LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm
Per E-Mail

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Bearbeiterin/Bearbeiter:
Julia Kreh
Ländlicher Raum, Kreisentwicklung
Zimmer 3D-13
Telefon 0731 185-1843
Telefax 0731 185-1477
E-Mail:
julia.kreh@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:
21.P/621.413

21. Mai 2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplan- und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch [BauGB])

Sehr geehrter Herr Hellenschmidt,

das Landratsamt Alb-Donau-Kreis äußert sich wie folgt:

Stadt, Gemarkung	**Blaustein, Bermaringen**
Bebauungsplan für das Gebiet	**„Talensteinweg“** – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Mail vom	15.04.2019
Planunterlagen vom	25.02.2019
Fristablauf für die Stellungnahme am	22.05.2019

Stellungnahme

1 **Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

1.1 **Art der Vorgabe**

1.1.1 FD Landwirtschaft:
Im Umkreis des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und Gebäude, welche dazu führen könnten, dass das geplante Vorhaben mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von über 10 % der Jahresstunden belastet wird. Die notwendigen Daten zur Abschätzung der Immissionen wurden vom FD 22 bei FD Bauen, Brand- und Katastrophenschutz angefordert. Da dem Fachdienst Landwirtschaft die Unterlagen zur Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeiten noch nicht vorliegen, ist derzeit keine abschließende Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen Situation möglich.

1.2 **Rechtsgrundlage**

1.2.1 FD Landwirtschaft:

a) Immissionsschutzrechtliche Vorgaben:
§ 1(1) BImSchG; TA-Luft, GIRL, Erlass des Umweltministeriums „Immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Gerüche aus Tierhaltungsanlagen vom 25.11.1994“ (Az: 43-8827.21/3).
Nach den Vorgaben des Umweltministeriums sind in Wohngebieten Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 10 % im Jahr zulässig.

b) Baurechtliche Vorgaben:
Der VGH Baden-Württemberg hat sich in seinem Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07, und vom 22.07.2016, 8 S 969/16, mit der Frage des Bestandsschutzes baurechtlich genehmigter Ställe befasst. „Die baurechtliche Genehmigung von Ställen bleibt bezüglich der Nutzung nach § 43 Abs. 2 LVwVfG so lange wirksam, wie die Baugenehmigung nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder sich auf andere Weise erledigt hat.“

1.3 **Möglichkeiten der Überwindung**
(zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen:

1.3.1 FD Landwirtschaft:
Eine abschließende Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen Situation ist erst möglich, wenn die angeforderten Unterlagen vollständig vorliegen

2 **Anregungen**

2.1 **Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

2.1.1 Redaktionelle Anregung:
Auf S. 2 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 1., Flächennutzungsplan (FNP), wie folgt formuliert:
„Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.“

Die Formulierung ist missverständlich. Es ist nicht der B-Plan, sondern der FNP im Rahmen der Berichtigung anzupassen. Daher sollte die Formulierung wie folgt lauten:
„Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Bei einer Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen.“

2.1.2 Textliche Festsetzungen:
Es sollte auch für die Gemeinbedarfsfläche ein Baugrenze festgesetzt und in den Planeingetragen werden.

2.2 **Verkehr und Mobilität**

2.2.1 An den Eckgrundstücken ist das freizuhaltende Sichtfeld gemäß der RAST 06 einzutragen

2.2.2 Die westliche Zufahrt zu dem Wohngebiet ist mit 3,95 Meter geplant. Dies scheint in Anbetracht, dass auch landwirtschaftlicher Verkehr (mit bis zu 3 Meter Breite) stattfinden soll, als zu gering. Da keine Gehwege vorhanden sind wird eine Mindestbreite von 4,5 Meter (gem. RAST 06 „Wohnweg") vorgeschlagen. Sollte der südliche Bereich zusätzlich ein zu erwartendes Bauland darstellen, sollten die Zufahrten auf mind. 6 Meter dimensioniert werden.

2.2.3 Die östliche Zufahrt ist mit 5 Meter Breite geplant. Auf dieser Straße ist auch die Zu-/ Abfahrt zur Feuerwehr geplant. Hier sollte für den Fall von Einsatzlagen zur Straße „Am Lauterweg" die Straße mindestens eine Breite von 5,50 Meter aufweisen.

2.2.4 Die Querstraße ist mit 5 Meter (ohne Gehweg) für Pkw im Begegnungsverkehr + Fußgänger gering ausgebildet. Hier sollte eine deutliche Geschwindigkeitsreduzierung erfolgen. Es wären auch die Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs gegeben.

