

**Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs fand im Zeitraum 09.12.2019 bis 24.01.2020 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen hierbei fünf Stellungnahmen ein. Diese werden wie folgt Abgewogen:

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
<b>1) Stellungnahme vom 12.12.2019</b>		
1.1	<p>Lt. Planzeichnung wird der bisherige Bebauungsplan S4 Steinheim Nord überplant, bzw. die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verändert. Des Weiteren ist die öffentliche Grünfläche (633/4) im Textteil des Bebauungsplanes S4 unter Ziffer 9.2.1 verbindlich festgesetzt.</p> <p>Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass im Jahr 2002, laut Schreiben der Stadt Neu-Ulm vom 24.4.2002, der Grünstreifen 633/4 auf Grund der geschilderten Punkte nicht veräußert wurde. Deshalb sind wir der Rechtsauffassung, dass diese Grünfläche auch weiterhin erhalten werden muss. Des Weiteren war die genannte Grünfläche einer der wesentlichen Gründe beim Erwerb der Grundstücke unsererseits. Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan S4 war ein direktes Angrenzen eines neuen Baugrundstückes nicht möglich. Wir sehen eine enorme Wertminderung unserer Grundstücke sollte die Grünfläche überplant werden. Außerdem wird die Wohnqualität beeinträchtigt.</p>	<p>Aufgrund der starken Wohnungsnachfrage, muss die Stadt Neu-Ulm viele Wohneinheiten zur Verfügung stellen, um der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Demnach besteht in Neu-Ulm bis zum Jahre 2022 ein Wohnraumbedarf von jährlich ca. 380 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs wurde das Wohnbaulandentwicklungskonzept 2018-2022 aufgestellt. Die Wohnraumbereitstellung ist in verschiedenen Stadtteilen und mit unterschiedlichen Wohnformen vorgesehen. U.a. vor, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt wird.</p> <p>Bei den Grünstreifen handelt es sich um ein Ortsrandgrün. Durch das neue Baugebiet, das an die bisherige Bebauung anknüpft, handelt es sich hierbei um keinen Ortsrand mehr. Im Schreiben vom 07.03.2019 hat die Stadt Neu-Ulm den Eigentümern der Flurstücke 633/5 und 633/6 angeboten, die besagte Fläche käuflich zu erwerben.</p> <p>Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungen wird an die bisherigen Bebauungsgebiete angeknüpft. Durch neue Baugebiete erweitert sich tendenziell der Ausbau der Infrastruktur z. B. ÖPNV / Sozialinfrastruktur usw.</p> <p>Insofern ist nicht von einer Wertminderung auszugehen, sondern von einer Steigerung der Wohnqualität.</p>
1.2	<p>Wir sind der Meinung, dass die Planung für den Bebauungsplan S8 nicht dem ländlichen Charakter für ein Dorf wie Steinheim, sondern einer Vorstadtbebauung entspricht.</p>	<p>Bautypologisch sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Doppel- und Reihenhäuser giebelständig jeweils auf die nördliche Grundstücksseite zu stellen. Hierdurch haben die Gärten eine Südwest Ausrichtung und es wird sichergestellt, dass keine geschlossene Bebauung entlang der Straße entsteht. Die Freiräume zwischen den Gebäuden gewährleisten Blickbeziehungen zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft. Der</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
1.3	<p>Im Bebauungsplan S8 wird keine Ausgleichsfläche innerorts ausgewiesen.</p> <p>Wir bitten diese Stellungnahme auch dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorzulegen.</p>	<p>städtebaulichen Umgebung entsprechend sollen alle Gebäude Satteldächer erhalten. Das Plangebiet soll städtebaulich den Gebietscharakter der bestehenden Bebauung aufgreifen, aber gleichzeitig durch die etwas verdichtete Struktur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso gerecht werden. Daher sind im Süden Strukturen mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Zur Landschaft hin wird die Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser lockerer.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Somit ist keine Ausgleichsregelung erforderlich. Die westlich gelegene Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Stadt Neu-Ulm gutgeschrieben und dient somit als Ausgleichfläche für andere Bebauungspläne.</p>
<b>2) Stellungnahme vom 24.01.2020</b>		
2.1	<p>Als Eigentümer eines Wohnhauses in der Herdgasse erlaube ich mir zum Thema Neubaugebiet „Im Steinert“ folgende Kritikpunkte einzureichen: In den beiden bisherigen Bauabschnitten in der Herdgasse wurden nahezu ausschließlich Einfamilienhäuser gebaut. Die Tatsache, dass gemäß Entwurf des Bebauungsplans eine Vielzahl an Doppel- bzw. Reihenhäusern geplant sind, entspricht meines Erachtens nicht dem ländlichen Charakter Steinheims und passt nicht zum bisherigen Bild der Herdgasse als Wohngebiet. Was sind die Gründe für diesen Sinneswandel? Was sind die Gründe für die hohe Anzahl an Doppel- bzw. Reihenhäusern? Zudem wird die Zielsetzung Wohnraum für Familien zu schaffen, durch die tendenziell kleinen Grundstücke für die Einfamilienhäuser nicht erreicht. Ebenso die bereits erwähnte hohe Anzahl an Doppel- bzw. Reihenhäusern mit viel zu kleinen Gärten kommt dem Wunsch von Familien mit Kindern nach Wohnraum und Garten nicht nach. Die bauwilligen Familien mit Kindern, die sich für das Leben in einer ländlichen Region wünschen, interessieren sich für Bauplätze in welchen sie ein Einfamilienhaus mit Garten bauen können und nicht für ein Doppel- bzw. Reihenhauses ohne kindgerechten Garten. Allein die Tatsache, dass es weniger Bauplätze für Einfamilienhäuser gibt als für Doppel- und Reihenhäuser bestätigt die Tatsache, dass die Zielsetzung Wohnraum für Familien zu schaffen, verfehlt wird.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Anregung 1.2 verwiesen. Die Grundstücksgrößen sind gering angesetzt um die Erwerbskosten niedrig zu halten, damit es mehr Familien ermöglicht wird, Bauland zu erwerben.</p>
2.2	<p>In den bisherigen Bauabschnitten der Herdgasse, wurde eine Vielzahl der Bauherren zu familien-, kinder- und nutzerunfreundlichen Bedingungen (z.B. keine zwei Vollgeschosse) gezwungen. Diesen Bauherren nun auch noch Doppel- bzw. Reihenhäuser mit 9,5 Meter zulässiger Bauhöhe „vor die Nase</p>	<p>Im Bebauungsplan S4 „Am nördlichen Ortsrand“ sind überwiegend Einzelhäuser festgesetzt. Der neue Bebauungsplan weist aufgrund der starken Wohnraumnachfrage eine höhere Dichte</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
2.3	<p>zu setzen“ und damit doppelt zu bestrafen, finde ich nicht sachgerecht. Hier vermisste ich jegliches Fingerspitzengefühl seitens der Stadt Neu-Ulm. Generell möchte ich darauf hinweisen, dass ich Einfamilienhäuser mit 8,5 Meter zulässiger Bauhöhe inklusive zwei Vollgeschossen sehr wohl begrüße.</p> <p>Zudem möchte ich die Gelegenheit nutzen, um die Stadt Neu-Ulm auf die sehr belastende Lärmsituation aufmerksam zu machen. Durch den ständigen Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der sich in der Nähe befindlichen Autobahn A7 liegt hier eine sehr hohe Lärmintensität von morgens 5 Uhr bis abends 23 Uhr vor. Die Durchführung von lärmeinschränkenden Maßnahmen wäre hier mehr als angebracht. Warum plant die Stadt Neu-Ulm hier keine Maßnahmen, von denen nicht nur die Bewohner des Bereichs Herdgasse sondern alle Bewohner Steinheims profitieren würden? Ich hoffe, dass Sie die oben erwähnten Sachverhalte in der weiteren Diskussion bzgl. des Baugebietes „Im Steinet“ berücksichtigen. Gerne freue ich mich über aussagekräftige Antworten seitens der Stadt Neu-Ulm.</p>	<p>auf, als der anknüpfende Bebauungsplan.</p> <p>Die Doppelhäuser sowie Reihenhäuser können einen Meter höher gebaut werden als die Einfamilienhäuser. Da diese Gebäude von den Grundmaßen (Länge und Breite) kleiner sind als die Einzelhäuser, soll durch den zusätzlichen Meter mehr nutzbare Wohnfläche im Dachgeschoss entstehen.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Werte zur GRZ (bis 0,4), zur GFZ (bis 0,6 bzw. 0,8), zur Zahl der Vollgeschosse (zwei (II) Vollgeschosse) sowie zur Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante maximal 8,50 m bzw. 9,50m) soll sichergestellt sein, dass sich das neue Baugebiet städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt. Zudem soll individuellen Gestaltungswünschen einzelner Bauherren ein angemessener Spielraum eingeräumt werden. Die nach §17 BauNVO vorgeschriebenen Werte werden nicht überschritten.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesautobahn A7 sind für das Baugebiet unverhältnismäßig und nicht erforderlich. Für das Baugebiet wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Zur Lärmthematik wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung 3.1 verwiesen.</p>
