nicht überschritten werden dürfen, wobei konkrete Pegelwerte <i>nicht</i> angegeben sind.</p> <p>Mit der Festlegung von konkreten Schallleistungspegeln werden baurechtliche Anforderungen an das Emissionsverhalten bzw. an die Emissionsbegrenzung der künftigen Gewerbebetriebe im Plangebiet begründet. Zutreffende Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen, nach denen ein Baugebiet gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert werden kann, auch das Emissionsverhalten gehört und die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten durch <i>flächenbezogene Schallleistungspegel</i> (FSP) oder <i>immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel</i> (IFSP) eine nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässige Festsetzung ist.</p> <p>Festsetzungen dieser Art bieten sich in erster Linie bei der Ausweisung <i>neuer</i> Industrie- und Gewerbegebieten an. Sie dienen vor allem der Rücksichtnahme auf eine bestehende schutzwürdige Bebauung. Um die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden für das in Lärmbereiche gegliederte Industrie- oder Gewerbegebiet bestimmte Emissionskontingente festgesetzt.</p> <p>Bei den Schallleistungspegeln (FSP, ISFP) handelt es sich um Höchstwerte der Schall-Emissionsstärke, mit denen das Lärmpotential anzusiedelnder Gewerbebetriebe bereits im Bebauungsplan begrenzt wird. Dabei wird den einzelnen Gewerbebetrieben jeweils ein Anteil an den dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet insgesamt zugemessenen Lärmemissionen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Gebietes. Je größer also die Grundstücksfläche eines Gewerbebetriebes ist, desto</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>Falls es der planerische Wille der Stadt ist, für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet eine Emissions-Kontingentierung im Bebauungsplan festzulegen, wird dringend angeregt, hierbei konsequent den Vorgaben der DIN 45691 zu folgen. Für die Bebauungsplanung hat der Bezug von Festsetzungen auf die DIN 45691 den Vorteil, dass auf weitergehende Erläuterungen zur Berechnungsmethodik in den Festsetzungen selbst sowie in der Begründung verzichtet werden kann.</p> <p>Textteil, Nr. 1.1.3, GI = Industriegebiet <u>GI-Ausweisung, Rechtsgrundlage</u> In der Überschrift ist für das „GI = Industriegebiet“ die Rechtsgrundlage auf „§ 9 BauNVO“ zu berichtigen.</p> <p><u>Im GI zulässige Gewerbebetriebe, Zulässigkeitsbeschränkungen</u> Im letzten Absatz, zweiter Spiegelstrich, werden ausgeschlossen „Betriebe und Prozesse, deren Emissionen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 1 BImSchG für die im Gebiet und in der Umgebung arbeitende und wohnende Bevölkerung zu verursachen“.</p> <p>Die Formulierung muss dringend überprüft werden. Eine solche Festsetzung erscheint aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde inhaltlich zu unbestimmt. Sie ist auch rechtlich problematisch, weil sie in Bezug auf die zulässigen Gewerbebetriebe und Nutzungen mehr Fragen aufwirft als sie eindeutig und und rechtsicher zu bestimmen.</p> <p>Der allgemeine Nutzungszweck von Industriegebieten ist in § 9 Abs. 1 BauNVO gesetzlich definiert. Es handelt sich dabei um Gewerbebetriebe, die wegen ihres Störgrades nicht in einem Gewerbegebiet oder Mischgebiet zulässig sind. Nach Auffassung der unteren Immissionsschutzbehörde würde daher die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf Betriebe und Prozesse, deren Emissionen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen zu verursachen, den allgemeinen Gebietscharakter eines Industriegebiets (§ 9 Abs. 1 BauNVO) in Frage stellen.</p> <p>Auch wird es für problematisch gehalten, wenn die Zulässigkeit von</p>	<p>Eine planerische Kontingentierung ist seitens der Stadt Bad Urach nicht beabsichtigt, da das Gebiet zu 80% bereits mit konkreter Nutzung überplant ist.