2.3 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

Boden- und Grundwasserschutz

2.3.1 Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2.3.2 Bei einer Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Bereiche Naturschutz und Boden nicht erforderlich.

Sollte sich die Rechtsgrundlage für die Verfahrensdurchführung für die Gesamtfläche oder eine Teilfläche im Laufe des Verfahrens ändern, ist erneut zu prüfen, ob eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgelegt werden muss.

Abwasser

2.3.3 Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung zur erbringen und der unteren Wasserbehörde zur wasserrechtlichen Genehmigung/ Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Die Bemessungskriterien für die erforderli-

chen Abwasser- und Niederschlagswasseranlagen sind rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz

2.3.4 Östlich und südöstlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes befinden sich Flächen und Schuppen, die gemäß Ziffer 3 der Begründung von einem Garten- und Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden. Über den Betrieb liegen dem FD Umwelt- und Arbeitsschutz keine Unterlagen vor. Der Betriebsumfang des Betriebes ist somit nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, in welchem Umfang lärmintensive Arbeiten am dortigen Standort durchgeführt werden. Handelt es sich jedoch um einen für die Branche typischen Betrieb, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Geräusche zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Wohngebiet führen. Befindet sich der Garten- und Landwirtschaftsbetrieb nicht nur vorübergehend in den Gebäuden und Schuppen der aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstelle, wird daher angeregt, die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch einen Sachverständigen abklären zu lassen.

3 Hinweise

3.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

3.1.1 Verfahrenswahl:
Der § 13b BauGB dient ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum. Im Hinblick auf die Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen.

Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind in einem allg. Wohngebiet *„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“* zulässig. Sofern die Feuerwehr als sozialer Zweck und Grundversorgung angesehen wird, könnte die FW-Wache demnach im Rahmen eines § 13b BauGB Verfahrens umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, welche der Planungshoheit der Stadt obliegt. Daher ist durch die Stadt Blaustein zu prüfen und abzuwägen, ob die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche im Rahmen des § 13b BauGB-Verfahrens erfolgen kann. In diesem Zusammenhang ist die Vereinbarkeit mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles zu prüfen und das Ergebnis darzulegen.

3.1.2 Sollte trotz bzw. inkl. der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche am Verfahren nach § 13b BauGB festgehalten werden, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

3.1.3 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

3.2 **Straßen**

3.2.1 Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 404 liegt bereits außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen, hier K 7383, besteht in einem Abstand bis 15 Meter vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Wir bitten darum im Lageplan den freizuhaltenden Grundstücksstreifen mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.

3.2.2 Außerdem gilt in diesem Bereich auch ein Verbot für neue Zufahrten. Das Zufahrtenverbot ist ebenfalls im Lageplan durch das Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.

3.2.3 Die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus darf ausschließlich über den Talensteinweg erfolgen. Für Feuerwehrfahrzeuge sind die Schleppkurven zur K 7383 anzupassen.

3.2.4 Außerdem ist die Erschließungsstraße auf einen Begegnungsverkehr auf eine Breite von mindestens 5,50 Meter auszubauen.

3.2.5 Ein Aufgraben der klassifizierten Straße zur Verlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Erforderliche Anschlüsse sind außerhalb der Straßenfläche an bestehende Leitungen vorzunehmen.

Sollte dennoch ein Aufgraben erforderlich sein, so ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der Antrag ist mit entsprechenden Planunterlagen (3-fach) über die Stadt oder den Versorgungsträger bei der zuständigen Straßenmeisterei Merklingen einzureichen.

3.3 **Landwirtschaft**

3.3.1 Der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Ackerfläche von ca. 0,88 ha entzogen. In der Flurbilanz Baden-Württemberg zählt die Fläche zur Vorrangflur Stufe II und sollte der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

3.4 **Forst, Naturschutz**

Naturschutz

3.4.1 Es bestehen aus naturschutzfachlichen Sicht keine Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand: 25.02.2019). Bei der noch zu erstellenden Artenschutzprüfung sollte neben der Artengruppe Vögel auch die Artengruppe Reptilien kartiert werden. Es erscheint nicht völlig ausgeschlossen, dass auf dem Materiallagerplatz Zauneidechse oder Schlingnatter vorkommt.

3.5 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

Boden- und Grundwasserschutz

3.5.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Lautern“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 15. Januar 1993 sind einzuhalten.

3.5.2 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Kiefer