<b>3) Stellungnahme vom 19.01.2020</b>		
3.1	<p>Es fehlen Maßnahmen gegen den Lärm. Die Grenzwerte werden wie aus dem Gutachten ersichtlich verletzt. Es sind Maßnahmen zu ergreifen. Die Überschreitung um 1,8 dB ist gravierend. Damit auch nachts ohne gesundheitliche Einbußen Fenster geöffnet werden können, müssen anderweitige Schallschutzmaßnahmen z.B. an der A7 und B10 ergriffen werden. Die durchgeführte Lärmmessung ist aufgrund folgender Punkte unzureichend: Die Messung erfolgte am 24.07.2018, wo die Vegetation ihren Höhepunkt hat. Die Lärmwerte sind im Winter aufgrund lauterer Abrollgeräusche von Winterreifen und der fehlenden Vegetation deutlich höher. Die Hauptwindrichtung aus Westen, wo die</p>	<p>In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es gilt dies zu überprüfen.</p> <p>Daher wurde die Pöyry Deutschland GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Am Tag konnten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgestellt werden. In Teilbereichen werden an den nördlichen und westlichen Fassaden der</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>A7 liegt, wurde nicht berücksichtigt, welche einen wesentlichen Einfluss auf den Lärm hat. Erstellen eines Lärmgutachtens bei Westwind und im Winter. Eine weitere Lärmzunahme durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen auf der A7, die zukünftige Landwirtschaftsumfahrung sowie die zukünftige vierspurige B10 wurde nicht berücksichtigt. Es sind Schallschutzmaßnahmen z.B. an der A7 und B10 zu ergreifen. Die Begründung, dass aufgrund von Bauvorschriften, Dämmung und heutigen Baumaterial die Häuser gut schallisoliert sind, ist nicht zulässig. Der Schallschutz muss aus Gesundheitsgründen auch bei Aufenthalt auf dem Grundstück gelten.</p>	<p>geplanten Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 1,8 dB (A) in der Nacht überschritten. Durch diese nur geringe Überschreitung werden keine passive Schallschutzmaßnahmen für die Plangebäude notwendig, da die heute üblicherweise eingesetzten Baustoffe und Materialien sowie die bestehenden Vorgaben für den Wärmeschutz sicherstellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllt sind. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten schützenswerten Nutzungen gewährleistet. Bei der Berechnung wird vom Planzustand 2030 ausgegangen, somit sind die höheren Verkehrsbelastungen mitberücksichtigt. Es wird bei der Berechnung vom schlechtesten anzunehmenden Sachzustand ausgegangen, daher ist die Windrichtung und die Jahreszeit mitberücksichtigt worden. Die Orientierungswerte müssen nicht auf dem gesamten Grundstück eingehalten werden, sondern nur im Bereich des Baufensters.</p>
3.2	<p>Lärmbelastung durch den Zufahrtsverkehr: In der bestehenden Herdgasse wird die Schrittgeschwindigkeit bereits in keinsten Weise eingehalten. Die Maßnahmen zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit sind nicht ausreichend und müssen erweitert werden. Die Zufahrt zur neuen Wendeschleife sollte - ebenso wie die Wendeschleife selbst - Fahrbahneinengungen auf 4 m bekommen.</p>	<p>Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Herdgasse. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte im Plangebiet und dem daraus resultierenden geringen Verkehrsaufkommen (Mehrbelastung ca. 100 Fahrzeuge pro Tag) ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr zu rechnen. Bei der Planstraße handelt es sich um eine Mischfläche, in der es keine Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg gibt. Um ausreichend Platz für den Fuß und Fahrverkehr zu haben, kann die Fahrbahn nicht auf 4m reduziert werden. In der Planstraße sind teilweise Verengungen vorgesehen, die zur Entschleunigung des Verkehrsflusses beitragen sollen. Die Zufahrtstraße zur Planstraße ist nicht schnurgerade. Infolgedessen verlangsamt sich der Verkehrsfluss.</p>
3.3	<p>Das bestehende Areal ist durch einen städtischen Grünstreifen ideal in die Landschaft integriert. Dieser städtische Grünstreifen sollte auch am Rand des neuen Baugebietes angelegt werden oder entsprechend verlegt werden. Die Maßnahmen zur</p>	<p>Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen je Grundstück mindestens ein standort-</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>Ortsrandbegrünung werden von den Bauherren meist nicht wie vorgesehen eingehalten. Es sind Maßnahmen zu einer städtischen Ortsrandbegrünung vorzunehmen, zudem dies der einzige Ortsrand in Steinheim ist, wo dies planerisch bisher erfolgte und durch das neue Baugebiet „zerstört“ wird.</p>	<p>gerechter Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang 16/18) und eine mindestens einreihige freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen lt. Artenliste zu pflanzen. Durch diese Festsetzung der Pflanzgebote soll eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Durch die Bepflanzungen der Grundstücke zur freien Landschaft hin soll ein optischer Abschluss der Wohnbebauung erreicht werden und die Einbindung der Siedlung in die Landschaft sichergestellt werden. Diese Ortsrandeingrünungen müssen die entsprechenden Bauherren anlegen. Dies wird stichprobenartig überprüft, ob diese Maßnahmen entsprechend umgesetzt worden sind. Zur Verlegung der Ortsrandeingrünung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung 1.1 verwiesen. Die am Ortsrand vorgesehene Ortsrandeingrünung soll zu einer besseren Abrundung in der Landschaft beitragen.</p>
3.4	<p>Die Bewohner des bestehenden Baugebietes konnten aufgrund der Aussagen des OB Herrn Noerenberg auf der Bürgerversammlung und des aktuellen Flächennutzungsplanes 2025 davon ausgehen, dass zumindest mittelfristig eine Ortsrandlage erhalten bleibt. Es sollte daher für diesen Personenkreis ein Vorkaufsrecht auf die neuen Grundstücke geben, da diese andere Grundstücke gewählt hätten, wenn sie von dem neuen Baugebiet gewusst hätten.</p>	<p>Die Grundstücke werden entsprechend der Richtlinien von der Stadt Neu-Ulm vergeben.</p>
3.5	<p>Das durch das neue Baugebiet entstehende Wachstum des Ortsteils Steinheim entspricht nicht dem natürlichen Zuwachs und verletzt den dörflichen Charakter. Bei 23 neuen Wohneinheiten ist mit einem Bevölkerungszuwachs von 70-80 Personen zu rechnen. Bei einer Einwohneranzahl von 772 entspricht das 10% Neubürger. Bisher ist lt. den Steinheimer Vereinen die Integration des zweiten Abschnitts der Herdgasse 2011 noch nicht gelungen, daher ist das Wachstum zu verlangsamen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu reduzieren. Die Bebauung ist viel zu dicht und die Grundstücke sind für die bestehenden dörflichen Verhältnisse viel zu klein. Im Bereich der alten Herdgasse stehen auf einer vergleichbaren Fläche 12 Wohneinheiten, im aktuellen Bebauungsplan sind 23 Wohneinheiten vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu reduzieren.</p>	<p>Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 1.1. Über die Vereinsangebote von Steinheim hinaus gibt es noch zahlreiche Angebote in anderen Ortsteilen, die auch von den Bewohnern genutzt werden können.</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
3.6	<p>Es sollten keine Ausnahmen von der Bayrischen BO bzgl. der Abstandsflächen zugelassen werden (halbe Abstandsflächen). Insbesondere soll die Ausnahmen an den Außengrenzen des Baugebietes im Nordosten und Südosten nicht gelten, da die jetzigen Bewohner der angrenzenden Grundstücke sich nicht mehr aussuchen können, ob sie ein Grundstück mit wenig Abstandsflächen kaufen oder nicht.</p>	<p>Damit das städtebauliche Konzept (flächensparsame Bauweise) umsetzbar ist, ist im WA4 bis WA6 eine Reduzierung erforderlich. Das neue Baugebiet schließt an die nördliche Bebauung des Bebauungsplan S4 „Am nördlichen Ortsrand“ an. Trotz der Reduzierung auf 0,5 sind noch ausreichende Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden gewährleistet, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung, werden neue Gebiete an bestehende angeknüpft.</p>
3.7	<p>Die Bebauungsvorschriften weichen stark von denen der Herdgasse ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z.B. einheitliches Ortsbild damit nicht gewährleistet (Traufhöhen bzw. Firsthöhen, Dachneigung der Satteldächer, 2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Abstandsflächen ...)</li> <li>- z.B. Anzahl der „privaten“ Stellplätze sind nicht ausreichend</li> </ul> <p>Damit der dörfliche Charakter erhalten bleibt, sollten die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes Herdgasse auch für das neue Baugebiet übernommen werden.</p>	<p>Der städtebaulichen Umgebung entsprechend sollen alle Gebäude Satteldächer erhalten. Das Plangebiet soll städtebaulich den Gebietscharakter der bestehenden Bebauung aufgreifen, aber gleichzeitig durch die etwas verdichtete städtebauliche Struktur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso gerecht werden. Daher sind im Süden dichtere Strukturen mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Zur Landschaft hin wird die Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser lockerer. Die Gebäudevorschläge im Bebauungsplan sind nur eine beispielhafte Darstellung. Die privaten Stellplätze wurden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm vorgeschlagen. Um mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, können die Vorschriften des Bebauungsplan S4 „Am nördlichen Ortsrand“ nicht exakt übernommen werden, weil das neue Baugebiet eine höhere Dichte aufweisen soll. Die Vorgaben des Bebauungsplan S 8 „Im Steinert“ bilden einen dörflichen Charakter ab.</p>
3.8	<p>Die Anzahl öffentlicher Stellplätze ist viel zu gering (im Vergleich zur Nutzung in der alten Herdgasse.) Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze sind zu erhöhen. Es ist zu beachten, dass der Takt des ÖPNV in Steinheim viel weniger eng ist als z.B. noch in Burlar fingern oder erst Recht in der Innenstadt Neu-Ulms. Bewohner Steinheims sind oft auf ein eigenes Auto angewiesen. Es sollten deshalb nicht dieselben Bedingungen der Stellplatzsatzung wie in der Innenstadt von Neu-Ulm angewandt werden.</p>	<p>Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm hergestellt worden. Insgesamt sind 16 öffentliche Stellplätze für Besucher des Gebiets vorgesehen. Im Bebauungsplan S4 „Am nördlichen Ortsrand“ wurden hingegen nur 17 öffentliche Stellplätze für 35 Wohneinheiten vorgesehen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind hingegen 16 öffentliche Stellplätze für 23 Wohneinheiten angedacht.</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
3.9	<p>Der besondere Lebensraum entlang der Leibi wird durch die Nähe des Baugebiets erheblich negativ beeinflusst. Bisher gibt es keine Bebauung, die so nahe an die Leibi geht. Der Abstand der Bebauung soll dem der alten Herdgasse entsprechen und durch einen entsprechenden Grünstreifen geschützt werden. Die Auswirkungen des neuen Baugebietes auf den Lebensraum entlang der Leibi wurden nur unzureichend überprüft. Es ist anzunehmen, dass dieser durch die zusätzliche Bebauung massiv gestört wird. Veranlassung von Untersuchung in wie weit der Lebensraum Leibi und die Nebenflächen durch die Bebauung gestört wird. Aufstellung eines Umweltberichtes mit einer Umweltprüfung unter Berücksichtigung des Artenschutzes. Es ist zu prüfen, inwieweit das vorgesehene Regenüberlaufbecken auf Flurstück 667 für das Regenwasser von den Verkehrsflächen (Punkt 4.2. Bebauungsplan S8) den Lebensraum an der Leibi stört. Wasser von Verkehrsflächen enthält Reifenabrieb und evtl. Öl oder Benzin. Dies widerspricht dem Ziel die Fläche als Ausgleichsfläche „in einen höherwertigen Zustand“ zu versetzen, wie H. Krämer auf der Bürgerversammlung ausführte. Außerdem verringert ein Regenüberlaufbecken die Lebensqualität, da es eine Brutstätte für Mücken ist.</p>	<p>Ein Fachbeitrag Artenschutz zur saP wurde erstellt. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich, in dem das Regenüberlaufbeckens errichtet wird, wird aus der Ausgleichsfläche herausgerechnet. Somit wird diese Fläche des Überlaufbeckens nicht dem Ökokonto der Stadt Neu-Ulm gutgeschrieben. Das Regenwasser soll über das Regenrückhaltebecken in die Leibi eingeleitet werden. Die genauen Auflagen wie dies zu erfolgen hat, wird durch ein Wasserrechtsgesuch, welches beim Wasserwirtschaftsamt eingereicht und genehmigt wird, definiert werden. Dies entspricht einer fachlichen Herangehensweise. Nicht das gesamte Regenwasser wird in das Regenüberlaufbecken eingeleitet. Es gibt im Plangebiet kleinere Versickerungsflächen, welche eine Filtration über die belebte Oberbodenzonen erhalten. Im Zuge des §13b BauGB gelten analog die Anwendungsvorschriften des §13a BauGB, d.h. es kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, es ist kein Umweltbericht, keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zusammenfassende Erklärung erforderlich.</p>
3.10	<p>Ortskern und Ortsbild werden durch das neue Baugebiet noch nachteiliger verschoben. Reduzierung der Wohneinheiten. Verlegung des Gebietes an den im Flächennutzungsplan 2025 vorgesehenen Ort. Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des bebauten Ortsbereiches auf das angrenzende Flurstück. Die Ausgestaltung des Endes des neuen Wohngebietes sollte dem der alten Herdgasse entsprechen: Wendehammer ohne weiterführende Straße zum Ortsrand.</p>	<p>Durch den kleinen Flächenbedarf des neuen Baugebiets ist nicht davon auszugehen, dass der Ortskern verschoben wird. Das Baugebiet nimmt im Vergleich zum ganzen Ortsteil Steinheim nur ein kleiner Anteil ein. Dieser trägt nicht zur Verlagerung der Ortsmitte bei. Im Bebauungsplan ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, damit ein Einfügen in die Landschaft gewährleistet wird.</p>
3.11	<p>Das Straßenniveau der Zufahrtsstraße ist vermutlich zu hoch. Es darf nicht höher als der bestehende Landwirtschaftsweg sein, um die angrenzenden Grundstücke nicht in ein Loch/in eine Wanne zu versetzen. Das z.B. für die Entwässerung notwendige Straßenniveau ist schon bei der Aufstellung/vor Verabschiedung des Bebauungsplanes zu prüfen und nicht erst während der Erschließungsplanung. Gegebenenfalls ist eine Erschließung über die Nordseite vorzusehen. Es ist zu verhindern, dass das Straßenniveau - wie im Teil 2 des alten Baugebietes Herdgasse - fast 1m über dem bestehenden Gelände liegt.</p>	<p>Die Straßenplanung hat diverse Randbedingungen zu berücksichtigen. In aller erster Linie wird dieser sich an der Ableitung des Regenwassers unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten orientieren. Die zurzeit vorhandenen topographischen Verhältnisse spiegeln annähernd die Fließrichtung des Regenwasserabflusses wider. Eine funktionsfähige Erschließung für das Baugebiet kann sichergestellt werden.</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
3.12	Die Kläranlage erreicht bereits jetzt teilweise nicht mehr die vorgesehenen Abwasserwerte. Die Kläranlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Es ist erst das Abwasserthema zu lösen, bevor weitere Erweiterungen geplant werden.	Die Straßenplanung wird in den nächsten Planungsschritten vertieft ausgearbeitet. Eine Erschließung von Norden ist nicht möglich.  Die Kläranlage Steinheim hat eine wasserrechtliche Genehmigung bis zum 31.12.2027. Die Anlage ist ausgelegt für 3150 Einwohner. Stand 2018 waren es 2716 Einwohner. Aus der Ermittlung der Zulaufmengen hat sich eine Belastung mit 2620 Einwohnergleichwerten ergeben. Somit hat die Kläranlage noch eine zusätzliche Kapazität von ca. 400-500 Einwohnern nach Genehmigung. Demzufolge ist diese für das neue Wohngebiet ausreichend.
3.13	Die Planung des Baugebietes ist grundsätzlich aufgrund folgender Punkte in Frage zu stellen:  - Im Ort Steinheim gibt es diverse Gebäudeleerstände.  - Die Lage des Baugebietes ist die einzige Ortsseite von Steinheim, welche negative Beeinträchtigungen durch Gewässer, Autobahnen und Bundesstraßen und die Kläranlage hat.  - Im Ortskern von Steinheim gibt es noch sehr viele freie Bauflächen  - Das neue Baugebiet zerstört die einzige Stelle im Ort, wo der Ortsrand mit einer Begrünung aktiv ausgestaltet war.	Innenentwicklung ist in Steinheim aufgrund der Eigentumsituationen nicht immer möglich. Ergänzend zur Innenentwicklung ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch die Entwicklung von Außenbereichsflächen erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind mehrere Fachgutachten erstellt worden. Die Stadt Neu-Ulm hat eine hydraulische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sowohl bei einem HQ100 als auch bei einem HQextrem der Bereich des geplanten Baugebietes nicht von Überschwemmungen betroffen ist. Zur Lärmthematik wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung 3.1 verwiesen. Durch die Bepflanzungen der Grundstücke zur freien Landschaft hin, soll ein optischer Abschluss der Wohnbebauung erreicht und die Einbindung der Siedlung in die Landschaft sichergestellt werden.
3.14	Die Grundstücke können nicht gegen Elementarschäden wie Hochwasser versichert werden. Haben die Versicherer andere Gutachter wie die Stadt Neu-Ulm? Es sind Maßnahmen gegen Hochwasser zu treffen.	Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 5.13.
3.15	Die Regenwasserableitung in das Sammelbecken auf dem angrenzenden Flurstück 667 ist nicht ausreichend bemessen. Die Regenwasserableitung	Die Stadt Neu-Ulm hat eine Entwässerungsuntersuchung in Auftrag

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
3.16	<p>ist nicht auf die zu erwartenden Auswirkungen der Klimaveränderungen / Starkregen ausgelegt. Es ist das Sammelbecken auf die Regenmengen der Klimaveränderungen anzupassen.</p> <p>Die Wendeplatte ist wesentlich kleiner als die Wendeplatten in der Herdgasse. Dies wird als Problem für Müllfahrzeuge, Baufahrzeuge, Umzugsfahrzeuge und Lieferfahrzeuge gesehen. Die Wendeplatte sollte vergrößert werden.</p>	<p>gegeben. Diese bestätigt, dass die geplante Regenwasserableitung auf das Flurstück 667 möglich ist.</p> <p>Die neugeplante Wendeanlage nach RAST 06 ist für Fahrzeuge bis 10m (3-achsige Müllfahrzeuge) Länge ausreichend.</p>
3.17	<p>Da die Herdgasse ein verkehrsberuhigter Bereich ist und bereits jetzt zu schnell und für diesen Bereich stark befahren ist, sollte die Zufahrt von der Westseite her erfolgen. Die sehr schlechte und unübliche Situation, dass die Häuser (der Herdgasse - altes Baugebiet Teil 2) an der Zufahrt des neuen Baugebietes von zwei Straßen eingeschlossen werden, würde so auch gelöst. Dadurch würde auch die Spielfläche des Spielplatzes durch die Spielstraße vergrößert.</p>	<p>Die Erschließung aus der Herdgasse ist aus verkehrlicher Sicht sinnvoll, da an die bestehende Straße (Herdgasse) angeknüpft werden kann. Die nicht stark befahrene Wohnstraße dient ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes. Aufgrund der fehlenden Platzverhältnisse kann die Erschließung nicht von Westen erfolgen.</p>
3.18	<p>Die Straßenbeleuchtung sollte besser gestaltet sein als in der Herdgasse - altes Baugebiet Teil 2. Die dort bestehende Beleuchtung leuchtet nicht nur die Straße, sondern auch die Grundstücke störend und mehr als notwendig aus. Insbesondere wenn die Zufahrt über den Nordosten wie im Plan bestehen bleibt und es Häuser in der Herdgasse (altes Baugebiet, Teil 2) gibt, die von 2 Straßen eingeschlossen sind, muss die Straßenbeleuchtung besser abgeschirmt und gelenkt sein.</p>	<p>Die Verwaltung prüft dies im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung.</p>
<b>4) Stellungnahme vom 19.01.2020</b>		
4.1	<p><b>Traufhöhe / Gebäudehöhe im Neubaugebiet</b>                      Als die Herdgasse 1999 bebaut wurde waren wir vom Bauamt in Neu-Ulm trotz Bitten um eine Abweichung gezwungen, die Traufhöhen exakt einzuhalten. Folglich waren wir gezwungen, das Haus tiefer als die Straße zu gründen. Dies hat zur Folge, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Gefahr der Überschwemmung besteht (siehe Überschwemmung) und</li> <li>2. das Gebäude unverhältnismäßig tief liegt; gerade im Verhältnis zum Neubaugebiet</li> </ol> <p>Darum fordern wir, dass die angrenzenden Gebäude unter exakt gleichen strengen Bauhöhen genehmigt werden. Sonst steht ein niedriges, tiefgelegtes Gebäude neben einem, das erheblich höher ist. Das bewerten wir als ungerecht.</p>	<p>Das Plangebiet soll städtebaulich den Gebietscharakter der bestehenden Bebauung aufgreifen, aber gleichzeitig durch die etwas verdichtete städtebauliche Struktur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso gerecht werden. Dies wird unter anderem erreicht, in dem die Gebäude geringfügig höher gebaut werden dürfen, damit mehr nutzbare Wohnfläche zur Verfügung steht.</p> <p>Die Höhenunterschiede des Plangebiets zur Bestandsbebauung sind gering und führen zu einer homogenen Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung.</p>
4.2	<p><b>Abwasserversorgung</b>                      Bei der Veranstaltung kam die Frage auf inwiefern die Kläranlage fähig ist auch noch das zusätzliche Baugebiet zu bedienen. Der Stadtrat Herr Junginger</p>	<p>Vor der Kläranlage sind Mischwasserentlastungsbauwerke angeordnet, die nur den genehmigten Zufluss zur Kläranlage</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>hat dies ohne Wenn und Aber bejaht. Jedoch kam es in den letzten Jahren bei uns und den Nachbarn bei Starkregen immer wieder zu Abflussproblemen. Diese konnten nur durch Anrufe und darauf folgende manuelle Eingriffe in die Abwassersteuerung entschärft aber nicht grundsätzlich behoben werden. Daraus folgt, dass hier ein ernsthaftes Problem besteht.</p> <p>Bitte bauen Sie die gegenwärtig überlastete Abwässerentsorgung aus. Bitte beantworten Sie darüber hinaus die Frage: Haftet die Stadt Neu-Ulm, wenn trotz klarer Hinweise der Anwohner ein Wasserschaden entsteht?</p>	<p>weiterleiten. Ist die anfallende Regenmenge größer, erfolgt die Entlastung von mechanisch gereinigten Abwasser (Mischwasser) in die Leibi. Liegen trotz der Entlastung noch Rückstauverhältnisse in der Kanalisation vor, sind diese auf weitaus größere Regenereignisse wie den Bemessungsregen zurückzuführen. Kanalisationen sind in früheren Jahren auf 1-2-jährliche Regenereignisse ausgelegt worden, die Stadt Neu-Ulm legt Neuplanungen seit 2015 auf 5-jährliche Regenereignisse aus.</p> <p>Die Regelungen zur Schadenstragung sind in der Entwässerungssatzung geregelt.</p> <p>§ 9 Grundstücksentwässerungsanlage: (6) Gegen den Rückstau des Abwassers aus der Entwässerungseinrichtung hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Rückstauenebene ist die Höhe der Straße am Anschlusspunkt.</p>
<p><b>5) Stellungnahme vom 13.01.2020</b></p>		
<p>5.1</p>	<p>Die in der Planzeichnung dargestellte Bebauung entspricht nicht dem dörflichen Charakter des Ortsteils Steinheim. Diese passt eher in die Wiley als an den Ortsrand von Steinheim. Grundstücke mit 450 qm Grundfläche sind von Steinheimer Bauwilligen nicht nachgefragt, zumal aus der im Anhang dargestellten Berechnung weder eine behindertengerechte Bebauung noch eine Nutzung für ein Mehrgenerationenhaus (Finanzierung) möglich ist. Eine Bebauung, der Nordfläche, als Mauerwerksbau bei Einhaltung der Energieeinsparungsvorschriften bedeutet, dass in den Erdgeschoss Wohnflächen zwischen 60 und 65 qm Wohnfläche, die Nutzung erheblich beschränkt ist. Die GRZ von 0,4 welche auch noch die Garagenzufahrten einbezieht lassen keine größeren ebenerdigen Wohnflächen zu.</p>	<p>Die Grundstücksgrößen sind gering angesetzt um die Erwerbskosten niedrig zu halten, damit mehr Familien auch über die Möglichkeit verfügen Bauland zu erwerben.</p> <p>Eine GRZ von 0,4 ist im allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß angesetzt. Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Äußerung 2.2 verwiesen.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführte beispielhafte Rechnung weist Fehler auf. Nebenanlagen wie beispielweise Garagen und Zufahrten werden nur zum Teil der Grundfläche und der Geschossfläche angerechnet. Es wird hierzu auf die Stellungnahme zur Äußerung 5.20 verwiesen.</p>
<p>5.2</p>	<p>Die maximal zulässige Zahl von 2 Wohneinheiten widerspricht der heutigen Vorstellung von einer finanzierbaren, verdichteten und sinnvollen Bebauung.</p>	<p>Für Einzel- und Doppelhäuser sind nicht mehr als 2 WE zulässig, um eine zu stark verdichtete Bauweise zu unterbinden und eine homogene Ortserweiterung zu ermöglichen.</p>
<p>5.3</p>	<p>Wofür wird die Straße zwischen dem Kinderspielplatz und den angrenzenden landw. Flächen benötigt? (Ist die für das „Gassi gehen“ der Hunde oder das Beseitigen der Schneemengen gedacht?)</p>	<p>Diese Straße dient der Erschließung der angrenzenden Doppelhäuser.</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
5.4	Man kann auch die Firstrichtung anpassen sodass die Straßenfläche den Baugrundstücken zugeschlagen werden kann.	Durch die Festsetzung der Firstrichtung kann eine gewisse Homogenität des Baugebietes erreicht werden.
5.5	Die ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen haben sich schon in der Herdgasse als Ersatzplätze für die Autobahnpendler etabliert, oder werden als Langzeitstellplätze für Wohnwagen genutzt. Hier ist der Vorschlag sicher berechtigt, diese Flächen den Baugrundstücken zuzuschlagen mit der Auflage diese als Parkflächen anzulegen und zu unterhalten, dadurch erübrigt sich auch die Pflege durch das städt. Personal. (in Steinheim besteht die Straßen und Gehsteig Reinigungspflicht der Anwohner)	Die öffentlichen Stellplätze sind für Besucher des Wohngebietes vorgesehen. Diese werden von der Stadt Neu-Ulm bereitgestellt, damit die Besucher des Baugebiets die Möglichkeit haben, ihr Fahrzeug abzustellen.
5.6	Die Anwohner der Zufahrtsstraße befürchten eine Nachzahlung der Erschließungsbeiträge in erheblichen Umfang, obwohl die Zusage einiger Stadträte dies verneint, in den Plänen ist dies allerdings anders dargestellt. Bei der vorgesehenen Planung ist damit zu rechnen, dass keine, oder nur wenige, im Baufreistellungsverfahren, vorgetragene Bauplanung zu realisieren ist. (s. Herdgasse, Grundstücksgröße, Gebäude-, Grundstücksform usw.)	Bezugnehmend auf rechtliche oder tatsächliche Hindernisse, die die Erschließung der Bestandsgrundstücke verhindern, kann von einer Beitragspflicht abgesehen werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
5.7	Die Einschränkung auf ein Nebengebäude mit 6 qm Gesamtfläche ist in jedem Falle zu klein. Allein die Mülltonnen, 4 an der Zahl nehmen schon mit den Zugängen die Hälfte der Flächen auf, wenn dazu noch ein Fahrradanhänger oder ein Fahrrad eingestellt werden soll ist die Fläche einfach nicht ausreichend. Falls man hier Flächen wie in der Wiley schaffen will, wo allerlei Kleinzeug neben der Eingangstüre deponiert wird ist das für Steinheim nicht erwünscht.	Im Bebauungsplan wurden die Festsetzungen der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) von 6m <sup>2</sup> auf 9m <sup>2</sup> geändert.
5.8	Der Zugang zu den Mittelhäusern in den Reihenhäusern ist nicht ausreichend durchdacht. Selbst die Bewirtschaftung eines kleinen Grünstreifens erfordert einen Schmutzzugang. Die Andienung der in Reihe stehenden Hausteile ergibt ähnliche Erschwernisse wie in einer WG, keiner räumt auf oder macht den Weg frei, dies ist umso problematischer, wenn ein Mieter, Nutzer ist.	Für die beiden Reihemittelhäuser ist in der Planzeichnung ein Zugangsweg für den Garten mitaufgenommen worden.
5.9	Die Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit sind auf einem Dorf nicht sinnvoll. In diesem Fall ist der Durchgang für Fuchs, Hase, Katze, Hund, Marder und auch Hühner eigentlich offen, wozu ist dann ein Zaun erforderlich? Selbst vor Diebstahl an der nahen Autobahnauffahrt hält dieser Zaun nicht ab, zumal er durch eine zweireihige Hecke eher Schutz der Diebe als ein Hindernis darstellt. Warum ist nur ein Holzlattenzaun zulässig?	Mit der Festsetzung der Höhe für Einfriedungen werden besonders die Sicht und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiräumen der Grundstücke aufrechterhalten. Da Mauern einen abschottenden und somit Ortsbildstörenden Charakter haben, werden sie als Einfriedungen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der mindestens

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
5.10	Die Bepflanzungsaufgaben sind zu weit eingeschränkt, wir Steinheimer wünschen uns keine Zier- und Schaubepflanzung sondern Nutzbäume wie Walnuss anstelle Kastanien, Kirsche- an statt Kornelkirsche, Birne anstatt Felsenbirne, usw.	<p>0,15 m hohen Bodenfreiheit von Zäunen soll die Bewegungsfreiheit der Kleintiere wie Igel unabhängig der Grundstücksgrenzen ermöglicht werden.</p> <p>In der Artenliste sind Obstbaum- halbstämmen als heimische Laubbäume II. und III. Ordnung aufgeführt bzw. zulässig. Demnach ist es möglich im WA auch Nutzbäume wie Kirsche (<i>Prunus avium</i>, <i>Prunus cerasus</i> o.ä.) oder Birne (<i>Pyrus communis</i>) anzupflanzen. Bei Walnussbäumen (<i>Juglans regia</i>) handelt es sich um Laubbäume I. Ordnung (Obstbaumhochstämmen). Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen wird im WA von dieser Wuchsklasse abgesehen.</p>
5.11	Dachgauben bei diesen Haustypen sind unbedingt planerisch erforderlich, es ergeben sich so kleine Wohnflächen, dass auf Dachaufbauten in der Gebäudemitte nicht verzichtet werden kann um eine ordentliche Raumnutzung für Bäder oder Kinderzimmer zu erreichen.	Dachgauben sind bei Reihenhäusern zulässig. Bei den Einzelhäusern und Doppelhäusern sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch kann eine großzügige Wohnfläche auch ohne Dachgauben geschaffen werden.
5.12	Die Schallschutzberechnungen sind sehr lückenhaft begründet. Nach unseren Erfahrungen ist nächtens, insbesondere in den Hoch- Frequenztagen von der Autobahn eine erhebliche Schallbelastung zu erwarten. Auffällig ist hier, dass im Anhang des Gutachtens für die äußeren Gebäude keine Unterlagen vorliegen. Die Aussage, dass mit ca. 1,5 dB(A) der zulässige Wert überschritten wird lässt aufhorchen. Selbst wenn dies in den Kaufverträgen eingetragen ist kann ein Mieter gegen seinen Vermieter vorgehen, was eine gerichtliche oder zumindest wertberichtigende Folge haben kann. (Hier ist der Glockenschlag der Turmuhr, von St. Konrad in Burlafingen, ein gutes Beispiel), vorgetragen. Wenn dazu noch die Geräusche der Luft-Wärmepumpen kommen die sich in Summe nochmals mit ca. 5-8 dB(A) aufaddieren so ist es dort mit der Ruhe schnell vorbei. Es steht noch nicht fest wie hier beheizt wird, aber nach den Erfahrungen aus der angrenzenden Herdgasse ist mit Luft- Wärmepumpen in fast allen Gebäuden zu rechnen. Das Aufstellen von Gastanks dürfte sich bei den begrenzten Grundstücksflächen als schwierig erweisen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Äußerung 3.1 verwiesen. Bei Errichtung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen oder Mini-Block-Heizkraftwerken ist der Stand der Lärmschutztechnik zu beachten. Es sollen nur Geräte verwendet werden, die beim Betrieb keinen höheren Schalldruckpegel (=Emissionspegel) – inklusive Zuschlag für Tonhaltigkeit - als 30 dB(A) an der Grundstücksgrenze hervorrufen. Die Geräte dürfen keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben. Es wird den jeweiligen Grundstückseigentümern empfohlen, sich die Einhaltung der Lärmwerte durch die ausführende Fachfirma bestätigen zu lassen.

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
5.13	Die Anordnung von Reihen- und Doppelhäuser ist für Bauherrn vor allem Steinheimer Bauherrn wenig interessant. Sollen doch um behindertengerechte Wohnungen zu schaffen mind. die EG Wohnungen ohne Hilfsmittel zu erreichen sein. Kein einziges Gebäude lässt diese Bauweise zu.	Im Plangebiet sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Des Weiteren sind im WA5 Reihenhäuser vorgesehen. Hiermit erfolgt eine differenzierte Bebauung, die sowohl der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, als auch dem Leitgedanken flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Mit diesen Festsetzungen zur Bauweise sind unterschiedliche Gebäudetypen im Plangebiet möglich. Damit wird ein Angebot für verschiedene Wohnraumsprüche gewährleistet. Die Gebäude können mit entsprechenden Hilfsmitteln barrierefrei erschlossen werden.
5.14	Für eine EG Wohnung sind mind. 4 Zimmer erforderlich, dies umso mehr als hier auch die Vergabe an Familien mit Kinder gedacht ist. So ergibt sich nach heutiger Nutzungsart für jedes Kind ein eigenes Zimmer. Wohn- und Schlafrum sowie Küche und Bad sind daher in einer Etage alltäglich. Die Wohnung darüber muss die gleiche Größe aufweisen, damit die Baukosten überhaupt getragen werden können, entweder durch Mieter oder als Mehrgenerationenhaus. Die Häuser in der Nordwest- Richtung bieten in ihrer Größe im EG Wohnzimmer, Küche, WC, Diele und Treppe, ev. einen Abstellraum, der aber als Kinderzimmer zu klein ist (Standardzimmer für 1 Kind 9 qm). Es wird deshalb vorgeschlagen mind. die Hälfte der Doppelhäuser als 2 geschossige Gebäude auszuweisen. Und bei den Reihenhäusern auf das Mittelhaus zugunsten einer 2 geschossigen Doppelhaushälfte mit je einer Etage von 4 Zimmern zu verzichten	Die Doppelhäuser sind bereits im Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.
5.15	Es ist die Frage berechtigt, warum bei diesem Baugebiet Auflagen vorgetragen werden, die gegenüber den Artikeln der Baybo eine unnötige Verschärfung bedeuten. (Abstandsregelung).	Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 3.6.
5.16	Muss es wirklich sein, dass die Garagen der Nachbargebäude nicht zusammengebaut werden dürfen und dass die Firstrichtung so starr vorgegeben wird?	Die Freiräume zwischen den Gebäuden gewährleisten Blickbeziehungen zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft. Durch die Festsetzung der Firstrichtung kann eine gewisse Homogenität erreicht werden.

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag																								
5.17	Warum sind die Reihenhäuser auf den schmälere Grundstücken platziert und nicht an der Zufahrtsstraße, wo bereits eine beschränkte Zugangsmöglichkeit des Mittelhauses gegeben wäre?	Im Vorentwurf waren zunächst vier Reihenhäuser vorgesehen. Um die städtebauliche Dichte zu senken, wurden anstelle von zwei Reihenhäuser zwei Doppelhäuser geplant.																								
5.18	Warum ist das Begleitgrün an der Zufahrtsstraße in den Bebauungsplan eingeschlossen, so ist die Befürchtung der Angrenzer doch berechtigt, dass die Kosten der Erschließungsstraße auch auf sie umgelegt werden sollen? Wer reinigt diese Straße, die ja auch noch einen erheblichen Schmutzanteil aus der angrenzenden Landwirtschaft aufnehmen muss?	Neben den kleinklimatischen und ökologischen Effekten, erhält die Wohnstraße durch das Straßenbegleitgrün ebenso eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Reinigung erfolgt seitens der Stadt Neu-Ulm. Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 5.6.																								
5.19	Ist der Feldweg am Kinderspielplatz, der derzeit für Kraft- Fahrzeuge aller Art gesperrt ist, jedoch für die Landwirtschaft und Anlieger frei ist, nicht einfach für die Landwirtschaft, zu sperren? Die angrenzenden landw. Grundstücksnutzer sind ja Anlieger und die Klärschlamm Fahrten haben auf diesem Feldweg eigentlich nichts zu suchen, schon aus Sicherheit für die Kinder am Spielplatz.	Hierfür gibt der Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit. Der Sachverhalt wird aber von der Verwaltung geprüft.																								
5.20	<p>Anlage Berechnung für die Nutzung eines Platzes auf der Nordwest- Richtung:</p> <p>Grundstücksgröße: ca. 23,00 x 19,40m = ca. 446,20 qm                      Bebaubare Grundfläche nach der Satzung:                      GRZ 0,4 ergibt 446,20 qm x 0,4 = ca. 178,48 qm</p> <p>Zufahrt?                      Garage                      6,00 x 9,00 m                      6,00 x 6,00 m                      =                      =                      ca. 54,0 qm                      ca. 36,0 qm                      Rest für                      Wohnhaus = ca. 88,48 qm</p> <p>Dargestelltes Whs                      .88,48/ 8,00 m =                      ca. 11,06 m</p> <p>Wohnfläche hieraus: (Mauerwerksbau EnEV) Umfassungsmauerwerk monolithisch                      WD 42,5 x2 + 24 cm ergibt Wandabzug ca. 1,00 m                      8,00 - 1,00 = 7,00 m; 11,06- 1,00 - 10,06 m ergibt ca. 74,2 qm Brutto WFL</p>	<p>Das Beispiel für die Nutzung eines Platzes auf der Nordwest- Richtung weist Fehler auf. Nebenanlagen wie beispielweise Garagen und Zufahrten werden nur zum Teil der Grundfläche und der Geschossfläche angerechnet.</p> <p>Berechnung der effektiven Wohnfläche:</p> <table border="0"> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>446,20m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bebaubare Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4 ergibt</td> <td>446,20 x 0,4 = 178,48m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zufahrt 6m x 9m x 0,5</td> <td>= -27,00m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garage 6m x 6m x 0,5</td> <td>= -18,00m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Zwischensumme</td> <td>=133,48m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Mögliche Baukörper 10m x 13,35m</p> <table border="0"> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>133,48m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Abzug Wand</td> <td>-22,33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Treppe</td> <td>-13,48m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Trennwände</td> <td>-1,00m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Putz</td> <td>-4,00m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Endsumme</td> <td>92,67m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Es sind zwei Vollgeschosse vorgesehen, somit wird die Fläche 92,67m<sup>2</sup> mit dem Faktor zwei multipliziert.                      Die gesamte Wohnfläche beträgt somit 185,34m<sup>2</sup></p>	Grundstücksgröße	446,20m <sup>2</sup>	Bebaubare Grundfläche		GRZ 0,4 ergibt	446,20 x 0,4 = 178,48m <sup>2</sup>	Zufahrt 6m x 9m x 0,5	= -27,00m <sup>2</sup>	Garage 6m x 6m x 0,5	= -18,00m <sup>2</sup>	Zwischensumme	=133,48m <sup>2</sup>	Wohnfläche	133,48m <sup>2</sup>	Abzug Wand	-22,33m <sup>2</sup>	Treppe	-13,48m <sup>2</sup>	Trennwände	-1,00m <sup>2</sup>	Putz	-4,00m <sup>2</sup>	Endsumme	92,67m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	446,20m <sup>2</sup>																									
Bebaubare Grundfläche																										
GRZ 0,4 ergibt	446,20 x 0,4 = 178,48m <sup>2</sup>																									
Zufahrt 6m x 9m x 0,5	= -27,00m <sup>2</sup>																									
Garage 6m x 6m x 0,5	= -18,00m <sup>2</sup>																									
Zwischensumme	=133,48m <sup>2</sup>																									
Wohnfläche	133,48m <sup>2</sup>																									
Abzug Wand	-22,33m <sup>2</sup>																									
Treppe	-13,48m <sup>2</sup>																									
Trennwände	-1,00m <sup>2</sup>																									
Putz	-4,00m <sup>2</sup>																									
Endsumme	92,67m <sup>2</sup>																									

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>./ 10% für Treppe ergibt 66,78 qm                      ./ Funktionsfläche Trennwände ca. 1,00 qm ergibt 65,78 qm                      ./ 3 % Putz ergibt 63,83 qm Wohnfläche                      Dachausbau 80% der EG Nutzung ergibt 51,06 qm</p> <p>Das heißt bei voller Nutzung mit Dachausbau sind die Wohnungen auf ca. 115 qm Wohnfläche begrenzt.                      Dies bei einer Familie mit 2 Kindern ohne eine Behinderten gerechte Wohnungsnutzung. Keine Dachgaube in der Mitte des Gebäudes zum Einbau eines Bades mit geraden Wänden.</p> <p>Bitte prüfen Sie die gemachten Fragen und Anregungen, diese treten auf, wenn ein Bauherr mit einem Kaufvertrag eines Grundstückes, hier eine Planung wünscht, die sich mit seinen Vorstellungen decken soll.</p>	<p>Somit ist im vorliegenden Fall eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossfläche von 0,6 ausreichend.</p>
<b>6) Anregungen und Hinweise aus der Bürgerinfo vom 14.01.2020</b>		
6.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Ausgleichsfläche ein Kanal verbaut ist.	-> Kenntnisnahme
6.2	Es wird darauf hingewiesen, dass der FNP für das Gebiet eine andere Nutzung vorsieht.	<p>Hierzu wird auf das vom Stadtrat am 01.06.2017 beschlossene Wohnraumentwicklungskonzept verwiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die südlich und östlich an die Herdgasse angrenzenden Flächen werden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ebenso grenzt der Geltungsbereich im Westen an die in diesem Bereich dargestellte Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte „Fläche für Landwirtschaft“ wird entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung (Wohnbaufläche) geändert. Im Zuge der Entwicklungen von neuen Baugebieten ist es nicht immer möglich die entsprechenden vorgesehen Nutzungen des Flächennutzungsplans zu realisieren, da oft in Bereichen, in denen der FNP Wohnnutzung vorsieht, die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Neu-Ulm sind.</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
6.3	Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsgebäude sich sehr zu den Plangebäuden des Bebauungsplans S8 unterscheiden und dass die Vorschriften des Bebauungsplans S4 strenger wären.	Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 2.2.
6.4	Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen zu gering sind und die Bestandsgebäude dadurch verschattet werden.	Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 5.15.
6.5	Es wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan S4 in der Grundfläche sechs Bäume festgesetzt worden sind, aber davon nur noch drei da sind.	Die fehlenden Bäume sind entsprechend in der Planzeichnung ergänzt worden.
6.6	Es wird angeregt, dass zweigeschossige Bauweise vorteilhafter für eine bessere Grundstücknutzung ist.	Die Gebäude sind bereits im Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen festgesetzt
6.7	Es wird angeregt, dass eine GRZ von 0,5 besser wäre.	Eine GRZ von 0,4 ist im allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß angesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Erhöhung der GRZ über das Höchstmaß hinaus nicht empfehlenswert.
6.8	Es wird angeregt, dass Dachaufbauten auch zulässig sein sollten.	Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 5.11.
6.9	Es wird angeregt, die Doppelhäuser als Zweifamilienhäuser zuzubauen um Behindertengerecht bauen zu können.	Verweis auf die Stellungnahme der Anregung 5.13.

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 18.09.2019 wurde den Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Möglichkeit zur Stellungnahme übersandt. Hierzu wurden insgesamt 13 schriftliche Stellungnahmen zur Planung eingebracht. Die Stellungnahmen werden wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
<b>1) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Schreiben vom 13.12.2019</b>		
	In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind hinzunehmen.	Im Bebauungsplan ist eine Ortsrandeingußung vorgesehen und festgesetzt. -> Kenntnisnahme

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>Um Interessenskonflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung zu vermeiden, sollte auf eine konsequente und dauerhaft gepflegte Ortsrandeingrünung geachtet werden.</p>	
<p><b>2) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 07.01.2020</b></p>		
	<p>Im Umfeld zu oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <p style="padding-left: 40px;">D-7-7526-0072 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung D-7-7526-0101 – Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.</p> <p>Ansiedlungen vorgeschichtlicher Epochen orientieren sich bevorzugt an siedlungsgünstigen Lagen, um die Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern zu gewährleisten. Neben der Bodengunst spielt regelmäßig auch die Nähe zu Gewässern eine wichtige Rolle, bevorzugt werden kleinere Bachläufe.</p> <p>Die siedlungsgünstige Lages des Raums wird durch die o.g. Bodendenkmäler angezeigt. Eine Siedlungskontinuität in der Region deutet sich zudem mit Bodendenkmälern der römischen Kaiserzeit an (D-7-7626-0277). In der weiteren Umgebung von Straßen sind regelmäßig zeitgleiche Siedlungsbefunde zu vermuten. Neben Siedlungen zählen im Kontext römischer Straßen auch Grabfunde dazu. Befestigte Straßen der römischen Kaiserzeit wurden auch in nachfolgenden Epochen genutzt. Daher ist in deren Umgebung regelhaft mit chronologisch jüngeren Siedlungsbelegen z.B. des frühen Mittelalters zu rechnen, wie sie bereits durch Grabfunde belegt sind (D-7-7626-0308), oder Ansiedlungen des späten Mittelalters und der Neuzeit, die sich in bereits bekannten Bodendenkmälern spiegeln (D-7-7526-0127, D-7-7526-0128, D-7-7626-0275).</p> <p>Wegen der topografischen und naturräumlichen Gunstlage des überplanten Bereichs sowie der Nähe zu Bodendenkmälern verschiedener Epochen ist aus bodendenkmalfachlicher Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich im überplanten Bereich bislang unbekannte Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeit untertägig erhalten haben können.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche</p>	<p>Die Belange des Denkmalschutzes werden in den Bebauungsplan übernommen. Im Baugebiet wird eine Sondierung stattfinden. -&gt; Kenntnisnahme / Übernahme</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren ...</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p>	
<b>3) bayernets GmbH, Schreiben vom 04.12.2019</b>		
	<p>Landesplanerische Belange stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen. Fragen des Immissionsschutzes sind vom zuständigen Träger öffentlicher Belange zu klären.</p>	-> Kenntnisnahme
<b>4) Landratsamt Neu-Ulm, Schreiben vom 13.01.2020</b>		
	<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u></p> <p>4.1 Unter Ziffer B. Zeichnerischer Teil „6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten“ (S. 6) bzw. „6.2. Stellplätze, Garagen sowie Carports und Ein- und Ausfahrten“ und D. Begründung 5.5 „Garagen und Stellplätze“ sollte festgelegt werden, dass ein wasserdurchlässiger Bodenbelag im Außenbereich zu verwenden ist.</p> <p>4.2 Unter Ziffer B. Zeichnerischer Teil (S. 6 ff. Punkt 7.) und D. Begründung (S. 21 ff. Punkt 5.7) „Grünordnung“ sollte ergänzt werden: Auf öffentlichen Flächen sind heimische Laubbäume zu verwenden (entlang der Erschließungsstraßen sind hochstämmige Bäume I. Ordnung zu</p>	<p>-&gt; Übernahme</p> <p>Um den Bauherren gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren, sind auf privaten Flächen mindestens 50 % heimische Laubbäume/Sträucher zu verwenden. Die öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt bepflanzt. Hier werden nach</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
4.3	<p>pflanzen). Auf privaten Flächen sind 70 % heimische Laubbäume/Sträucher zu verwenden.</p> <p>Es wird gebeten, das konkrete Gestaltungskonzept für die Ausgleichsfläche mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Möglichkeit heimische Laubbäume verwendet.</p> <p>Die genaue Gestaltung der Ausgleichsfläche wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
4.4	<p><u>Wasserrecht und Bodenschutz:</u></p> <p>Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung ergibt sich noch folgende Frage: Im Textteil/Begründung wird auf Seite 26 ausgeführt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers westlich der Wendeplatte nicht möglich ist. Wie soll die Niederschlagswasserentsorgung hier erfolgen?</p>	<p>Die Niederschlagswasserentsorgung soll nach der Variante 3 der Variantenuntersuchung des Ing.-Büros Kolb erfolgen. Danach soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in Rigolen versickert werden. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen wird über eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation gesammelt und nach Südwesten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 667, Gemarkung Steinheim geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Leibi (Gewässer III. Ordnung; Grundstück Fl.-Nr. 668, Gemarkung Steinheim).</p>
<b>5) Regionalverband Donau-Iller, 17.01.2020</b>		
	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	-> Kenntnisnahme
<b>6) Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 17.12.2019</b>		
	<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der Bebauungsplan S8 „Im Steinert“ in Neu-Ulm-Steinheim auf eigene Belange untersucht. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.</p> <p>Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trinkwasser, ist aus dem vorgelagerten Bestand möglich.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir hiermit bitten.</p>	-> Kenntnisnahme
<b>7) Telefonica, Schreiben vom 17.01.2020</b>		
	<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG zu erwarten sind.</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p>	-> Kenntnisnahme
<b>8) Terranets bw GmbH, Schreiben vom 09.12.2019</b>		
	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich)	-> Kenntnisnahme

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
<b>9) TransnetBW GmbH, Schreiben vom 14.01.2020</b>		
	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Steinert“ in Neu-Ulm Steinheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	-> Kenntnisnahme
<b>10) Verizon Deutschland GmbH, Schreiben vom 04.12.2019</b>		
	In dem von Ihnen angefragten Bereich bestehen keine Anlagen der Verizon Deutschland GmbH. Es sind von der Verizon Deutschland GmbH z. Zt. keine Baumaßnahmen in dem Bereich geplant.	-> Kenntnisnahme
<b>11) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.01.2020</b>		
	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	-> Kenntnisnahme
<b>12) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 21.01.2020</b>		
	Wasserwirtschaftliche Würdigung Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.  Hinweise:  Abwasserentsorgung: Der Stadtteil Steinheim der Großen Kreisstadt Neu-Ulm wird im Mischsystem entwässert. Die am nordwestlichen und südöstlichen Siedlungsrand vorgesehenen wohnbaulichen Erweiterungsflächen sollen im modifizierten Mischsystem entsorgt werden. Aufgrund der guten Sickerfähigkeit des Untergrundes wird hier nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anstatt in den Mischwasserkanal in den Untergrund (Versickerung) eingeleitet. Die Entlastung der Mischwasserkanalisation und die Mischwasserbehandlung erfolgt im Stauraumkanal Steinheim (Stauraumkanal mit oberliegender Entlastung, SKO, V = ca. 400 m <sup>3</sup> ) mit Einleitung des entlasteten Mischwassers in die Leibi (Gewässer III. Ordnung; Grundstück Fl.-Nr. 668, Gemarkung Steinheim). Die im Entsorgungsgebiet anfallenden Abwässer werden der Kläranlage (Ausbaugröße: 3.150 EW60) des Abwasserzweckverbandes „Steinheim - Holzheim“, Sitz Große Kreisstadt Neu-Ulm zugeführt und dort mechanisch-biologisch-chemisch behandelt. Das geplante Baugebiet ist im genehmigten Abwasserprojekt (Entwurf des Ing.-Büros	-> Kenntnisnahme

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>Wassermüller, Ulm vom 16.08.2000, ergänzt am 14.08.2012, abwassertechnisch geprüft am 07.03.2017) flächenmäßig nicht enthalten. Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die neue Schmutzwasserkanalisation soll am Schacht 1006 (siehe Entwurfsunterlagen Ing.-Büro Wassermüller, Ulm vom 16.08.2000, ergänzt am 14.08.2012) an den bestehenden Mischwasserkanal DN 500 in der Herdgasse angeschlossen werden. Die Schmutzwasserentsorgung ist damit gesichert.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen wird zur Niederschlagswasserentsorgung auf die Variantenuntersuchung des Ing.-Büros Kolb, Zeppelinstraße 10, 89555 Steinheim am Albuch vom 14.08.2019 verwiesen. Es soll die Variante 3 zur Ausführung kommen. Danach soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund (Versickerung!) eingeleitet werden. Aus fachlicher Sicht besteht damit Einverständnis. Die hierfür geltenden technischen Regelwerke sind zu beachten (DWA-A138, DWA M 153, NWFreiV u. a.). Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen u. a.) wird über eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation gesammelt und nach Südwesten zum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 667, Gemarkung Steinheim geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) abgeleitet. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Leibi (Gewässer III. Ordnung; Grundstück Fl.-Nr. 668, Gemarkung Steinheim). Unter Zugrundelegung eines Drosselabflusses von ca. 6 l/s, einer undurchlässigen Fläche AU von ca. 0,3 ha und einem 5jährlichen Regenereignis (n=0,2) ergibt sich nach überschlägiger Berechnung ein Regenrückhaltevolumen von ca. 70 m<sup>3</sup> (siehe DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, Dezember 2013). Die qualitative Bewertung des Niederschlagswassers erfolgte nach dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007. Danach ist eine Behandlung des Regenwassers nicht erforderlich.</p> <p>Aus fachlicher Sicht besteht mit dem Entwässerungskonzept Einverständnis!</p> <p>Hochwasseruntersuchungen: Mit den hydraulischen Untersuchungen des Planungsgebiets bezüglich der westlich verlaufenden Leibi besteht Einverständnis. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass das prospektive Baugebiet weder von einem hundertjährigen noch von einem Extremhochwasser betroffen ist.</p>	
<p><b>13) LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom 13.01.2020</b></p>		
	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S 8 „Im Steinet“ in der Fassung vom 18.09.2019 haben wir keine generellen Einwände.</p>	<p>-&gt; Kenntnisnahme</p>

Nr.	Anregungen, Hinweise aus der TÖB	Stellungnahme der Verwaltung ➤ Abwägungsvorschlag
	<p>Vorsorglich möchten wir auf unsere 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „G13“ hinweisen, die über die Grünfläche verläuft. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Unsere 20-kV-Anlagen mit den dazugehörigen Schutzbereichen können dem beigefügten MS-Plan (nur Darstellung der 20-kV-Anlagen) entnommen werden. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Wir bitten die 20-kV-Anlagen in den Bebauungsplan mit Schutzbereichen aufzunehmen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Schutzbereich der Freileitung darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben oder Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften beachtet werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.</p>	

Flechtner, 14.05.2020  
Dezernat 3 – Stadtplanung