

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schrai – Erweiterung, 1. Änderung“

Gemeinde Dischingen, Gemarkung Eglingen

- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen

- Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

Den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 29.07.2015 der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 29.06.2015 zugesandt. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.09.2015 wurde gebeten.

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/Vorschlag
1 Landratsamt Heidenheim (Schreiben vom 01.09.2015)		
1.1 Bautechnik	<p>Grundlage der Stellungnahme sind der zeichnerische und schriftliche Teil der Planung vom 29.06.2015.</p> <p>Sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken. Die unter Punkt 11, „Gebäudehöhen“ beschriebene Ausnahme, dass für Hochregallager größere Höhen als die festgesetzten zugelassen werden können, sollte auf die Teilflächen GE1b und GE2b beschränkt werden.</p> <p>Eine Überschreitung der Höhe von 20 m durch Hochregallager würde aus unserer Sicht für Eglingen eine städtebauliche Beeinträchtigung darstellen, welche kaum noch zu vertreten ist.</p>	<p>Eine Überschreitung der 20 m für Hochregallager ist nicht erwünscht (s. auch Pkt. 3).</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> die Maximalhöhe von 20 m wird auf Kräne beschränkt, für die sonstigen Gebäude bzw. Anlagen wird – wie bisher – die 13,0 m Maximalhöhe beibehalten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird ausdrücklich auf die Höhe von 13,0 m bezogen.</p>
1.2 Naturschutz	<p>Gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung, 1. Änderung“ in der vorliegenden Fassung bestehen seitens des Naturschutzes keine Einwände.</p> <p>Für die dauerhafte Anlage des Ausgleichs für ein betroffenes Feldlerchenbrutpaar (entweder zwei jährliche Feldlerchenfenster oder Anlage eines Blühstreifens) ist Sorge zu tragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet

<p>1.3 Gewerbeaufsicht und Energiewende</p>	<p>Mit den beantragten Änderungen sollen in Teilbereichen des Gebietes erhöhte Gebäude und Anlagenhöhen bis zu 20 Metern zugelassen werden. Die Auswirkung dieser Änderung hinsichtlich der Gesamtemissionen hängt von der Betriebsweise ab, und ist im Bebauungsplanverfahren ohne detaillierte Vorbelastungsuntersuchung nicht zu beziffern. Wie in unserer Stellungnahme vom 24.7.2013 zum Bebauungsplanverfahren „GE Schrai Erweiterung“ ausgeführt, wird daher dringend empfohlen, die Art des Nachweises - in Form eines Gutachtens – im Rahmen der baurechtlichen Verfahren - bereits im Textteil des Bebauungsplanverfahrens verbindlich festzusetzen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen enthalten bereits eine Festsetzung über die Art des Nachweises der voraussichtlich auftretenden Lärmbelastungen im Rahmen der Vorhabensgenehmigung. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Verpflichtung zur Erstellung des Schallgutachtens im Rahmen der Genehmigung wird mit der Einfügung folgender Formulierung klargestellt: <i>„Im Rahmen der Vorhabensgenehmigung ist ein qualifiziertes Schallschutzgutachten vorzulegen.“</i></p>
<p>2 Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 24.07.2015)</p>	<p><i>Die Stellungnahme der Abteilung Straßenwesen und Verkehr wurde an die Abteilung Raumordnung geleitet. Eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt bislang jedoch nicht vor.</i></p>	
<p>3 Regionalverband Ostwürttemberg (Schreiben vom 12.08.2015)</p>	<p>Solange die geänderte maximale Höhe von 20m für den erforderlichen Brückenkran und nicht für Gebäude mit dieser Höhe gilt, hat der Regionalverband dazu keine regionalplanerischen Anmerkungen und Anregungen.</p>	<p>Hinsichtlich der Höhenbegrenzung wurde bislang keine Unterscheidung zwischen Gebäuden und dem geplanten Brückenkran vorgenommen. Es aber wurde auf eine höhenmäßige Abstufung zur freien Landschaft geachtet. Zudem werden weitere Überschreitungen über die 20 m hinaus nicht mehr zugelassen (s. auch Punkt 1.1). <u>Beschlussvorschlag:</u> die Maximalhöhe von 20 m wird auf Kräne beschränkt, für die sonstigen Gebäude bzw. Anlagen wird– wie bisher – die 13,0 m Maximalhöhe beibehalten.</p>