</p> <p>Pkt 1.1.3 GI=Industriegebiet" des Textteils wird entsprechend geändert</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Der Textteil wurde geändert, entsprechend Abstimmung mit dem Landratsamt am 21.07.2010</p> <p>Mit den jeweiligen Vorhaben ist die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfen</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>Gewerbebetrieben und Nutzungen im Industriegebiet von der bloßen <i>Eignung</i>, schädliche Umwelteinwirkungen zu verursachen, abhängig gemacht wird. Denn es kann grundsätzlich <i>jeder</i> Betrieb und Prozess „geeignet“ sein, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p>Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ein Gewerbebetrieb, unabhängig davon, ob es sich um einen kleinen Handwerksbetrieb, einen typischen Gewerbebetrieb oder einen großen Industriebetrieb handelt, nicht ordnungsgemäß und nicht dem Stand der Technik entsprechend betrieben wird oder wenn keine ausreichend bemessenen Maßnahmen zur Emissionsminderung oder Emissionsbegrenzung getroffen werden.</p> <p><u>Klärung, Konkretisierung</u> Die Formulierung „<i>Betriebe und Prozesse, deren Emissionen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen ... zu verursachen</i>“ weist Parallelen zum Gesetzestext des § 4 Abs. 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) auf.</p> <p>§ 4 Abs. 1 BImSchG bezieht sich auf die Errichtung und den Betrieb von „Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße <i>geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen</i> oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich belästigen, ...“ und deshalb einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Vorschrift ist zugleich Ermächtigungsgrundlage für die Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV), in der alle genehmigungsbedürftigen Anlagen abschließend bestimmt sind.</p> <p>Was „<i>schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG</i>“ sind, ist in § 3 Abs. 1 BImSchG bestimmt. (Der im Festsetzungstext angegebene „§ 1 BImSchG“ regelt den <i>Zweck</i> des Gesetzes und enthält keine Begriffsbestimmungen).</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Textteil geändert wie vorstehend dargestellt</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>Falls die Festsetzung im letzten Absatz, zweiter Spiegelstrich, darauf abzielen sollte, im geplanten Industriegebiet (GI) genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes auszuschließen, müsste dies im Text eindeutig geregelt werden.</p>	
		<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p>	<p><u>Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Im Umweltbericht werden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rübteile“ die zusätzlichen Eingriffe durch die geplante Bebauungsplan-Änderung aufgezeigt, bewertet und mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Die vergleichende Flächenbilanz zeigt deutlich, dass bei den Ausgleichsmaßnahmen noch erhebliche Defizite bestehen. Während der rechtskräftige Bebauungsplan noch eine intensive Durchgrünung des Areals vorsah, beschränkt sich die jetzige Planung auf Maßnahmen am Rande. Maßnahmen, die ursprünglich für Bereiche außerhalb des Plangebiets vorgesehen waren, sind nicht bzw. nur unpräzise dargestellt.</p> <p>Aus Tabelle 1.1 auf Seite 7 ist ersichtlich, dass die zusätzliche Versiegelung im Gebiet steigt um 3 400 m² auf 38 210 m², während die Grün- bzw. Pflanzflächen um 1 030 m² auf verbleibende 14 420 m² abnehmen.</p> <p><u>Flächenbilanz auf Seite 8, Tabelle Seite 15</u></p> <p>In der Flächenbilanz der Tabelle 1.2 auf Seite 8 wird von der Planerin eine Bebauungsplan-Änderung „Baumsatz III“ zitiert. Da die nachstehenden Flächenangaben andere Zahlen aufweisen wie in Tabelle 1.1, bleibt unklar, ob es hier zu einer Verwechslung gekommen ist oder ob hier falsche Ergebnisse präsentiert werden. Die beiden Tabellen passen inhaltlich nicht zusammen.</p> <p>Eine weitere Ungereimtheit hinsichtlich der Zahlen zur Flächenversiegelung und der Grün- und Pflanzflächen ist in der Tabelle 5.2 auf Seite 15 festzustellen. Die hier verwendeten Zahlen weichen nochmals von den Tabellen 1.1 und 1.2 ab. Aus diesem Grunde bestehen Zweifel, ob die vorgelegte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung noch den Anforde-</p>	<p>Wird berücksichtigt – im Einzelnen wie folgt:</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts wurden die Flächenangaben im Umweltbericht überprüft. In der Tat handelt es sich um offensichtliche Übertragungsfehler in den Tabellen. Der Fehler hatte sich durch mehrfaches Überarbeiten ergeben und war in der Kürze der Zeit nicht mehr aufgefallen.</p> <p><u>Zu Tabelle 1.1 im Umweltbericht (UB):</u> Die Tabelle 1.1 enthielt die korrekten Werte. Eine geringfügige Änderung ist jedoch auch hier erforderlich: Die Flächen für Versorgung werden bei der überbaubaren Fläche ergänzt. Somit ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 3.380 m².</p> <p><u>Zu Tabelle 1.2 im UB:</u> In Tabelle 1.2 handelt es sich um einen Übertragungsfehler in den Spalten „Vollversiegelter Flächenanteil“ und „Unversiegelter Flächenanteil im GE/GI“. Die Werte wurden nun entsprechend Tabelle 1.1 korrigiert. Die Überschrift wurde korrigiert.</p> <p><u>Zu Tabelle 5.2 im UB:</u> In Tabelle 5.2 handelt es sich ebenfalls um einen Übertragungsfehler alter Werte aus dem Zeichenprogramm. Die Werte wurden nun entsprechend Tab. 1.1 korrigiert.</p> <p><u>Ausgleichsbedarf:</u> Aufgrund der ursprünglichen Übernahme eines falschen Wertes aus Tab. 1.2 (obwohl in Tab. 1.1 korrekt) in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde diese nun entsprechend Tab. 1.1 korrigiert.</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>rungen an eine „gute fachliche Praxis“ genügt. Sie ist jedenfalls in der derzeit vorliegenden Form für die untere Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> In der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist eine grobe räumliche Analyse aber keine faunistische Bestandsaufnahme dargestellt. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der Bedeutung des Areals für die Avifauna (sowohl Höhlenbewohner als auch Offenland-Arten) und für Fledermäuse zu dürtig.</p> <p>Dem Naturschutzbeauftragten des Landratsamts ist das Plangebiet gut bekannt. Zahlreiche Streuobstbäume sind durch die Bebauung des Areals betroffen. Nach der bisherigen Planung war vorgesehen, dass zumindest ein Teil dieser Bäume als Pflanzstreifen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten bleibt. Dieser Pflanzstreifen wird nun der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche weichen. Eine ganze Reihe dieser Bäume weist Bruthöhlen auf. Darauf weist auch der Artenschutz-Experte, Herr Gottfriedsen, hin.</p> <p>Da dem Plangebiet aufgrund seiner Strukturvielfalt auch eine hohe Bedeutung für Bodenbrüter zukommt, sollte zumindest eine ausführliche Habitat-Analyse für einzelne potenzielle Arten erstellt werden. Aus dieser müssen dann schwerpunktmäßig die artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet und dem Bebauungsplan konkret und rechtsverbindlich zugeordnet werden. Die bislang aufgezeigten Maßnahmen sind diesbezüglich zu unbestimmt und auch nicht nachvollziehbar, da die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind und die Lage der plan-externen Flächen offenbar noch nicht feststeht.</p> <p>Es wird angeraten, alle hierfür in Frage kommenden Artenschutz-Flächen in Karten zu kennzeichnen, konkret zu beschreiben und dem Bebauungsplan nach § 1a Abs. 3 BauGB verbindlich zuzuordnen.</p> <p><u>Textteil Nr. 1.15 und Lageplan, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> In Textteil-Ziffer 1.15.1 und 1.15.2 und im Lageplan wird zwischen ei-</p>	<p>Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 33 Streuobstbäumen anstatt im Entwurf vom 15.06.10 von 20 Streuobstbäumen. Die Angaben sind nun nach den Korrekturen der Übertragungsfehler in den Tabellen nachvollziehbar.</p> <p><u>Verlust von Streuobstbäumen:</u> Es handelt sich um drei Streuobstbäume, die gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan „Rübteile“ entfallen. Es entfallen somit drei Pflanzbindungen. Die restlichen Pflanzbindungen bleiben erhalten. Eine Bestandskarte der Streuobstbäume wird ergänzt. Aufgrund der geringen Größe und der Überalterung der Streuobstwiese hat diese keine Bedeutung für anspruchsvolle Arten wie Wendehals oder Halsbandschnäpper.</p> <p><u>Bodenbrüter:</u> Anspruchsvolle Bodenbrüter, wie Braunkehlchen, Baumpieper, Kiebitz sind im Plangebiet ausgeschlossen. Die Wachtel ist auf der Alb unregelmäßig vorhanden. Im Streuobstbereich sowie im orts- und gewerbenahen Bereich sind aufgrund der Störungsintensität keine Vorkommen zu erwarten. Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p><u>Festsetzung der Maßnahmen:</u> Im Laufe des Verfahrens wurden die Flächen für Artenschutzmaßnahmen festgelegt. Diese sind als Festsetzungen im B-Plan übernommen.</p> <p><u>Textteil Nr. 1.15:</u> Es handelt sich um die Übernahme von Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan „Rübteile“</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p>ner „Pflanzbindung 1“ und einer „Pflanzbindung 2“ unterschieden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum zwischen „besonders erhaltenswert“ und „erhaltenswert“ unterschieden wird, wenn ohnehin diese Bäume erhalten werden sollen. Es wäre in Verbindung mit Ziffer 1.4 sinnvoller, verbindlich festzulegen, dass Bäume der „Pflanzbindung 1“ wegen ihrer Bruthöhlen auch als Totholz stehen bleiben müssen und für abgängige Bäume der „Pflanzbindung 2“ Ersatzpflanzungen mit späterer Erhaltungspflege durchzuführen sind.</p>	<p>auf Basis des rechtskräftigen Grünordnungsplans zum B-Plan „Rübteile“, die unverändert übernommen werden.</p>
		<p>Belange der abwassertechnischen Erschließung</p>	<p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Die Abwasserbeseitigung ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik so vorzunehmen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Rechtsgrundlage ist das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, berichtigt S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.10.2005 (GBl. S. 668) und die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S.157).</p> <p><u>Stellungnahme, Aufnahme eines Hinweises</u> Das Baugebiet Rübteile wurde weitsichtig abwassertechnisch über ein modifiziertes Entwässerungssystem erschlossen. Zur Präzisierung und im Hinblick auf die Einführung der gesplitten Abwassergebühr wird folgender Text bezüglich der Abwasserbeseitigung vorgeschlagen:</p> <p><i>>> Das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten. Niederschlagswasser, das von dicht befestigten Flächen abfließt, ist nach Erfordernis über eine entsprechende Regenwasserbehandlungsanlage der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Unschädlich verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem Grundstück über 30 cm bewachsenen Oberboden versickert werden. Alternativ kann das Wasser der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden.</i></p> <p><i>Das verbindliche Merkblatt der Stadt Bad Urach mit „Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung“ ist zu beachten. <<</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Formulierungsvorschlag des LRA ist bereits unter Pkt. 2.4 – Gestaltung der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen sowie Pkt. 2.7 – Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Textteils umfassend integriert. Weitergehende Präzisierung erfolgt gemäß Stellungnahme des Tiefbauamts vom 13.07.2010; vgl. Nr. 10</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
		Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes	<p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Der westliche Teil des Plangebietes liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet "Lenninger Lauter" LfU Nr. 116-106. (Weitere Schutzzone, Zone III) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassungen „Rotlehenquelle“, „Seltenbachquelle“ und „Kalkgrabenquelle“ der Gemeinde Lenningen sowie der Quelfassung „T 13“ der Firma Scheufelen Papierfabrik, Landkreis Esslingen, (Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 28.04.1999, veröffentlicht in der Südwestpresse am 26.05.1999; in Kraft getreten am 01.07.1999).</p> <p>Der östliche Teil des Plangebietes liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet "Mittleres Ermstal" (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen an der Erms und Haupt- und Landesgestüt Marbach, Bereich St. Johann. Beabsichtigt ist die Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese, als höherrangiges Landesrecht, die Festsetzungen des Bebauungsplanes überlagern.</p> <p><u>Textteil, Hinweise, Nr. 3.2, Wasserschutzgebiete</u> Im Textteil des Bebauungsplanes sind unter Nr. 3.2, Wasserschutzgebiete, verschiedene Ausführungen zu überarbeiten. Nach § 7 Ziffer 6 der o.g. Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Lenninger Lauter“ ist die „Ausweisung von Baugebieten und die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen“ in der Wasserschutzgebietszone III nur dann zulässig, „wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird.“ Dies ist in dem Bebauungsplan-Entwurf noch eindeutig vorzunehmen. Statt in Kapitel 3.2, erste beide Absätze, sollte in die Festsetzungen übernommen werden:</p> <p><i>„Der westliche Teil des Bebauungsgebietes liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Lenninger Lauter" LfU Nr. 116-106. (Weitere Schutzzone, Zone III) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassungen „Rotlehenquelle“, „Seltenbachquel-</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Pkt. 3.2 "Wasserschutzgebiete" des Textteils wird entsprechend geändert</p>

Bebauungsplan „1. Änderung Rübteile“ in Bad Urach-Hengen
Anregungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhörung vom 15.06.2010)

Nr.	Datum	Behörde	Anregung	Behandlung
			<p><i>le“ und „Kalkgrabenquelle“ der Gemeinde Lenningen sowie der Quellsfassung „T 13“ der Papierfabrik Scheufelen, Landkreis Esslingen (Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 28.04.1999, veröffentlicht in der Südwestpresse am 26.05.1999; in Kraft getreten am 01.07.1999, einzusehen beim Bürgermeisteramt Bad Urach).- Die Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.“</i></p> <p><u>Textteil, Hinweise, Nr. 3.2, dritter Absatz</u> Der Text „Weiterhin liegt... Marbach)“, sollte durch folgenden Text ersetzt werden, um die Sachlage klarer darzustellen:</p> <p><i>„Der östliche Teil des Bebauungsgebietes liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet "Mittleres Ermstal" (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen und Haupt- und Landesgestüt Marbach, Bereich St. Johann. - Beabsichtigt ist die Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese, als höherrangiges Landesrecht, die Bestimmungen des Bebauungsplanes überlagern.“</i></p> <p>Der folgende Absatz „- Gutsbezirk“ ... Stadt Bad Urach)“ kann ersatzlos gestrichen werden, da dieser Hinweis für das Plangebiet nicht von Bedeutung ist.</p>	<p>Pkt. 3.2 "Wasserschutzgebiete" des Textteils wird entsprechend geändert</p>
		Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde	<p>Von Seiten der Verkehrsbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Wendebereich so zu gestalten ist, dass dieser entsprechend dem Zweck auch genutzt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Wendebereich wird entspr. den Vorgaben der "RAST06, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen", Bild 60 ("Flächenbedarf für die Wendeschleife für Lastzüge" ausgebildet. Der umlaufende Gehweg (Breite 1,70m) bildet gleichzeitig die dabei geforderte Freihaltezone</p>
		Weitere vom Landratsamt geprüfte Belange	<p>Aus der Sicht der Belange des Kreis-Straßenbauamtes werden keine Anregungen vorgebracht, da straßenrechtliche Belange durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt werden.</p>	<p>---</p>