<p>4 Abwasserzweckverband Härtsfeld (Schreiben mit vorläufigem Charakter vom 24.07.2015)</p>		
	<p>Bei der Erweiterung des Gewerbegebiets Schrai in Eglingen möchten wir darum bitten, dass beim etwaigen Bau eines Kellers darauf geachtet wird, dass dieser nicht an den Schmutzwasserkanal, sondern an den Regenwasserkanal angeschlossen wird. Im Übrigen ist aus Sicht des Abwasserzweckverbands Härtsfeld immer noch unbefriedigend, dass das RÜB Eglingen nur mechanisch gedrosselt werden kann und deshalb die Bemessungswassermengen nicht eingehalten werden können.</p>	<p>Für das Gewerbegebiet liegt ein Entwässerungskonzept vor. In diesem ist die Beseitigung des Regenwassers über Mulden vorgesehen. Damit ist das Regenüberlaufbecken von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Die Beseitigung anfallenden Schmutzwassers aus eventuell zu errichtenden Kellerräumen in die Regenwasserkanalisation ist nicht sinnvoll. Da keine Kellerräume geplant sind, ist hier kein Regelungsbedarf vorhanden und bauplanungsrechtlich auch nicht zulässig. Im Übrigen wird das Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugesuchs bearbeitet. Keine Änderung veranlasst.</p>

<p>5 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) (Schreiben vom 11.08.2015)</p>		
	<p>Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) ist nicht zuständig im Rahmen der Behördenbeteiligung. Zuständig sind die Vermessungsbehörden/Katasterämter bei den Landratsämtern bzw. bei den kreisfreien Städten. In Ihrem Falle ist das das Landratsamt Heidenheim. Ich gehe davon aus, dass dieses im Rahmen der benötigten Katastergrundlagen/Kartengrundlagen bereits einbezogen ist.</p> <p>Allerdings sind wir daran interessiert, wenn der betreffende Bebauungsplan rechtskräftig ist und realisiert wird. In der Regel übernehmen wir Neubaugebiete in unser Digitales Landschaftsmodell (DLM), ein digitales GIS, mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), also möglichst zeitnah. Zudem werden dann noch die neuen Straßennamen sowie Straßenschlüssel benötigt. Daher bitte ich Sie, mir zu gegebener Zeit einen rechtskräftigen Bebauungsplan, möglichst als PDF-Datei zukommen zu lassen (per E-Mail), damit wir unser GIS entsprechend aktualisieren können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Heidenheim wurde bereits beteiligt. Keine Änderung veranlasst.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem LGL wird nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans ein Exemplar als pdf-Datei zugesandt.</p>

<p>6 [REDACTED] (Schreiben vom 04.09.2015)</p>		
	<p>Zur Änderung der Bebauungshöhe auf 20 m in Teilbereichen des Gewerbegebiets Schrai Erweiterung in Eglingen habe ich folgende Bedenken:</p> <p>Mit 19 m Höhe wird die Kranbahnanlage wahrscheinlich der zweithöchste Bau unseres Dorfes sein, welcher die dörfliche Struktur auch in der Horizontalen nachhaltig negativ prägen wird, da diese Anlage von allen Seiten des Dorfes weithin sichtbar sein wird. In der Vertikalen ist die Struktur bereits massiv gestört, was Luftbilder darlegen. Die Bewahrung der dörflichen Struktur mit Festigung der Infrastruktur darf nicht vernachlässigt werden, da dies langfristig neben Beschäftigungsmöglichkeiten am Ort (sofern die ländliche Bevölkerung auch vom Arbeitgeber am Ort beschäftigt wird), ein wichtiges Gut ist, die Abwanderung der Bevölkerung in die Städte zu stoppen.</p> <p>Was ich an der Sache nicht verstehe, ist die geplante Bauhöhe. Hier liegt es auf der Hand, dass Container mehr als 2-fach (wahrscheinlich ist 4 - 5-fach möglich) übereinander gestapelt werden sollen.</p> <p>Wie sieht denn das alles aus? Als Postkartenmotiv für Eglingen wird das nicht taugen. Problematisch ist auch der Grund des damals ermittelte Flächenbedarfs: bei diesem wurde von einer weiter ausgedehnten 2-fachen Lagerung der Container ausgegangen. Ich verweise hier auf das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2012, Punkt 2, Absatz 6.</p> <p>Bei einer Kranbahn wird flächenmäßig komprimiert in die Höhe gelagert. Demnach muss der</p>	<p>Die Krananlage ist voraussichtlich ca. 19,0 m hoch. Um Befreiungen aufgrund von geringen Änderungen zu vermeiden, wird ein Puffer von einem Meter zugegeben. Die Höhe ist notwendig, um die Tragelast über drei übereinander stehende Container hinwegfahren zu können. Die Höhe von drei Containern übereinander beträgt ca. 10,50. Zuzüglich des zu transportierenden Containers ergeben sich ca. 14,50. Darüber hinaus misst die Höhe der Kranbrücke aus statischen Gründen mehrere Meter. Dazu kommt noch ein Bewegungsspielraum zwischen Unterkante Kranbrücke und Oberkante stehende Container. Die Kranbahn dient der besseren und effektiveren Ausnutzung des Geländes.</p> <p>Bezüglich der Auswirkung des Landschaftsbildes wird auf Kap. 8.2 des Umweltberichts verwiesen. Hier ist hinzuzufügen, dass der Brückenkran nicht als massiver Baukörper in Erscheinung tritt, sondern eine gewisse Transparenz gegeben ist.</p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Lärmentwicklung wird auf das Schallgutachten des TÜV Süd verwiesen, das zum Bauantrag vorliegt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u>: die Maximalhöhe von 20 m wird auf Kräne beschränkt, für die sonstige Gebäude bzw. Anlagen werden – wie bisher – die 13,0 m Maximalhöhe beibehalten.</p>

Flächenanspruch des Gewerbegebiets neu begründet werden und eine Teilfläche muss ggf. der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt werden. Auch der Erdwall, welcher im Übrigen wie auch im Osten des Gebiets noch keine Teilbepflanzung anteilig der seit April 2014 genutzten Fläche von ca. 6.000 qm, wie im Bebauungsplan verankert, erhalten hat, wird bei einer Erhöhung der Bauhöhe auf 20 m seine angedachte Zusatzfunktion als Sichtschutz in diesem Bereich nicht mehr befriedigend erfüllen. Wenn wenigstens bei der ordnungsmäßigen Bepflanzung derzeit ein Willen erkennbar wäre... Ich verweise diesbezüglich auf das Protokoll der Gemeinderats-sitzung vom 26.09.2013, Punkt 1, Absatz 4. Die Relation der Bauhöhe 13 m zur Höhe des Erdwalls mit Bepflanzung waren nach Abklärung des Themas Schallemissionen der zweitwichtigste Grund, warum wieder Ruhe und Akzeptanz zwischen Gemeindeverwaltung, Ortschaftsrat und Bewohnern des benachbarten Wohngebiets bei der nicht ganz unproblematischen Ausweisung des Gewerbegebiets eingetreten ist. Diese Relation bzw. dieser Grund wird auf 40 m Länge eliminiert. Die Sache hat ein „G'schmäcke“. Dieses Gefühl bewegt mich dazu, mich hier mit meinen Argumenten zu äußern. Wäre dieses Gefühl nicht vorhanden, hätte ich dieses Schreiben des lieben Friedens willen nicht erstellt. Von meiner Grundeinstellung her bin ich kein prädestinierter Organisator von Unterschriftenlisten, wobei ich überzeugt bin, in Kürze und bei Zweifel an Repräsentativität mühelos mehr als 2 Dutzend Unterzeichner im näheren Wohnumfeld finden zu können, die diese Meinung teilen. Hier ruft man nicht „Hurra“ bzgl. des Vorhabens der Bebauungshöhenänderung. Die Frage, die man sich stellen kann, liegt auf der Hand: was kommt als Nächstes?

Keine Anregungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht	
Handwerkskammer Ulm	Schreiben vom 01.09.2015
Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 06.08.2015
Vermögen und Bau, Amt Schwäbisch Gmünd	Schreiben vom 11.08.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 03.09.2015
Terranets BW	Schreiben vom 04.08.2015
Gascade Gastransport GmbH	Schreiben vom 11.08.2015
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW)	Schreiben vom 12.08.2015
Unitymedia Kabel BW	Schreiben vom 06.08.2015
Netze NGO	Schreiben vom 27.08.2015
Zweckverband Landeswasserversorgung	Schreiben vom 03.08.2015
RP Tübingen, Landesbetrieb Forst BW	Schreiben vom 10.08.2015
Gemeinde Nattheim	Schreiben vom 17.08.2015
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen	Schreiben vom 07.08.2015
Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein	Schreiben vom 18.08.2015
Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe	Schreiben vom 05.08.2015
Wasserverband Egau	Schreiben vom 05.08.2015

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben	
RP Stuttgart, Abteilung Raumordnung	
RP Stuttgart, Abteilung Straßenbau, Dienstsitz Ellwangen	
RP Freiburg, Landesamt für Rohstoffe, Geologie und Bergbau	
Flurneuordnung und Landentwicklung, Dienstsitz Ellwangen	
Regionalverband Ostwürttemberg	
Polizeidirektion Heidenheim	
Deutsche Post	
Telefonica Germany GmbH & Co OHG	
Landesnaturausschussverband Stuttgart	
Blauwald GmbH & Co KG	
Stadtverwaltung Neresheim	
Verwaltungsgemeinschaft Ries	
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co KG	
Grinbold-Jodag GmbH	

Aufgestellt: Heidenheim, den 29.10.2015

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH, Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim