



**Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage**

**Beratungsgremium:** Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

**Sitzung am** 11.10.2018

**Vorlagen Nr.**

5 / 2018

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplanentwurf „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“,  
Gemarkung Klingenstein  
Neubebauung am Leubeweg und an der Ulmer Straße

- Richtigstellung (Stellungnahmen) der vorgebrachten Einwendungen und Bedenken
- Vorstellung der modifizierten Planung

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf  
Empfehlung an Gemeinderat

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung (einstimmig/mehrheitlich)
EKA	11.10.2016	ö	Zustimmung zur Aufstellung des B-Plans	Zustimmung (einstimmig)
Gemeinderat	22.11.2016	ö	Aufstellungsbeschluss	Zustimmung (einstimmig)
EKA	21.03.2017	ö	Vorstellung städtebaulicher Entwurf	Zustimmung (einstimmig)
ATU	07.11.2017	nö	Vorberatung Doppelhäuser	Zustimmung (einstimmig)
EKA	21.11.2017	ö	Bebauung an der Ulmer Straße	Zustimmung (6 x ja, 1 x Gegenstimme, 2 x Enthaltung)
GR	12.12.2017	nö	Zustimmung zur Grundstücksveräußerung	
EKA	05.06.2018	ö	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf	Zustimmung (6 x ja, 2 x Gegenstimmen)
Gemeinderat	03.07.2018		Zurückstellung des Entwurfsbeschlusses	mehrheitlich

## II. Sachvortrag

Zu o.g. Tagesordnungspunkt wird auf die öffentliche Sitzungsvorlage des GR vom 03.07.2018 verwiesen. Der Tagesordnungspunkt wurde im Rahmen eines fraktionsübergreifenden Antrags mehrheitlich durch den Gemeinderat am 03.07.2018 abgesetzt, mit der Maßgabe die „Rechtmäßigkeit des Verfahrens endgültig zu klären“. Des Weiteren wurde zwischenzeitlich ein Schreiben vom 05.08.2018 der Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“ an die Stadtverwaltung, sowie an die Fraktionsvorsitzende übergeben (siehe Anlage), welches von über 500 Klingensteiner Bürgern anhand eines Fragebogens unterzeichnet wurde.

Zum fraktionsübergreifenden Antrag vom 03.07.2018, sowie zum Schreiben der Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“ vom 05.08.2018, wird hierzu von Seiten der Verwaltung folgende Richtigstellung bzw. Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage).

## III. Zum weiteren Verfahren

Im Rahmen einer weiteren verwaltungsinternen und fraktionsinternen Beratung im August 2018 soll dem Wunsch der Klingensteiner Bürger zum Erhalt des Gehölzbestands am Klingensteiner Hang auf das Baufeld östlich des Hochhauses am Leubeweg verzichtet werden und der Gehölzbestand erhalten werden.

Die bereits durch den Gemeinderat und den Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss mehrheitlich beschlossene Bebauung am Leubeweg einschließlich Zustimmung zum Grunderwerb wird durch Ausweisung des Baufeldes 2 planungsrechtlich als Urbanes Gebiet im Bebauungsplan ausgewiesen (Nachverdichtung, Innenentwicklung).

Durch Ausweisung von 2 größeren Baufeldern entlang der Ulmer Straße/B28 soll gleichfalls im Rahmen einer Nachverdichtung die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung vorangetrieben werden. (große Nachfrage)

Die geplante 3-4-geschossige Bebauung mit bereits vorhandener Erschließung bietet gute Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Zwischen den beiden Baufeldern entsteht eine private Grünfläche mit Pflanzgebot, nachdem ein Unterhalt des hohen Gehölzbestandes zwischen der künftigen Bebauung nicht möglich ist, und eine Gefährdung darstellen würde.

Vom Bauamt wird vorgeschlagen, für den gesamten Klingensteiner Hang ein Grünordnungskonzept auszuarbeiten und mögliche Baumbepflanzungen umzusetzen.

Es ist beabsichtigt den geänderten Bebauungsplanentwurf in der GR-Sitzung am 16.10.2018 zu beschließen und öffentlich auszulegen.

#### IV. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Einnahme (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
	15.000,00 €	---	ca. 400.000,00 €	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr / bis ---	2019	2019	2019	2019

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

Bauplatzerlöse



.....  
Franz Schmutz

#### Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola  
Amtsleiter  
Bauamt

Josef Engel  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

Anlagen

## Entwurf des Antwortschreibens

Stadtverwaltung Blaustein  
Rathaus Marktplatz 2  
89134 Blaustein

Telefon 07304.802.0  
Telefax 07304.802.111

stadt@blaustein.de  
www.blaustein.de

Datum:  
24.08.2018

AZ:  
621.41

Ihnen schreibt:  
Marleen Sönksen

**Bauamt**  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung

Durchwahl:  
07304.802.511

Fax-Durchwahl:  
07304.802.444

E-m@il:  
soenksen@blaustein.de



Gläubiger-Identifikations-  
Nummer  
DE 70ZZZ00000230345

Sparkasse Ulm  
IBAN:  
DE07 6305 0000 0000 0001 34  
SWIFT-BIC:  
SOLADES1ULM

Ulmer Volksbank  
IBAN:  
DE03 6309 0100 0007 8260 01  
SWIFT-BIC:  
ULMVDE66

### **Stellungnahme der Stadtverwaltung Blaustein zum Rundbrief „Bestandschutz für unseren Klingensteiner Hang-Wald“ der Bürgerinitiative „pro Klingenstein“ vom 20. Juli 2018**

Sehr geehrter Herr Kleinhempel,

zum Rundschreiben „Bestandschutz für unseren Klingensteiner Hang-Wald“ der Bürgerinitiative „pro Klingenstein“ vom 20. Juli 2018 bezieht die Stadtverwaltung Blaustein wie folgt Stellung:

Die klimatischen Vorteile der bewachsenen Fläche sind unbestritten. Sie bieten Lebensraum für Kleintiere, wenn auch nicht für Milane oder Fledermäuse. Starkregen oder Schmelzwasser kann aber auch dieser Boden nur im nicht gefrorenen und nicht zu trockenen Zustand aufnehmen.

Die Aussage, dass die Bürgerinitiative „pro Klingenstein“ mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Kontakt stehe und dass diese das Anliegen gegenüber dem Regierungspräsidium unterstützen möchte, stimmt nicht. Vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurden Fragen beantwortet. Es ging hierbei um die Frage der Waldeigenschaft und die naturschutzfachliche Zulässigkeit der Baumfällungen. Allerdings wurde nicht signalisiert, dass man das Anliegen unterstütze (siehe auch E-Mail von Herrn Dr. Duvenhorst vom 30.07.2018). Es wurde klar kommuniziert, dass es sich bei diesem Vorgang um eine rein kommunale Entscheidungshoheit handelt.

Der Vorwurf, dass mit der Rodung des Waldes Recht gebrochen worden sei, stimmt nicht. Der Gehölzbestand nördlich des Leubewegs erfüllt nicht die Eigenschaften eines Waldes im Sinne des

Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg. Dies wurde vom Landratsamt wiederholt bestätigt. Diese Aussagen liegen auch den Antragstellern vor.

Wäre der Gehölzbestand tatsächlich Wald, hätte er mit Genehmigung von der unteren Forstbehörde ebenfalls gefällt werden dürfen. Da es sich um eine „öffentliche Grünfläche“ handelt, darf der Eigentümer, in diesem Fall die Stadt Blaustein, die Bäume außerhalb der Vegetationsperiode fällen.

Im Bebauungsplan vom 22.10.1972 wurde der zu überplanende Bereich, der gesamte Geltungsbereich, als „Wald“ bezeichnet, was es zum damaligen Zeitpunkt vor der Bebauung auch war. Der verbleibende Baumbestand wurde als „Waldkulisse“ bezeichnet, die Fläche aber bereits damals als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bereits damals galt für „Wald“ eine andere Signatur und Farbgebung.

Grundsätzlich gilt Rechtsmaxime, der Kollisionsregel „Lex superior derogat legi inferiori“. Demnach hat eine in der Normenhierarchie höher stehende Norm Geltungsvorrang vor einer niedriger stehenden Norm. Das Landeswaldgesetz Baden-Württemberg steht in der Normenhierarchie über einer von der Stadt erlassenen Satzung. Insbesondere da sich Gesetze seit den 70er Jahren wesentlich verändert haben.

Der Bewuchs auf der bestehenden Baulücke erfüllt nicht die Eigenschaften eines Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg. Dies wurde mehrfach vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst 24 Forst, Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde zweifach bestätigt (27.01.2017 und 19.06.2018):

„Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist die schmale Flächenform. Die Fläche ist in den meisten Bereichen lediglich zwischen 20 und 30 Meter breit. In derartigen Flächen bildet sich nach allgemeiner Auffassung kein Waldklima aus, was neben der reinen Flächengröße eine wesentliche Bedingung für die Einstufung einer Fläche als Wald ist. Unterstützt wird diese Auffassung durch die Tatsache, dass die Fläche in der sogenannten Forsteinrichtung nicht als Waldfläche sondern als sonstige Fläche ausgewiesen wurde, für die auch keine waldbauliche Planung ausgearbeitet wurde. Folgerichtig steht die Fläche auch unter der Obhut des Bauhofs der Stadt Blaustein und wird nicht vom Forstbetrieb mit betreut.“

Der Vorwurf, dass der bestehende Bebauungsplan hätte geändert werden müssen und kein neuer Bebauungsplan für einen Bereich erlassen werden dürfe, für den bereits ein Bebauungsplan besteht, stimmt nicht.

Die hierzu anerkannte Rechtsmaxime „lex posterior derogat legi priori“ besagt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Ein förmlicher Aufhebungsbeschluss für den Teilbereich des bestehenden Bebauungsplan „Leube-/Buchbronnenweg“ aus dem Jahr 1971, der jetzt neu überplant werden soll, ist nicht zwingend erforderlich, wird aber in der Regel bei den textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen.

Der Vorwurf der fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht korrekt.

Datum	Art	Gremium	Beratungsgegenstand/ Beschlussantrag	Abstimmungs- ergebnis
11.10.2016	Öffentlich	E-K- Ausschuss	Information über Städtebaulichen Entwurf Kenntnisnahme und Beschluss über weiteres Vorgehen	Einstimmige Zustimmung
22.11.2016	Öffentlich	GR	Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss	Einstimmige Zustimmung
21.03.2017	Öffentlich	E-K- Ausschuss	Neuabgrenzung (Erweiterung entlang der B28)	Einstimmige Zustimmung
12.12.2017	Nicht- öffentlich	GR	Grundstückveräußerung	Zustimmung
05.06.2018	Öffentlich	E-K- Ausschuss	Zustimmung zur Errichtung von 3 Doppelhäusern und Erteilung des Einvernehmens	6 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen
05.06.2018	Öffentlich	E-K- Ausschuss	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf	6 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen
03.07.2018	Öffentlich	GR	Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss (erweiterter Bereich entlang der B28) Zustimmung zum Inhalt Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Tagesordnungs- punkt wurde auf Antrag des Gemeinderats abgesetzt.

Die in nicht-öffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse wurden aufgrund der berechtigten Interessen Einzelner gemäß § 35 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in nicht-öffentlicher Sitzung gefasst. Es handelte sich hierbei um Beratungen zum konkreten Bauvorhaben.

Auch konnte die Öffentlichkeit bisher nicht beteiligt werden, da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zu diesem Stadium voranschreiten konnte.

## **Bebauungsplanverfahren „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Ortsteil Klingenstein**

**Stellungnahme zum fraktionsübergreifenden Antrag zum Tagesordnungspunkt 2 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.07.2018**

**Vorlage Nr. 40/2018**

### **Fachbereich Bauverwaltung/Bauamt**

Ausgangspunkt der Planungen am Leubeweg war die Veräußerung einer westlichen Teilfläche vom Grundstück Leubeweg 85 zum Zwecke einer weiteren Wohnbebauung, nachdem das Gebäude Leubeweg 85 bereits zum Zwecke der Wohnnutzung von der evangelischen Kirchengemeinde veräußert wurde. Es wurde festgestellt, dass die Fläche bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-/Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 als „Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke“ ausgewiesen war. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung zu schaffen, wurde in der Sitzung des E-K-Ausschusses am 31.05.2016 vorgeschlagen, eine entsprechende Bebauungsplanänderung durchzuführen. Dies auch im Hinblick darauf, nachdem der Eigentümer des Gebäudes Leubeweg 85 (Herr Reisch) zusätzlich Wohncontainer im unteren Bereich seines Wohngebäudes/Grundstück aufstellen und baurechtlich genehmigen wollte. Dies wurde aus städtebaulichen Gründen seitens des Bauamtes und der Baurechtsbehörde unter Hinweis auf die Gemeinbedarfsfläche abgelehnt.

Vom E-K-Ausschuss wurde in der Sitzung am 31.05.2016 vorgeschlagen, den gesamten nördlichen Bereich des Leubewegs im Hinblick auf eine zusätzliche Bebauung zu untersuchen.

In öffentlicher Sitzung am 11.10.2016 wurde dann eine mögliche Bebauung westlich des Gebäudes Leubeweg 85 und östlich des Hochhauses durch das IB Wassermüller aufgezeigt.

Bereits in dieser Sitzung des E-K-Ausschusses am 11.10.2016 wurde auf den bestehenden Bebauungsplan hingewiesen.

Der Gemeinderat hat dann in der öffentlichen Sitzung am 22.11.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nördlich des Leubeweg“ gefasst. Aus dem Sachvortrag (2. Absatz und 4. Absatz) geht eindeutig hervor, dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

In einer weiteren öffentlichen Sitzung des E-K-Ausschusses am 21.03.2017 wurde aufgrund einer Bauvoranfrage an der Ulmer Straße vom E-K-Ausschuss einstimmig beschlossen, den Bereich entlang der Ulmer Straße gleichfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde die öffentliche Auslegung bzw. Bürgerbeteiligung zu diesem Zeitpunkt zurück gestellt und die Ausarbeitung des Entwurfs abgewartet.

Am 21.11.2017 wurde der erweiterten Bebauungsplanung vom E-K-Ausschuss gleichfalls mehrheitlich zugestimmt mit der Maßgabe, die Grundstücke zur Vermarktung auszuschreiben.

In der ATU-Sitzung am 07.11.2017 wurde vorab der erweiterten Planung von sechs Doppelhäusern durch den Bauträger NAMLA Ulm zugestimmt.

Danach wurde in der nicht-öffentlichen Sitzung am 12.12.2017 dem Bauträger NAMLA Ulm durch den Gemeinderat einer Veräußerung des erweiterten Baugrundstückes zugestimmt.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde dem Bauträger einer Ausforstung des geplanten Baugrundstücks zugestimmt (noch außerhalb der Vegetationsperiode).

Durch Optimierung der Planung wurde jedoch das Baufeld entlang des Leubewegs um ca. 20 – 25 m erweitert (zwischenengelagerte Stellplätze und Carports).

Nach Zustimmung der Veräußerung des Grundstücks am 12.12.2017 durch den Gemeinderat wurde vom Bauträger das Baugesuch erstellt und seitens der Bauverwaltung die Anhörung der Angrenzer durchgeführt.

Der Angrenzer wurde in die Planungen laufend miteinbezogen und unterrichtet. Bedenken seinerseits wurden jedoch nie erhoben. Die massiven Einwendungen zum Baugesuch kamen daher überraschend. Die Bedenken und der Widerspruch im Rahmen der Anhörung der Angrenzer sind nicht für die Öffentlichkeit bestimmt und werden verwaltungsintern bearbeitet.

Aufgrund der Einwendungen des Angrenzers wurden im Bauamt Gespräche mit dem Angrenzer geführt. Die Aussage einer Bedrängung bzw. unzumutbare Zugeständnisse zu erhalten ist nicht richtig (Zeugen: Mitarbeiter des Bauamts).

Bedenken und Widersprüche im Rahmen der Anhörung der Angrenzer sind in der Regel nicht für die Öffentlichkeit bestimmt und werden verwaltungsintern bearbeitet.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer Leubeweg 85 am 04.07.2018 wurde von ihm nicht bestätigt, unter Druck gesetzt worden zu sein.

Die Prüfung ob es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt, wurde bereits im Jahr 2013 durchgeführt. Es wurde vom Landratsamt Fachbereich Ländlicher Raum, Kreisentwicklung und Fachdienst Forst, Naturschutz schriftlich bestätigt, dass es sich keinesfalls um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Dies wurde erneut mehrfach von Seiten des Fachdienstes Forst, Naturschutzes bestätigt (siehe Anlage).

Aus Sicht der Bauverwaltung war hier keinesfalls „Dunkelheit im Verfahren“, geschweige denn vom „Gipfel des Unzumutbaren“.

Es geht hier um die Abwägung zur innerörtlichen Nachverdichtung, Schaffung von Wohnraum, Einnahmen durch Bauplatzerlöse gegen den teilweisen Erhalt des Baumbestandes.

Blaustein, den 01.10.2018



Schmutz  
Bauverwaltung

ALB-DONAU-KREIS

Landrat Heiner Scheffold

Kopie für  
- FV  
- AL  
Hr. Engel



Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

~~Hr. Schmutz~~

24. August 2018

**Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“**

- Ihr Schreiben vom 17. August 2018

Sehr geehrter Herr Kleinhempel,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17. August 2018, mit dem Sie erneut deutlich machen, dass Ihnen der Baumbestand in Blaustein-Klingenstein im Bereich Leubeweg sehr am Herzen liegt.

Wie bereits in meinem Antwortschreiben vom 16. August 2018 mitgeteilt, kann und will ich mich nicht in Angelegenheiten der kommunalen Selbstverwaltung einmischen. In Ihrem Schreiben verweisen Sie allerdings mehrfach auf Aussagen der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts, die einer Klarstellung bedürfen:

Bei der Bezeichnung „Gehölz“ handelt es sich um einen Rechtsbegriff, der einen „Baumbestand“ von einem echten „Wald“ i. S. des § 2 LWaldG abgrenzt. Der Begriff ist daher nicht wertend zu verstehen, sondern dient schlicht der rechtlichen Klarheit. Ein „Gehölz“ oder ein „Baumbestand“ kann funktional sehr hochwertig sein ohne „Wald“ i. S. des LWaldG zu sein (Naturschutz, Lokalklima, Erholung, ...).

Die Beurteilung, ob es sich bei der Fläche um einen „Wald“ i. S. des Gesetzes handelt, wurde im Rahmen eines anderen an die Fläche angrenzenden Bauvorhabens von der unteren Forstbehörde, nicht der unteren Naturschutzbehörde, mit dem Ergebnis „kein Wald“ vorgenommen. Da es für die aktuellen Vorgänge am Leubeweg bisher keinen Bebauungsplanentwurf gibt, fand auch noch kein förmliches Beteiligungsverfahren statt, bei dem verschiedene untere Verwaltungsbehörden im Landratsamt (u. a. Forst- und Naturschutzbehörde) als Träger öffentlicher Belange (TöB) gehört werden. Unabhängig davon hat sich aufgrund Ihrer Anfrage das Regierungspräsidium Tübingen zu der Frage „Wald oder Nichtwald“ geäußert und die Einschätzung der unteren Forstbehörde bestätigt. Ausschlaggebend ist die geringe Breite der Fläche. Dadurch wird verhindert, dass sich ein sogenanntes Waldinnenklima ausbildet.



Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

Telefon: 0731 185-1210  
Telefax: 0731 185-1236

E-Mail: [info@alb-donau-kreis.de](mailto:info@alb-donau-kreis.de)  
Internet: [www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)



  
Hauptbahnhof  
Busbahnhof West  
und Haltestelle  
Ehinger Tor

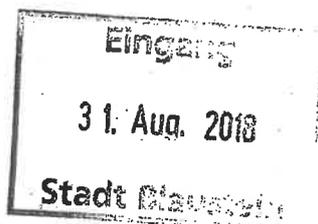
Seitens der unteren Naturschutz- und Forstbehörde wurden meiner Kenntnis nach mehrere Gespräche mit Mitgliedern der Bürgerinitiative geführt. Diese dienten jedoch lediglich der fachlichen Klarstellung von Einschätzungen und Verfahrensfragen. Seitens der Behörde wurde daher Ihre Aktion sicher nicht „begrüßt“, sondern lediglich Verständnis für Ihre Sorgen geäußert.

Bezüglich Ihrer Bitte Sie zu unterstützen, die Grünfläche am Klingensteiner Hang als „Wald“ zu deklarieren, kann ich nur auf meine oben gemachten Ausführungen hinweisen. Die Frage „Wald oder Nichtwald“ ist aus meiner Sicht geklärt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Baumbestand „wertlos“ ist, sondern lediglich, dass das LWaldG keine Anwendung findet. Letztlich liegt es in der Verantwortung der Stadt Blaustein zu beurteilen, welche Funktionen innerorts liegende Grünflächen haben, wie diese gegenüber anderen öffentlich bedeutsamen Anforderungen bewertet werden und wie letztlich damit umgegangen wird.

Mit Ihrer Bürgerinitiative haben Sie erreicht, dass sich Stadtrat und Verwaltung intensiv mit den oben genannten Fragen auseinandersetzen. Ich bin zuversichtlich, dass im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung sachlich gute und für die Stadt Blaustein und die Bürgerinnen und Bürger passende Lösungen gefunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Heiner Scheffold



**Nachrichtlich**

Herrn Bürgermeister Thomas Kayser  
Bürgermeisteramt Blaustein

# Fraktionsübergreifender Antrag zum Tagesordnungspunkt 2 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03. Juli 2018

Vorlage Nr. 40/2018 Bebauungsplanentwurf „Nördlicher Leubeweg / Ulmer Straße“, Gemarkung Klingenstein.

## **Antrag: Absetzung des Tagesordnungspunktes bis zur endgültigen Klärung der Rechtmäßigkeit des Verfahrens**

**Begründung:** Seit Beginn der Überplanung sollte das Areal im beschleunigten Verfahren nach § 34 BauGB das heißt Bauen im Innenbereich - OHNE die Notwendigkeit einen Bebauungsplan zu erstellen - bebaut werden.

Trotz diverser Hinweise langjähriger Stadträte, dass dies doch eine nicht zu überbauende Luftaustauschzone und Grünfläche sei, wurde diesen seitens der Verwaltung nicht nachgegangen. Es wurde sogar schriftlich mitgeteilt, dass es sich weder um Wald, noch um eine Luftaustauschzone handelt.

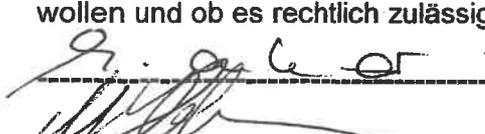
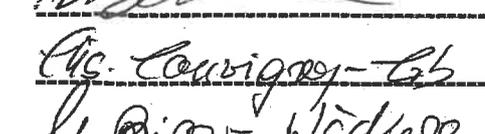
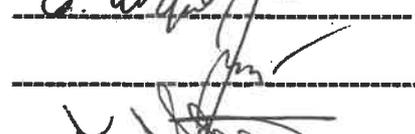
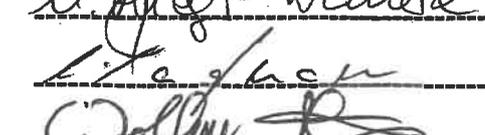
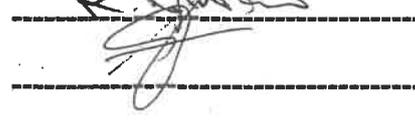
Dass es einen rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 gibt, wurde in keiner uns zugestellten Vorlagen erwähnt und offensichtlich noch nicht einmal geprüft.

Denn hier steht explizit drin - ich zitiere: „Das gesamte Grundstücksareal ist Laubwald. Außerdem werden Flächen für den Gemeinbedarf (ev. und katholische Gemeindezentrum, Kindergarten) und die öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Waldkulisse zwischen Leubeweg und Bundesstraße (Ulmer Straße) wird von der Bebauung freigehalten und dient als Lärmabschirmung, sowie als Grünfläche.“

Weiterhin wurde in den uns zugestellten Unterlagen weder Widersprüche noch sonstige berechnete Einwände von Bürgern und Anwohner mitgeliefert. Diese mussten wir uns selbst besorgen. So auch die Schreiben an den Bürgermeister, die Fachaufsicht im Landratsamt Alb-Donau und das Regierungspräsidium in Tübingen. Auch dass der Käufer des ev. Gemeindehauses anstatt mit ihm über seinen Widerspruch zu sprechen, beim Termin bedrängt wurde, hier unzumutbare Zugeständnisse zu machen, wurde verschwiegen.

Der Gipfel des Unzumutbaren für uns alle war dann die Genehmigung zur Abholzung an den Kaufinteressenten, obwohl der Eigentümer des Geländes nach wie vor die Stadt Blaustein ist.

Zeit also, hier Licht ins Dunkel zu bringen, abzuwarten wie die Aufsichtsbehörden die Vorgehensweise sehen. Diese Zeit brauchen auch wir, um abzuwägen, ob wir das, was uns hier vorgelegt wird, wirklich wollen und ob es rechtlich zulässig ist.

		_____
		_____
		_____
		_____

**-Rundbrief an alle Klingensteiner Bürgerinnen/Bürger- EILT!**

## **Bestandschutz für unseren Klingensteiner Hang-Wald**

Nach dem Motto „Wehret den Anfängen“ bemühen wir uns nach der teilweisen Rodung des Hangwaldes zwischen Leubeweg und Bundesstrasse, dass der so wichtige Rest-Grünstreifen darunter und die „Grüne Lunge“ zwischen Leubeweg und Buchbronnenweg bis zur Ed.-Mörikeschule unter besonderen **BESTANDSSCHUTZ** gestellt wird.

Unser Wald erfüllt viele wichtige Funktionen des Natur- und Umweltschutzes: **-Emissionsfilter**, (Lärm/Staub zur Bundesstrasse und Bahn hin) **-Sauerstoffspender** -wirkt der **Bodenerosion** entgegen und fängt Frühjahreshochwasser von den Ackerflächen oberhalb ab (die städtische Kanalisation hat jedesmal versagt, wenn große Schneemengen bei Föhn schnell tauen u. das Wasser Richtung Buchbronnenweg herabschießt **-Hort für geschützte Vögel** (Milane) und andere Tiere (Fledermäuse).

Wir stehen mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ beim LRA Alb-Donau-Ulm in Verbindung, wo man unser Anliegen gegenüber dem Reg.-Präsidium unterstützen möchte.

Wir werden in den nächsten Tagen die Stadtverwaltung und alle Fraktionen mit ihren Abgeordneten im Stadtrat ebenfalls bitten, dieses wichtige Stück Hangwald unter besonderen Schutz zu stellen und nicht weiter zu Bauzwecken zu roden (u.a. erweiterte Baumschutzverordnung). **Bitte unterschreiben Sie unser Anliegen, das wir als Bürgerbegehren bei diesen Stellen einreichen werden.**

**Unterschrift:** \_\_\_\_\_ **Adresse:** \_\_\_\_\_  
**Klingensteiner Bürger(in)**

(Datenschutz wird berücksichtigt)

**Rücklauf bitte an Roland Kleinhempel, Hohenzollernstrasse 5  
89134 Blaustein (Rückfragen Tel. 07304-6500)**

**-Bürgerinitiative „pro Klingenstein“/Hohenzollernstr. 5-**

Seite 2

**Ergänzung (Erweiterung des Bürgerbegehrens):**

**Bitte ebenfalls unterzeichnen, wenn einverstanden, dass wir das Begehren erweitern:**

**Nach Redaktionsschluss am 19.Juli 2018** erfuhren wir von Herrn Uwe Kohlhammer (Alt-Gemeinderat aus Klingenstein), dass mit der Rodung des Waldstückes Leubeweg Ost **R e c h t** gebrochen worden sei.

Der noch stehende untere Pfaffenhauwald bis zur B 28 **muß unbedingt erhalten bleiben**. Außerdem sind Rodung und erfolgter Aushub zu rekultivieren. Das bedeutet **Wiederaufforstung**.

**Herr Kohlhammer zitiert das Waldgesetz!** Bereits am 22.10.1971 ist der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet **Buchbronnenweg-Leubeweg** rechtskräftig beschlossen worden. Dabei ist die größere öffentliche Grünfläche bereits als „**W A L D**“ ausgewiesen worden.

Statt einen Änderungsantrag beschließen zu lassen, hat das städt. Bauamt den Stadträten nun einen **n e u e n** Bebauungsplan vorgelegt, der schon Teil eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Das ist unseres Erachtens **u n z u l ä s s i g!**

Dazu kommt, dass zu den entscheidenden Beschlüssen bereits im Vorfeld die Öffentlichkeit (bis auf Ausnahmen) **n i c h t** einbezogen worden ist!

Jede negative Veränderung des Baumbestandes des Waldes schmälert u.E. den sozialen Wohnwert und den materiellen Immobilienwert für die Anwohner.

Wir erweitern daher unser Bürgerbegehren bei den Behörden und den Stadträten wie folgt:

**„Die gerodete Fläche Pfaffenhauwald Leubeweg Ost ist wieder aufzuforsten. Weitere Baumaßnahmen sind sofort einzustellen“.**

**Unterschrift:**

**Ich stimme dem erweiterten Bürgerbegehren zu:**

---

**Datum mit Anschrift**

**(Datenschutz wird beachtet)**

**F.d.Bürgerinitiative „pro Klingenstein“**

**Roland Kleinhempel, DiplVerwWirt/Redakteur Hohenzollernstr. 5**

**Uwe Kohlhammer, Alt-Gemeinderat u.a.**

**20.Juli 2018**

**- Wussten Sie, dass eine erwachsene Buche u.a. Baumarten im Wurzelwerk im Durchschnitt bis zu 25 Kubikmeter (!) Wasser speichern? -**

Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“  
Roland Kleinhempel  
Uwe Kohlhammer  
Leon Fellmann u.a.

z d L

89134 Blaustein, den 05.08.2018  
Hohenzollernstr. 5-Tel.6500

Herrn  
Bürgermeister der Stadt Blaustein  
-Thomas Kayser-  
Rathaus  
89134 Blaustein

**und alle im Verteiler Genannten**

Betr.: Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“/Bestandschutz für unseren Klingensteiner Hang-Wald  
-Bürgerumfrage mit großer Beteiligung der Bürgerschaft-

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kayser,

das Ergebnis unserer Bürgerbefragung zum o.a. Thema ist überzeugend. Die Fragebögen kamen  
mehrheitlich unterschrieben zurück.

Die Zahl der Unterschriften haben wir an Eides statt dokumentiert. Es sind mit dem heutigen Tag  
bereits über 500. Die Aktion läuft aber noch.

Bitte behandeln Sie dieses Anliegen der Klingensteiner Bürgerschaft mit der nötigen  
S e n s i b i l i t ä t, damit die Glaubwürdigkeit der Stadtverwaltung samt Stadtrat nicht verloren  
gehen.

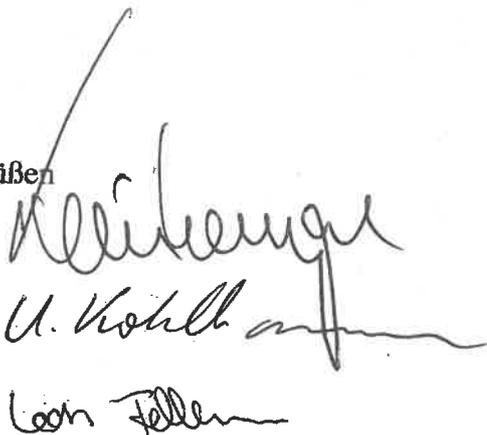
Die Bürgerinitiative bemüht sich auch um gangbare Alternativen, welche Sie aus den  
Anmerkungen entnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Kleinhempel

Uwe Kohlhammer

Leon Fellmann u.a.



The block contains three handwritten signatures in black ink. The first signature is for Roland Kleinhempel, the second for Uwe Kohlhammer, and the third for Leon Fellmann. Each signature is written in a cursive style and is positioned to the right of its corresponding printed name.

Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“  
Roland Keinhempel  
Uwe Kohlhammer  
Leon Fellmann u.a.  
05. August 2018

89134 Blaustein, den

Tel. 07304-6500

Stadt Blaustein  
-Herrn Bürgermeister Thomas Kayser-  
Rathaus  
89134 Blaustein

**Betr.: - Klingensteiner Hangwald Leubeweg-Bundesstraße B28 u n d  
Restwald Leubeweg-Buchbronnenweg (Kathol.Kirche-Eduard  
Mörikeschule)**

- a) *Bürgerinitiative für den „Verzicht auf jegliche Bebauung des Paffenhauwaldes zwischen Leubeweg und B28 - zugleich Antrag zur Wiederaufforstung des gerodeten Waldstückes“*
- b) *Weitergehendes Bürgerbegehren, einen Bestandschutz für den noch bestehenden Teil des Waldes (Leubeweg-Ost bis Hochhaus u n d zwischen der Katholischen Kirche und der Eduard-Mörikeschule) festzuschreiben*

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kayser,  
in unserer Bürgerinitiative zum o.a. Thema haben wir in den letzten beiden Wochen die ca. 1.200 Klingensteiner Haushaltungen befragt, welche Meinung bei den Bürgerinnen/Bürgern zu dieser Problematik vorherrscht. Man weiß inzwischen, das die Teilrodung am Leubeweg ohne Beschluß der Stadträte erfolgte und das Verfahren innerhalb der Verwaltung zahlreiche Fragen aufwirft.

Wir haben gem. beigefügter Anlage zwei Abstimm-Möglichkeiten geboten: a) oder b) gem. o.a. Betreff.

Schon jetzt am 05. August 2018 zeichnet sich eine Mehrheit von über 750 Klingensteinern ab (die Aktion läuft noch weiter), welche nach a) für einen sofortigen Baustop und für die Wiederaufforstung ist.

Ebenso viele haben für den zusätzlichen Bestandschutz des noch bestehenden Waldes nach b) plädiert.

Nur 5 Haushalte haben nur b) unterzeichnet, die Wiederaufforstung also nicht zwingend gefordert.

Alle Anderen haben beide Fragebogen unterzeichnet, also a) und b).

**Den Klingensteiner Bürgerinnen/Bürgern bedeutet unsere „Grüne Lunge“ sehr viel, da sie Emissionsfilter, Sauerstoffspender, Hort für geschützte Vögel (Milane)Fledermäuse usw. ist. Weitere diesbez. Argumente bitten wir aus dem Flugblatt i.d. Anlage zu entnehmen.**

**Wir bitten Sie, sich für dieses deutliche Veto unserer Klingensteiner Bürgerinnen/Bürger ernsthaft einzusetzen und ihre Sorge um den Erhalt des Waldes ernst zu nehmen.**

Diesen Antrag werden wir nicht nur Ihnen als Chef der Verwaltung vorlegen, sondern auch allen Fraktionsvorsitzenden im Stadtrat, dazu dem Herrn Landrat Alb-Donau-Kreis. Wir bitten darum, unsere „Grüne Lunge“ endlich wieder offiziell als „WALD“ zu bezeichnen und nicht abwertend als nicht schützenswertes „Gehölz“.

Wir erinnern hierbei an frühere Bebauungspläne (u.a. Nr. 2 vom 22.10.1971). Danach ist die größere öffentliche Grünfläche Buchbronnenweg-Leubeweg bereits als „WALD“ ausgewiesen worden.

Weitere Argumente gegen die Rodung des Hang-Waldes ohne Stadtratsbeschluß entnehmen Sie bitte aus Blatt 2 unseres Rundbriefes an die Bürgerschaft.

Mit freundlichem Gruß  
für die Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“ (Bestandschutz für den Klingensteiner Hang-Wald):

Roland Kleinhempel  
Uwe Kohlhammer  
Leon Fellmann u.a.



Handwritten signatures of Roland Kleinhempel, Uwe Kohlhammer, and Leon Fellmann.

*Anmerkung:*

*In zahlreichen Gesprächen mit der Klingensteiner Bürgerschaft wurde deutlich, dass man Alternativen für Bauplätze auch anderswo sieht. Man verweist auf das Gelände gegenüber ESSO (früher Interglas) und anderswo. Man sieht auch, dass am Leubweg eben keine preiswerten Wohnungen entstehen, z.B. für junge Familien i.d.Regel nicht bezahlbar.*

*Die Bürgerschaft erwartet und wünscht sich besondere Sensibilität der Entscheidungsträger, um den Klingensteiner Hang-Wald in seiner jetzigen Form zu erhalten und künftig unter besonderen Schutz zu stellen – als essentiell notwendige öffentliche Grünfläche.*

*Weitere Gedanken unserer Bürgerschaft: „ Wenn man es wirklich ernst meint mit günstigem Wohnraum (im Leubweg wohl eher nicht angedacht), muß man sich über mögliche Flächen im Innern der Stadt Gedanken machen. (Nicht über Nutzungsumwandlungen bei Grünzonen/Wäldern). Dazu seien kreative Ansätze gefordert, wie jüngst der Bau eines Parkhauses zur Gewinnung von Bauplätzen innerorts (CDU). Es sei zynisch, einen Wald zugunsten von Wohnungen zu vernichten, der klimaregulierend sei. Der Erhalt einer gesunden Ökostruktur sei eine soziale Aufgabe höchster Priorität.“*

*„Eine erwachsene Buche u.a. Baumarten können im Wurzelwerk etwa 25 Kubikmeter Wasser speichern...“*

**Verteiler:**

Herrn Bürgermeister Thomas Kayser

Vors.der CDU-Fraktion im Stadtrat (Herrn Lothar Ruhnke)

Vors.der Fraktion der Freien Wähler im Stadtrat (Frau Cornelia Kaufmann)

Vors.der Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN (Herrn Dr.Robert Jungwirth)

Vors.der SPD-Fraktion im Stadtrat (Herrn Jürgen Dannwolf)

Vors.des BBB/Bürger-Bündnis-Blaustein (Frau Heide Ankner)

nachr.Herrn Landrat Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Ulm, Heiner Scheffold

**Von:** Duvenhorst, Jan

**Zeitpunkt:** 30.07.2018 17:50

**An:** Weltin, Bernd

**Kopie:** Herrmann, Thomas; Börsig, Swinde; Glögger, Karl-Heinz; Bossert Elke

**Betreff:** WG: Unterschriftenaktion "Klingensteiner Wald" Leubeweg

**Anhänge:** image001.png; image002.png; SKM\_C36818073011100.pdf; Nördlich Leubeweg Ulmer Straße.docx

Hallo Herr Weltin,

das Schreiben sende ich Ihnen ebenfalls z. K. zu.

Folgende Info dazu:

Herr Kohlhammer und Herr Kleinhempel hatten beide mit dem FD 24 Kontakt aufgenommen. Dabei ging es um die Frage der Waldeigenschaft und die naturschutzfachliche Zulässigkeit der Baumfällungen. Ich hatte damals erläutert, warum wir als untere Forstbehörde zu der Einschätzung „kein Wald“ gekommen sind und auch, dass naturschutzfachlich, da Innenbereich, „nur“ der Artenschutz zu beachten ist. Parallel wurde ja auch das RP wegen der Waldfrage angeschrieben, das unsere Einschätzung bestätigt hat.

Herrn Kleinhempel, dem nicht nur um die Fällungen am Leubeweg direkt ging, sondern auch noch um weitere waldähnliche Flächen in dem Bereich, hatte ihm damals geraten in der Sache direkt auf die Stadt, bzw. den Gemeinderat zuzugehen und sich ggf. dort für den Erhalt einzusetzen.

„Kontakt“ stimmt folglich, es wurde aber nicht signalisiert, dass man das Anliegen unterstützt.

Das Schreiben des RP zum B-Plan kam heute über Herrn Koller hier an. Das kannte ich noch nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jan Duvenhorst

**Von:** Glögger, Karl-Heinz

**Gesendet:** Montag, 30. Juli 2018 12:17

**An:** Duvenhorst, Jan; Börsig, Swinde

**Betreff:** WG: Unterschriftenaktion "Klingensteiner Wald" Leubeweg

ebenfalls zur Kenntnis – die „Instrumentalisierung“ der uNB ist schon etwas frech – ich zumindest habe nie mit Herrn Kleinhempel in dieser Sache gesprochen.

Freundliche Grüße

Karl-Heinz Glögger

**Von:** Bossert Elke [mailto:Bossert@BLAUSTEIN.DE]  
**Gesendet:** Montag, 30. Juli 2018 11:04  
**An:** Glöggler, Karl-Heinz  
**Betreff:** Unterschriftenaktion "Klingensteiner Wald" Leubeweg

Hallo Karl-Heinz,

anbei Flugblatt z.K. mit der Bitte um Rücksprache.

Mit freundlichen Grüßen

**Elke Bossert**  
Dipl. Biol., Dipl. (FH) Umweltschutz

Stadt Blaustein  
Umweltbeauftragte

Bauamt  
Fachbereich 3.1  
Bauen und Stadtentwicklung  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein  
Telefon: 07304 802-510  
Telefax: 07304 802-444

E-Mail: [bossert@blaustein.de](mailto:bossert@blaustein.de)  
Internet: [www.blaustein.de](http://www.blaustein.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail wirklich erforderlich ist.

**Von:** Duvenhorst, Jan

**Zeitpunkt:** 19.06.2018 18:48

**An:** Bossert Elke

**Kopie:** Herrmann, Thomas; Graf, Lena Mirjam; Glöggler, Karl-Heinz

**Betreff:** AW: B-Plan Leubeweg, Beschwerde Waldabgrenzung Blaustein-Klingenstein

**Anhänge:** image001.png; image002.png; Flurstücksdatenblatt.pdf; karte8939470654576787643.pdf; SKM\_C36818060514210.pdf

Sehr geehrte Frau Bossert,

ich habe mir den Vorgang noch einmal angeschaut.

Auch nach erneuter Betrachtung komme ich zu keinem anderen Ergebnis. Die Fläche wirkt zwar auf den ersten Blick wie „Wald“, es handelt sich aber aus den damals schon in der Stellungnahme angegebenen Gründen (s. u.) nicht um Wald i. S. des LWaldG. Sie war ja auch nie dem Revier Forstrevier zugeordnet sondern immer dem Bauhof der Stadt und ist bei uns im Waldflächenverzeichnis auch nicht als „Waldfläche“ erfasst. => innerstädtische Grünfläche.

Im Grunde geht es um die Frage, wie der zweifellos vorhandene Eingriff auszugleichen ist, nach § 9 LWaldG (dauerhafte Waldumwandlung) oder „nur“ als naturschutzfachlicher Eingriff (E/A-Bilanz).

Wie sieht denn der Ausgleich aus? Eventuell reicht das Herrn Kohlhammer ja, wenn er sieht, dass der ökologische Verlust ausgeglichen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jan Duvenhorst

**Von:** Bossert Elke [mailto:Bossert@BLAUSTEIN.DE]

**Gesendet:** Dienstag, 5. Juni 2018 15:54

**An:** Duvenhorst, Jan

**Cc:** Schmutz Franz; Pianezzola Sandra

**Betreff:** B-Plan Leubeweg, Beschwerde Waldabgrenzung Blaustein-Klingenstein

Hallo Herr Duvenhorst,

anbei E-Mail von letztem Jahr und aktuelles Schreiben von Herrn Kohlhammer, der in Frage stellt, ob es sich bei dem Park in Klingenstein nicht doch um Wald nach LWaldG handelt. Könnten Sie mir eine kurze offizielle Stellungnahme zukommen lassen, die die

Stadt an Herrn Kohlhammer weiterleiten kann?

Mit freundlichen Grüßen

**Elke Bossert**

Dipl. Biol., Dipl. (FH) Umweltschutz

Stadt Blaustein

Umweltbeauftragte

Bauamt

Fachbereich 3.1

Bauen und Stadtentwicklung

Marktplatz 2

89134 Blaustein

Telefon: 07304 802-510

Telefax: 07304 802-444

E-Mail: [bossert@blaustein.de](mailto:bossert@blaustein.de)

Internet: [www.blaustein.de](http://www.blaustein.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail wirklich erforderlich ist.

**Von:** Duvenhorst, Jan [mailto:Jan.Duvenhorst@alb-donau-kreis.de]

**Gesendet:** Freitag, 27. Januar 2017 14:10

**An:** Bossert Elke

**Cc:** Herrmann, Thomas; Dupke, Manfred

**Betreff:** AW: Waldabgrenzung Blaustein-Klingenstein

Hallo Frau Bossert,

nachfolgend noch der Auszug aus einer Baustellungnahme, das Flurstück betreffend:

-----  
**Anhörung von Behörden und Stellen im Rahmen einer Bauvoranfrage**

Bezug:                   AZ:

Bauvorhaben:

Bauort:                   Blaustein-Klingenstein,

Bauherr: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Anhörungsunterlagen.

Das Bauvorhaben grenzt in einer Entfernung von ca. 5 bis max. 15 Metern an drei Seiten an einen innerorts liegenden älteren Gehölzbestand der Stadt Blaustein an (Flurstück-Nr.: 120/1), der nach Auffassung der unteren Forstbehörde nicht als Wald nach LWaldG zu beurteilen ist. Die Forderung aus § 4 Abs. 2 LBO, dass Gebäude mindestens 30 Meter von Wäldern entfernt sein müssen, greift daher hier nicht.

Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist die schmale Flächenform. Die Fläche ist in den meisten Bereichen lediglich zwischen 20 und 30 Meter breit. In derartigen Flächen bildet sich nach allgemeiner Auffassung kein Waldinnenklima aus, was neben der reinen Flächengröße eine wesentliche Bedingung für die Einstufung einer Fläche als Wald ist. Unterstützt wird diese Auffassung durch die Tatsache, dass die Fläche in der sogenannten Forsteinrichtung nicht als Waldfläche sondern als sonstige Fläche ausgewiesen wurde, für die auch keine waldbauliche Planung ausgearbeitet wurde. Folgerichtig steht die Fläche auch unter der Obhut des Bauhofs der Stadt Blaustein und wird nicht vom Forstbetrieb mit betreut.

-----  
Im Zusammenhang mit dem Mailverkehr kommt mir noch eine andere städtische Fläche in den Sinn, bei der die Stadt sich überlegen sollte, was langfristig damit passieren soll:

Flurstück 154/1 Blaustein-Ehrenstein.

Durch Sukzession entsteht hier derzeit auf größerer Fläche Wald nach LWaldG, teilweise sind vermutlich einzelne Flächen bereits als Wald einzustufen. Teile sind, wie aus der Karte ersichtlich ist, als Offenlandbiotop kartiert, dort wird auch beweidet und die Jagd ausgeübt.

Je nachdem, was hier geplant ist, könnte die Fortsetzung der natürlichen Entwicklung den weiteren Planungen der Stadt entgegenstehen oder auch nützen. Um das weitere Vorgehen, bzw. die Optionen einmal durchzusprechen, würde ich einen Ortstermin vorschlagen. Optionen aus meiner Sicht könnten z. B. sein:

· Offenhaltung für Erweiterungsplanungen Wohn-/Gewerbeflächen. In diesem Fall müsste die weitere Entwicklung zu Wald aktiv unterbunden werden.

· Nutzung für Ökopunktemaßnahmen oder als Waldausgleich für Waldinanspruchnahmen an anderer Stelle: IN diesem Fall müsste man sich bald überlegen, wo was erfolgen soll, um steuernd, ergänzend zu agieren.

Es besteht keine große Eile bezüglich des Termins, die weitere Entwicklung in Richtung Wald sollte aber im Blick behalten werden, da man im Augenblick noch vergleichsweise viel Handlungsspielraum hat.

Freundliche Grüße

Dr. Jan Duvenhorst

**Von:** Herrmann, Thomas  
**Gesendet:** Freitag, 27. Januar 2017 13:17  
**An:** 'Bossert Elke'  
**Cc:** Duvenhorst, Jan  
**Betreff:** AW: Waldabgrenzung Blaustein-Klingenstein

Hallo Frau Bossert,

die Fläche ist bei uns als sogenannte „sonstige Fläche“ ausgewiesen. In diesem Fall würde ich sagen es handelt sich um innerstädtisches Grün (Park) und nicht um Wald.

Freundliche Grüße  
Thomas Herrmann  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachdienst Forst, Naturschutz  
Schillerstraße 30, 89077 Ulm  
Tel.: 0731/185-1651  
E-Mail: [Thomas.Herrmann@alb-donau-kreis.de](mailto:Thomas.Herrmann@alb-donau-kreis.de)  
[www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)

**Von:** Bossert Elke [<mailto:Bossert@BLAUSTEIN.DE>]  
**Gesendet:** Freitag, 27. Januar 2017 12:55  
**An:** Herrmann, Thomas  
**Betreff:** Waldabgrenzung Blaustein-Klingenstein

Hallo Herr Herrmann,

ich bräuchte Ihre Hilfe bzgl. der im Plan gekennzeichneten Fläche. Handelt es sich um Wald, wenn ja welche Waldformen? Können Sie mir einen Kartenausschnitt schicken? Bitte kurze Rücksprache.

Es grüßt Sie freundlich

**Elke Bossert**

Stadt Blaustein  
Umweltbeauftragte Bauamt  
Fachbereich 3.1  
Bauen und Stadtentwicklung  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein  
Telefon: 07304 802-510  
Telefax: 07304 802-444

E-Mail: [bossert@blaustein.de](mailto:bossert@blaustein.de)

Internet: [www.blaustein.de](http://www.blaustein.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail wirklich erforderlich ist.



### Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
  - 11 Urbans Gebiet (§ 4a BauVVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1  $GH=15/12,5/12,0/14,5m$  max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs 3 BauVVO)
  - 2.2  $GA=9,6$  Grundflächenzahl (§ 19 BauVVO)
  - 2.3  $S=0,8/IV$  Sockelgeschoss + Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVVO)
3. Bauweise
  - 3.1  $o$  offenes Bauweise (§ 22 BauVVO)
  - 3.2  $a$  abweisende Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1 Bauland (§ 23 BauVVO)
  - 4.2 Baugrenze (§ 23 BauVVO)
  - 4.3 Umgrenzung für Flächen von Garagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 BauGB)
5. Verkehrsflächen
  - 5.1 Gehweg (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)
6. Grünflächen
  - 6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)
  - 6.2 private Grünfläche
  - 6.3 Verkehrsgrün
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
  - 7.2 Anpflanzen von Einstblümlern und -sträuchern
8. Sonstige Planzeichen
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB)
  - 8.2 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
  - 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs 4 BauVVO)
  - 8.4 geklappte Grundstücksgrenze
  - 8.5 Umgrenzung von Flächen vom Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bis Sonne des Umweltschutzgesetzes (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)
  - 8.6 pfls Pflanzbindung
  - 8.7 pfg Pflanzgebiet
  - 8.8 Art der baulichen Nutzung
    - MU Sockelgeschoss
    - S abweisende Bauweise
    - H Bauweise
    - FD Dichtung
9. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO
  - 9.1 FD Flachdach
10. Für die Hinweis
  - 10.1 Wasser
  - 10.2 Alle Höhenangaben in DMM12-System (NN-Meter)
  - 10.3 Legende für den Stand 20.06.2017



Stadt: Blaustein  
 Stadtteil: Klingenstein  
 Alb-Donau-Kreis

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet "Nördlich Leubeweg / Uimer Straße"

Lageplan  
 Maßstab 1 : 500  
 Gefertigt 16.10.2018  
 Ausgefertigt  
 Ingenieurbüro Wassermöller-Ulm GmbH  
 Hornstraße 44  
 86081 Ulm  
 Bürgermeister  
 Quelle: ©-Baubehörde 09-2019/2018  
 Quelle: ©-Baubehörde 09-2019/2018

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“**

Entwurf: 16.10.2018/ Stand: 16.10.2018

**1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben: Dies sind:

Bebauungsplan „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971

Bebauungsplan „Galgenberg Nr. 5“ vom 28.02.1973

Werbeanlagensatzung vom 22.7.2014

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

- 2.1.1 Urbanes Gebiet (MU1) im Sinne von § 6a BauNVO
  - 2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO.
  - 2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 2.1.2 Urbanes Gebiet (MU2/3) im Sinne von § 6a BauNVO
  - 2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - 2.1.2.2 Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
  - 2.1.2.3 Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) muss auf der straßenabgewandten Seite komplett verfüllt werden. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Öffnungen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

- 2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)
  - 2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan
  - 2.2.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben notwendige Stellplätze, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
  - 2.2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
  - 2.2.2.1 S = Sockelgeschoss  
Das Geschoss darf nicht mehr als 1,75 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.  
III/IV = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

2.2.2.2 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Dachabschluss (Attika).

## **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3.1.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

## **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.5 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.5.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.

2.5.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Bundesstraße B 28 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

**2.6 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)**

2.6.1 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

**2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.7.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab der Randsteinhinterkante zu dulden.

**2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.8.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Straßenraumbepflanzung

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann um bis zu 6 m verschoben werden. Je Baumstandort sind mindestens 15 m<sup>2</sup> (kleinste Breite 3,00 m) verdichtungsfreie Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei geringerem Flächenangebot ist der durchwurzelbare Bodenraum durch bautechnische Maßnahmen entsprechen der FLL Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Standortverbesserung“ bereit zu stellen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Stadtbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
<i>Tilla x euchlora</i>	Krimlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 14 - 16 cm.

2.8.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – standortstypisches Feldgehölz

Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Feldgehölz gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten		Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

Pflanzqualität: Strauch 5 Tr., 2 v., o. B., Höhe 100-150 cm, Pflanzraster 1 x 2 m versetzt mit unregelmäßigen Rändern. Die Pflanzflächen sind in den ersten 3 Jahren von Grasaufwuchs freizuhalten.

2.8.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

3.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

## 4 Verfahrensvermerke

### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMERSTRASSE“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am            2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom            2018 bis            2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am            2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom            .2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom            2018 bis            2018 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom            .2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom            .2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom            .2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am            .2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am            durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....  
Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 16.10.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 16.10.2018/ Stand: 16.10.2018

#### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m. W. v. 01.01.2018

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben:

Bebauungsplan „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971

Bebauungsplan „Galgenberg Nr. 5“ vom 28.02.1973

Werbeanlagensatzung vom 22.7.2014

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei sind für die Dacheindeckung unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden, dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen und müssen einen seitlichen Mindestabstand zur Attika von mind. 1,50 m einhalten.

2.1.3.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Die Erd- bzw. Substrathöhe bei Hausdächern muss mind. 10 cm, bei Tiefgaragendächern mind. 40 cm betragen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

### **2.2 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.2.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zulässig. Hintereinander bzw. übereinander angeordnete Stützwände sind nicht zulässig.

2.2.2 Ausnahmsweise können Abweichungen zu den unter 2.2.1 genannten Festsetzungen zugelassen werden.

2.2.3 In den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

2.2.4 Abgrabungen sind nur bis zu einer Neigung von 45° (Neigung 1:1) zulässig. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Neigung von 33° (Neigung 1:1,5) zulässig. Werden während der Bauphase stärker geneigte Baugruben erforderlich ist deren Standfestigkeit erdstatisch nachzuweisen.

**2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

2.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

**2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.4.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

**2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

2.5.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

**2.6 Stellplätze/Tiefgarage (§ 74 Abs. 2 LBO)**

2.6.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung innerhalb des Baufeldes 1 mindestens 1,5 geeignete PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

2.6.2 100 % der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld 2 + 3 müssen in einer Garage untergebracht werden.

2.6.3 Die Garage muss den Anforderungen gem. § 37 Abs. 7 LBO entsprechend ausgeführt werden.

2.6.4 Gemäß § 74 Abs. 2 LBO sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

**2.7 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

2.7.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

2.7.2 Pro Grundstück dürfen max. 2 freistehende Werbeanlagen aufgestellt werden.

2.7.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig.

2.7.4 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

### **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4 Verfahrensvermerke

### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMERSTRASSE“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom 2018 bis 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom .2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 2018 bis 2018 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....  
Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 16.10.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 16.10.2018  
Stand: 16.10.2018

#### Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

##### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

##### 1.1.1 Bereich entlang des Leubewegs:

Das evangelische Gemeindehaus am Leubeweg (Gebäude 85) wurde von der Kirchengemeinde veräußert und wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Die private Wohnnutzung des östlichen Grundstücksteils sowie eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf dem westlichen Grundstücksteil widersprechen dieser Festsetzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs in Richtung Westen gestaltet sich aus topographischen Gründen schwierig und wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf dem östlichen Teil der bisherigen Grünfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Grünfläche bis zum bestehenden Geschosswohnungsbau im Westen bleibt als solche erhalten.

#### 1.1.2 Bereich entlang der Ulmer Straße:

Die Untersuchungen entlang der Ulmer Straße haben ergeben, dass auch hier durchaus eine Bebauung sowohl für Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung möglich ist. Städtebaulich kann die bestehende Baulücke geschlossen werden und eine neue Raumkante zur Ulmer Straße geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28 wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp sieht auch keine zwingende Gleichwertigkeit der Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe vor. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.

Zur Umsetzung der Planung wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung erforderlich.

#### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Ulmer Straße zwischen der vorhandenen, westlich und östlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen erfasst. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebende Chance, diese Flächen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu überplanen, soll zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden durch die Ulmer Straße und im Süden durch den Leubeweg begrenzt.

Im Westen bzw. Nordwesten bilden die verbleibende Grünfläche/Teilfläche des Flurstücks 120/1, die Flurstücke 122/7 und 122/9 die Grenze des Plangebiets.

Die östliche Begrenzung bildet die westliche Grenze der Flst. 115/4, 115/5, 115/7 und 120/78.

Folgende Flurstücke werden überplant: 117/15, 117/16, 120/5, 122/8 und Teile von Flst. 116 und 120/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

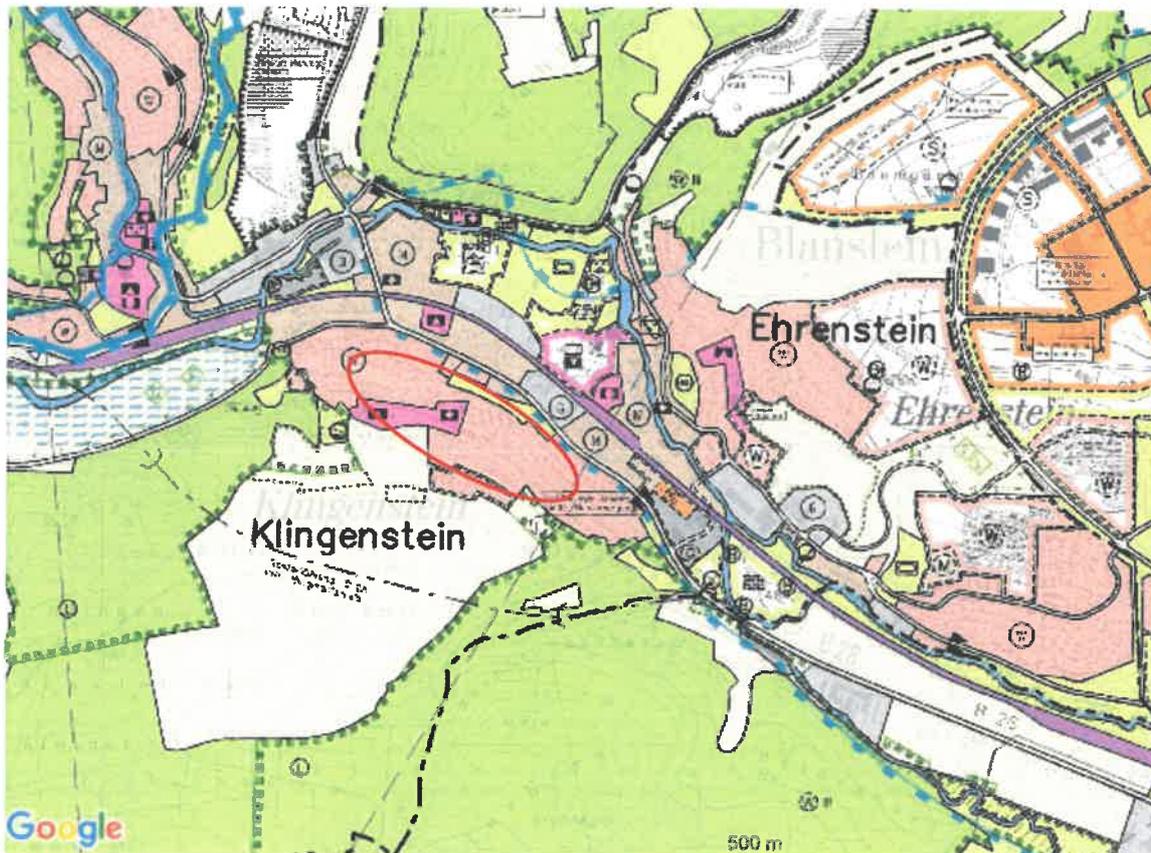
### **2.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang bzw. Nordosthang und fällt von Süden bzw. Südwesten (NN 520,50 m) nach Norden bzw. Nordosten (NN 497,50 m) ab.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich zum Teil aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Der Großteil ist als innerörtliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß § 13a Baugesetzbuch ist kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im sogenannten Radierverfahren wird notwendig.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde mit einigen Stellplätzen.

Das restliche Plangebiet ist als innerstädtische Grünfläche mit einem waldähnlichen ca. 50 - 70 Jahre alten Baumbestand bewachsen. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz BW.

In der Schneise zwischen den Flurstücken 117/15 und 120/5 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung als Zuleitung zum Hochbehälter Klingenstein des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb.

**Luftbild des Plangebietes:**

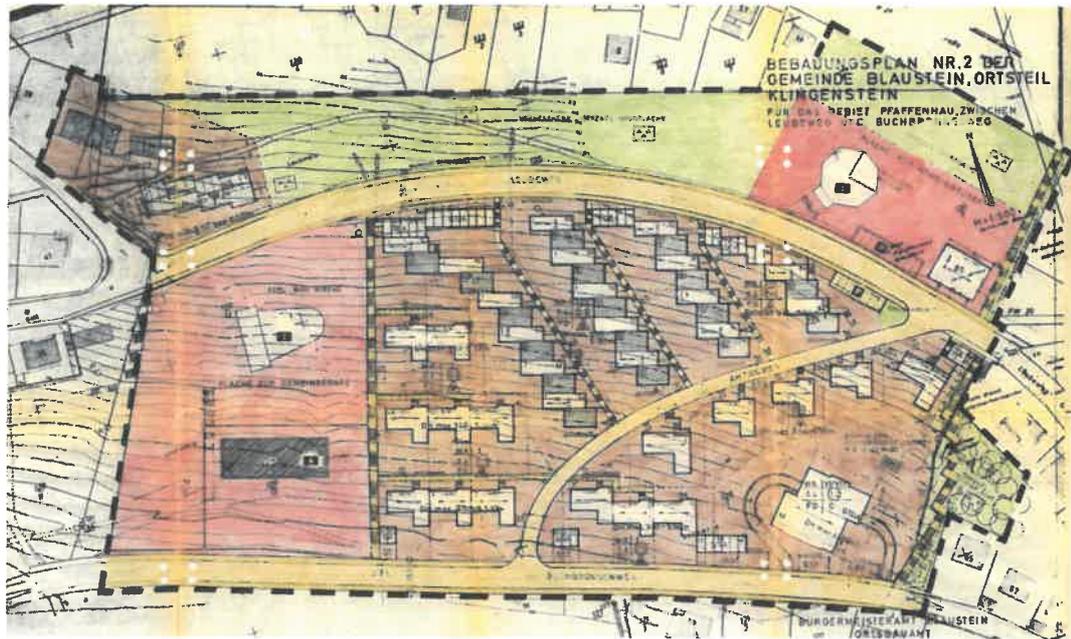


## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 5.1 Planungsrecht

Fast das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971.

**Ausschnitt Bebauungsplan Leubeweg/Buchbronnenweg:**



Das am nordöstlichen Plangebietsrand liegenden Flurstück 120/5 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenberg Nr. 5“ vom 28.02.1973.

**Ausschnitt Bebauungsplan Galgenberg Nr. 5:**



Das gesamte Plangebiet ist erfasst durch die Werbeanlagensatzung vom 22.7.2014.

## 5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind zum größten Teil im Besitz der Stadt Blaustein. Die Flurstücke 117/15 und 117/16 befinden sich in Privateigentum.

## 5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

## 5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

## 5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt. Der Bewuchs auf der bestehenden Baulücke ist nach Aussage der Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes BW einzustufen.

# 6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Leubweg bzw. die Ulmer Straße erschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das Hof- und Dachflächenwasser wird gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal im Leubweg bzw. der Ulmer Straße eingeleitet. Kellergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden. Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der extremen Hangneigung nicht möglich.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

## **7. Begründung der Plankonzeption**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Wohnbauflächen sind den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst. Das Abweichen von der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht eine bedarfsgerechte Gebäudegröße für den Geschößwohnungsbau.

Für das östliche Teilgebiet entlang des Leubewegs wird keine abweichende Bauweise zugelassen, um der vorhandenen Bebauungsdichte auf der südlichen Straßenseite zu entsprechen.

Mit der Möglichkeit für die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Sinne von § 6 a BauNVO seit der Novelierung der BauNVO im Mai 2017 können die städtebaulichen Belange und Konflikte an dieser Stelle vollständig erfasst werden. Dies sind im Einzelnen:

- die vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28.
- keine gleichgewichtete Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.
- Möglichkeit in einem „Mischgebiet“ eine horizontale Gliederung der Nutzungen vorzuschreiben.
- deutlich höhere Baudichte möglich.

### **7.2 Maximale Höhe der Gebäude**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde wie folgt festgesetzt:

Auf dem Baufeld 1 sind zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss erlaubt.

Damit soll städtebaulich eine Höhenstaffelung von der bestehenden Bebauung Leubeweg 45 - 47 mit bis zu 6 Vollgeschossen zu der bestehenden Bebauung Leubeweg 85 mit einem Vollgeschoss erfolgen. Zudem entsprechen die 2 Vollgeschosse im Baufeld 1 ungefähr der benachbarten Bebauung südlich des Leubewegs.

An der Ulmer Straße sind straßenseitig oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ein Sockelgeschoss und 4 Vollgeschosse – ohne Dachgeschoss zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite sind ein Sockelgeschoss und 3 Vollgeschosse – ohne Dachgeschoss zulässig, wobei das erste Vollgeschoss über dem Sockelgeschoss auf der Südseite komplett erdverfüllt werden muss. Dadurch soll einer unverträglichen

Abgrabung mit möglichen Problemen bei der Standfestigkeit des Hanges entgegen gewirkt werden.

Die Gebäudehöhen und Baufenster wurden für eine maximale Bebauung im Sinne eines Urbanen Gebietes festgesetzt. Unabhängig davon sind die jeweiligen landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen einzuhalten, sodass die einzelnen Baufenster ggf. entwurfsabhängig nicht maximal bebaut werden können.

### 7.3 Stellplätze

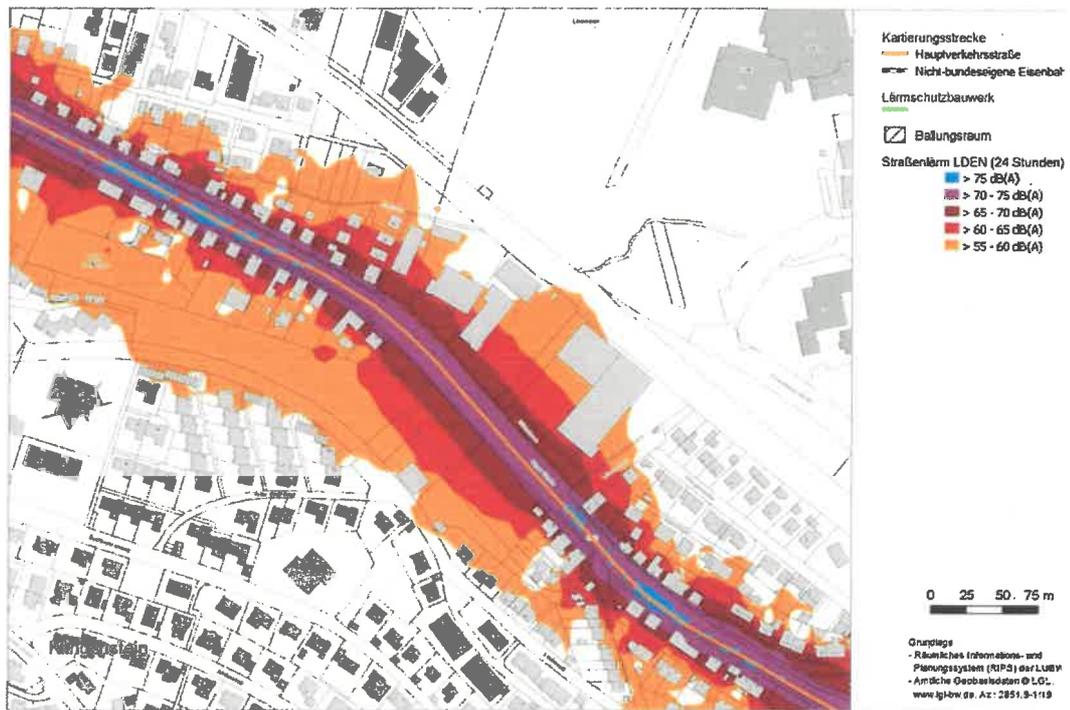
Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Aufgrund des heute schon bestehenden hohen Parkdrucks entlang des Leubewegs kann hier kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereit gestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung im Baufeld 1, wird als notwendig angesehen. In den Bereichen in den Tiefgaragenstellplätze vorgeschrieben wurden gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß der LBO (= Baufeld 2 + 3).

### 7.4 Lärmschutzvorkehrungen

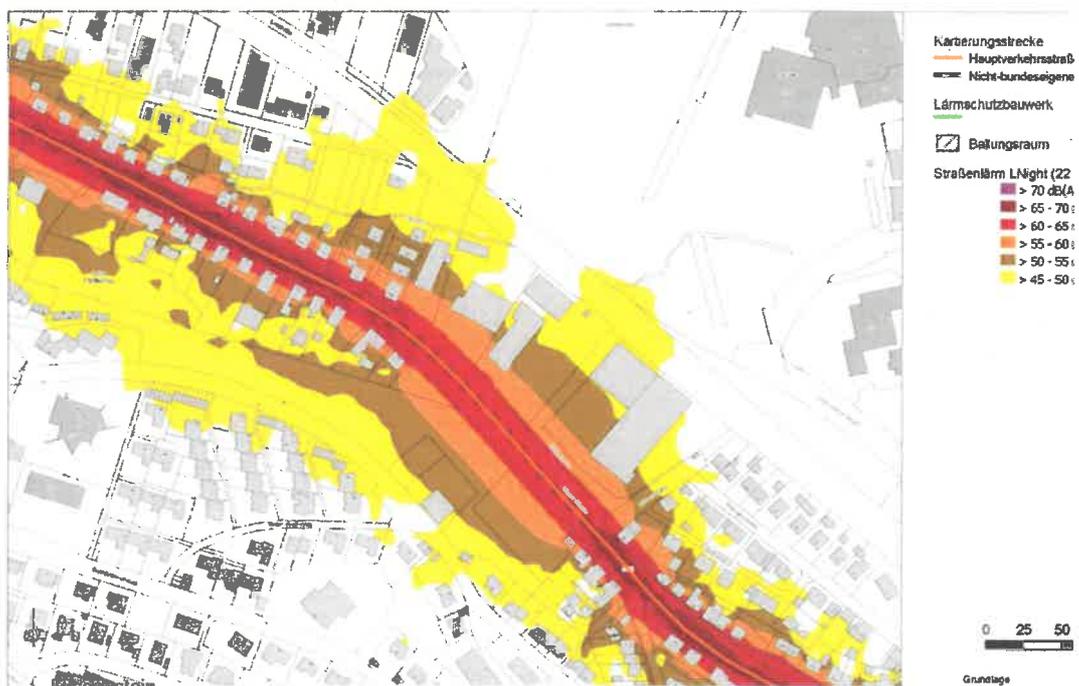
Das Plangebiet wird von der B 28 tangiert. Die Bundesstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 13.000 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich im Emissionsbereich der Bundesstraße. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt. Es wurden die Daten aus der Umgebungslärmkartierung 2012 der Landesanstalt für Umwelt BW zur Beurteilung herangezogen. Daraus ist ersichtlich dass Überschreitungen vorliegen, insbesondere im Nachtbereich.

Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] werden i. d. R. mit üblichen Bauteilen erreicht. Da die Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, ist jedoch der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden zur Sicherstellung angemessener Innenraumpegel vorzusehen. Im Einzelfall kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die schutzbedürftigen Räume bzw. Fensteröffnungen sich auf der abgewandten Seite zur Bundesstraße (Südseite) befinden.

**Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 24h**



**Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 nachts 22-6 Uhr**



## 7.5 Pflanzbindung/Pflanzgebot

Wie bereits unter Nr. 4 erläutert befindet sich innerhalb des Plangebietes derzeit eine innerstädtische Grünfläche mit einem waldähnlichen ca. 50 - 70 Jahre alten Baumbestand. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz BW. Durch die geplante Bebauung gehen Teile des Baumbestandes verloren. Mit den verbleibenden Restflächen wird wie folgt verfahren:

Die Flächen zwischen den Baufeldern 1 und 2 bzw. 3 sind später nur noch ca. 15 m breit. In einer Begehung mit dem örtlichen Revierförster wurde festgestellt, dass der verbleibende Baumbestand nicht erhalten werden kann. Die Gefahr des Windbruchs der verbleibenden Einzelbäume ist zu groß da diese z.T. bereits überaltert sind. Dies würde zu einem hohen Gefahrenpotential und einem hohem Unterhaltsaufwand führen. Aufgrund dessen wurde festgelegt, dass die Bäume im Herbst/Winter 2018/2019 von der Stadt Blaustein gefällt werden. Im Anschluss wird das festgesetzte Pflanzgebot von der Stadt Blaustein durch eine Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung umgesetzt. Dadurch soll der Charakter eines Feldgehölzes entstehen.

## 8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

### 8.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, **Nachverdichtung** und andere **Maßnahmen zur Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen und Hofgut Schwenk ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst. Für den Geschosswohnungsbau als Möglichkeit der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Flächen gibt es eine hohe Nachfrage vor Ort.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein durch die Änderung der Bebauungspläne „Leube-/Buchbronnenweg“ und „Galgenberg Nr.5“ in Teilbereichen eine Nachverdichtung ermöglichen.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

### Artenschutz:

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

*Durch die Erweiterung des Wohngebiets „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“ mitten in Blaustein sind Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL werden nicht verletzt.*

*Damit ist das Bauvorhaben aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.*

Details können dem beiliegenden Artenschutzgutachten entnommen werden.

## 10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Die südlich vorhandene Wohnbebauung ist durch die geplante Wohnnutzung im dem Plangebiet, nicht tangiert.

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Ulmer Straße wird durch die Nachverdichtungsmaßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Generell sind keine wesentlichen Nachteile für Dritte zu erwarten.

## 11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	11.439 qm	(100,0 %)
Nettobauland (Urbanes Gebiet)	6.412 qm	(56,0 %)
Davon private Flächen	1.273 qm	
Private Grünflächen	2.630 qm	(23,0%)
Davon private Flächen	432 qm	
Öffentliche Grünfläche	1.636 qm	(14,3 %)
Verkehrsfläche	761 qm	(6,7 %)

Aufgestellt:

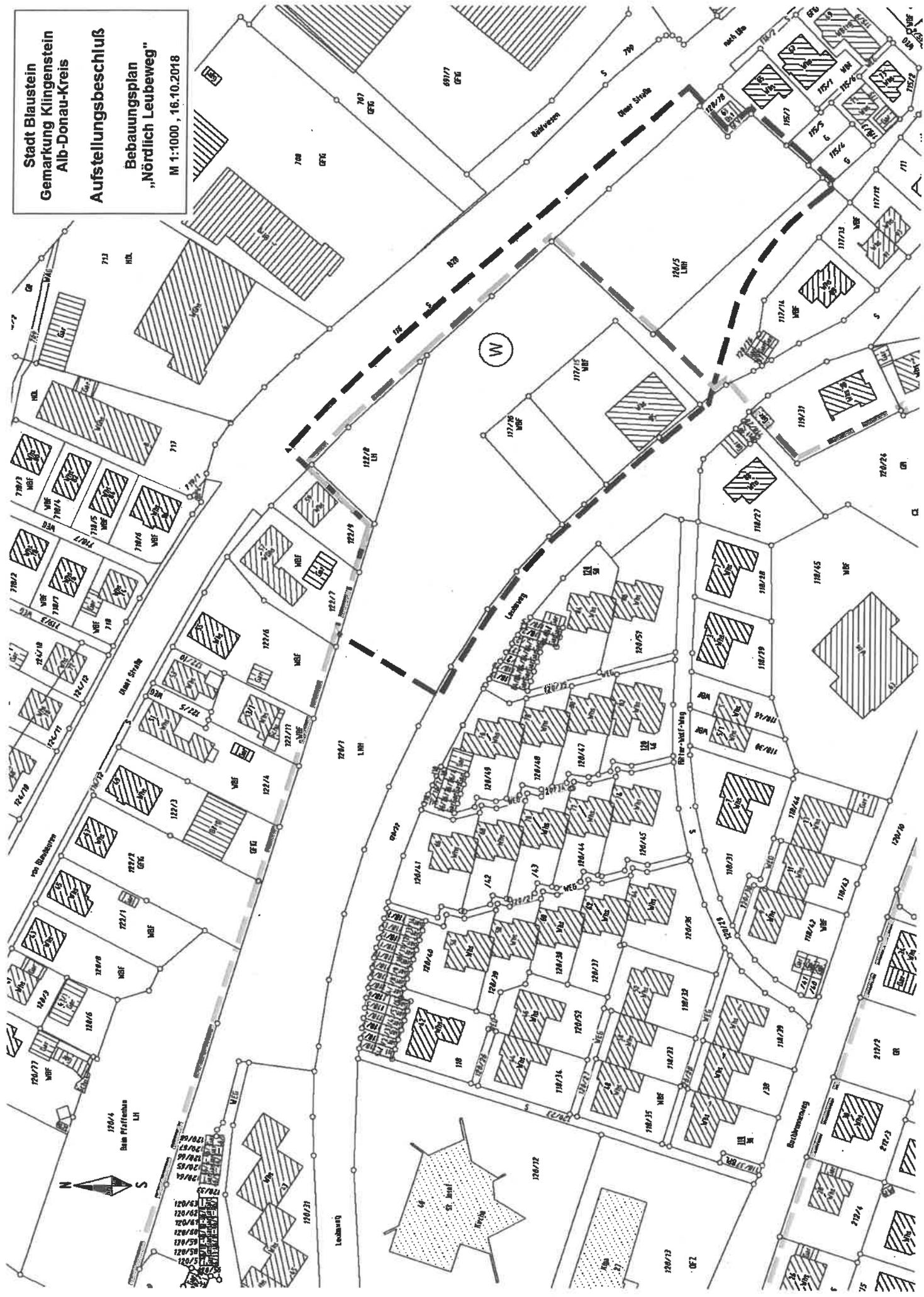
Ulm, den 16.10.2018

Blaustein, den 16.10.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Kayser, Bürgermeister**

Stadt Blaustein  
Gemarkung Klingenstein  
Alb-Donau-Kreis  
Aufstellungsbeschuß  
Bebauungsplan  
„Nördlich Leubweg“  
M 1:1000, 16.10.2018



**Stadt Blaustein**  
**Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“**

**Naturschutzfachliches Gutachten**

als Vorlage für die Naturschutzbehörden  
zur  
**artenschutzrechtlichen Prüfung**  
**nach § 44 BNatSchG**

**Auftraggeber:**

Stadt Blaustein  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Ralf Schreiber (Erfassung Vögel, Text)  
M.Sc. Christian Schmid (Erfassung Fledermäuse)

**BIO - BURO  
SCHREIBER**

Dipl.-Biol.  
Ralf Schreiber  
Washingtonallee 33  
89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 72 90 651  
Fax 032 / 123 928 846  
mobil 0163 / 71 69 073  
blo.buero@gmx.de



**Juli 2018**



## Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	EINLEITUNG .....	3
1.1	Anlass .....	3
1.2	Aufgabenstellung .....	3
1.3	Methodik .....	4
1.4	Schwierigkeiten bei der Durchführung .....	4
2	DATENGRUNDLAGE UND BESTAND .....	5
3	WIRKUNG DES VORHABENS, MÖGLICHE KONFLIKTE, VORBELASTUNGEN .....	7
3.1	Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber) .....	7
3.2	Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung .....	7
3.3	Konflikt Störung / Emissionen .....	7
3.4	Vorbelastungen .....	8
4	VORPRÜFUNG / RELEVANZPRÜFUNG .....	9
4.1	Arten nach Anhang IV FFH-RL .....	9
4.1.1	Artengruppe Fledermäuse .....	9
4.1.2	Artengruppe übrige Säugetiere .....	10
4.1.3	Kriechtiere und Lurche .....	10
4.1.4	Fische .....	10
4.1.5	Käfer, Tag- und Nachtfalter sowie Libellen .....	10
4.1.6	Schnecken und Muscheln .....	10
4.1.7	Gefäßpflanzen .....	10
4.2	Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie .....	11
5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR FUNKTIONSSICHERUNG .....	12
6	ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG .....	12
7	SONSTIGE (BESONDERS) GESCHÜTZTE ARTEN .....	12
8	LITERATUR .....	12



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass

Mitten in Blaustein befindet sich nördlich-unterhalb des Leubewegs ein knapp 2 ha großer Gehölzbestand, der aufgrund der starken Hangneigung bisher nicht bebaut worden ist (Abb. 1). Nun sind im westlichen und östlichen Teil Wohnhäuser geplant.

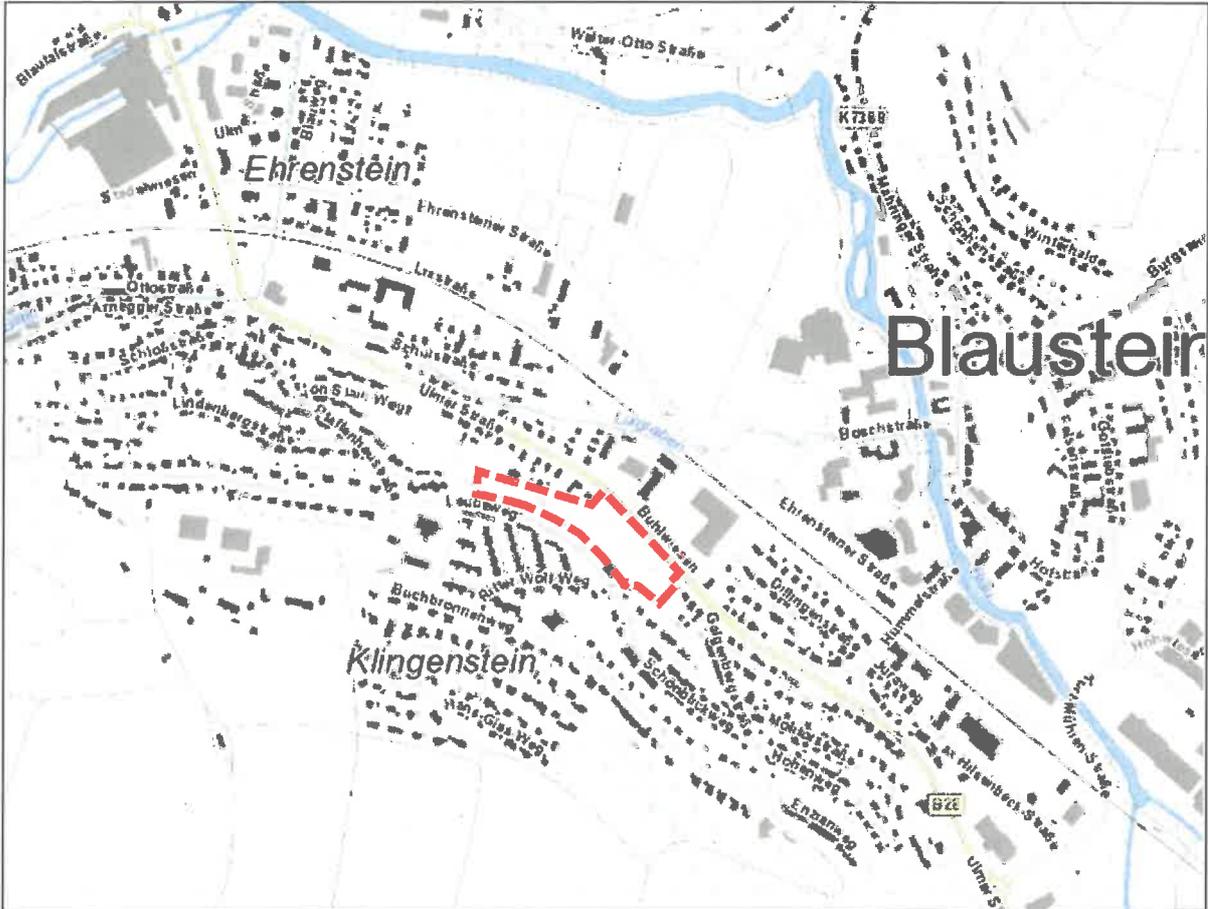


Abb. 1: Lage des Gebiets im Stadtbereich von Blaustein.  
Hintergrund: RIPS der LUBW.

### 1.2 Aufgabenstellung

Durch die Maßnahmen könnten besonders und streng geschützte Arten betroffen sein. Der folgende Text soll der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des besonderen Artenschutzrechts dienen. Dabei werden die durch das Vorhaben im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen möglicherweise erfüllten artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG,

- wild lebende Tiere zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören
  - und streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- ermittelt und dargestellt.



In diesem Sinne zu prüfen sind derzeit alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. (Für Letztere liegt derzeit jedoch noch keine entsprechende Verordnung des Bundesumweltministeriums vor, d. h. dieser Teil entfällt.)

Die im Folgenden verwendeten Begrifflichkeiten und Definitionen folgen den in Naturschutzfachkreisen allgemein bekannten „Hinweisen“ des ständigen Ausschusses "Arten- und Biotopschutz" der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung zum Artenschutz (LANA 2009).

### 1.3 Methodik

In Baden-Württemberg sind derzeit fast 500 Tier- und Pflanzenarten als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. als Vogelarten zu berücksichtigen. Der saP brauchen jedoch nur die Arten unterzogen werden, die durch das jeweilige Projekt tatsächlich betroffen sind (sog. Relevanzschwelle). Eine entsprechende Abschichtung zur Vorauswahl möglicherweise betroffener Arten wurde deshalb nach folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Die Art ist entsprechend den Roten Listen Baden-Württembergs ausgestorben oder verschollen (RL 0) oder kommt nicht vor;
2. der Wirkraum liegt außerhalb des bekannten bzw. anzunehmenden Verbreitungsgebiets der Art;
3. der erforderliche Lebensraum / Standort der Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor (so genannte Gastvögel wurden nicht berücksichtigt, da das Gebiet zu klein ist);
4. die Wirkungs-Empfindlichkeit der Art ist vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (relevant für mobile, euryöke, weit verbreitete, ungefährdete Arten bzw. allg. geringe, unerhebliche Wirkungsintensität).

Nur Arten, die nicht diese Kriterien erfüllten, wurden entsprechend in Kap. 4 ff. geprüft.

### 1.4 Schwierigkeiten bei der Durchführung

Im Verlauf der Untersuchungen wurde der mittlere Gehölzteil im Winter 2017/18 gerodet. Damit konnten die Bäume in diesem Teil nicht mehr im unbelaubten Zustand auf relevante Strukturen wie Höhlen, Risse, Spalten oder Großvogelnester untersucht werden.



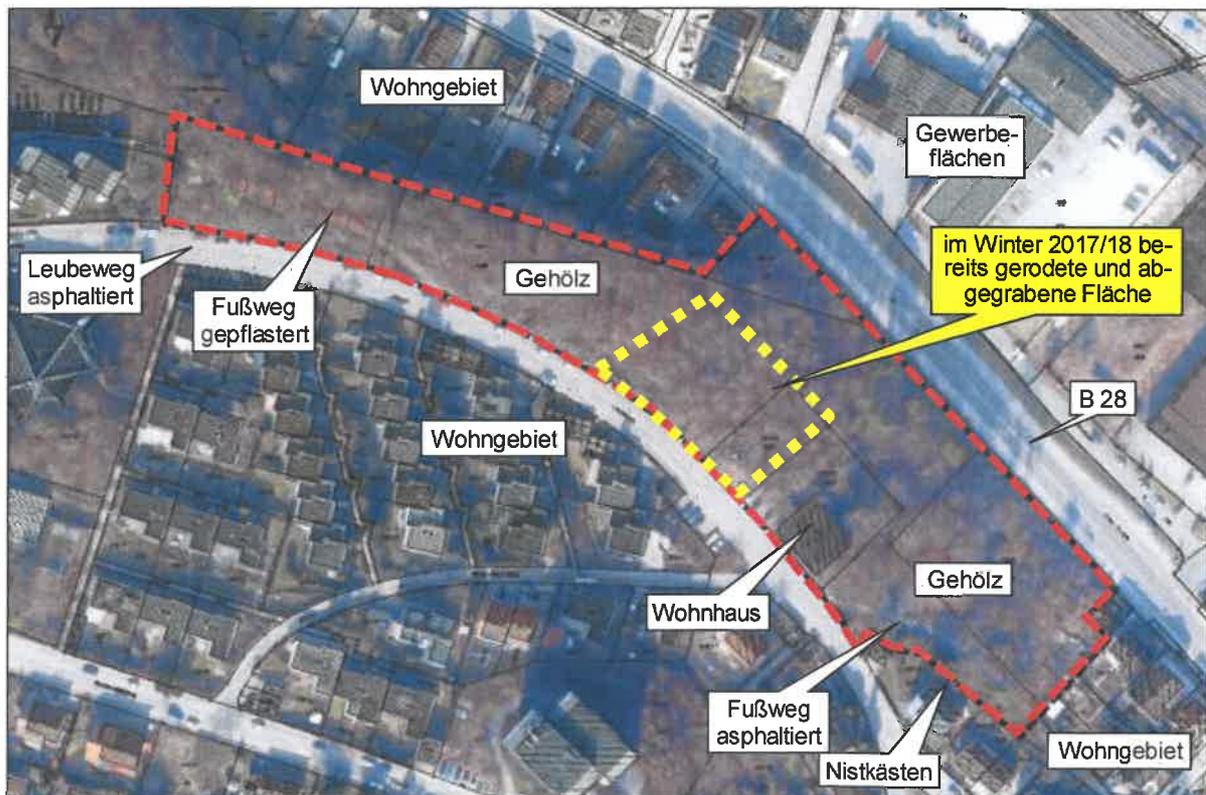
## 2 DATENGRUNDLAGE UND BESTAND

Das knapp 1,5 ha große Gebiet wurde zwischen Mitte Juli 2017 und Mitte Juni 2018 mehrfach begangen:

Datum	Tageszeit	Witterung	Artengruppen
20.07.2017	Morgen	21°C, leicht windig, bewölkt	Vögel
04.08.2017	Abenddämmerung/Nacht	22°C, leicht windig, klar	Fledermäuse
08.09.2017	Abenddämmerung/Nacht	15°C, fast windstill, klar	Fledermäuse
21.03.2018	Morgen	-2°C, windig, sonnig	Vögel
19.04.2018	Morgen	12°C, leicht windig – windig, sonnig	Vögel
18.05.2018	Nachmittag	20°C, windig, sonnig	Vögel
30.05.2018	Abenddämmerung/Nacht	22°C, leicht windig, bedeckt	Fledermäuse
13.06.2018	Abenddämmerung/Nacht	17°C, fast windstill, bedeckt	Fledermäuse
15.06.2018	Morgen	16°C, leicht windig, sonnig	Vögel

Fledermäuse wurden bei Transekten entlang des Leubewegs und auf den Fußwegen im Gehölz mit einem Ultraschalldetektor („Batcorder“ der Fa. ecoObs) erfasst, die Rufe aufgezeichnet und anschließend am Computer analysiert. Vögel wurden durch akustische Erfassung (Verhören der Rufe) und Sichtbeobachtungen (mit einem Fernglas 10x50) erfasst.

Bei der ersten Begehung im Juli 2017 wurden allgemeine Strukturen und Nutzungen (Abb. 2) erfasst, am 21.3.2018 wurden die dann noch verbliebenen Bäume auf Höhlen u. ä. mit einem Fernglas 10x50 abgesucht.



**Abb. 2: Relevante Strukturen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung.**

Das Luftbild ist nicht mehr aktuell, da der mittlere Gehölz-Teil im Winter 2017/18 bereits gerodet wurde.  
Quelle: Büro Wassermüller.



Das überplante Areal liegt mitten im Siedlungsgebiet und wird von bebauten Grundstücken und Straßen begrenzt. Im Nordwesten setzt sich der Gehölzbestand noch ein kleines Stück weiter fort. Im Südosten ist noch ein bewohntes Haus am Leubeweg mit enthalten. Zwei Fußwege durchziehen das Gehölz im Nordwesten und im Südosten.

Der Gehölzbestand wird vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft. Die Baumschicht besteht überwiegend aus Buche und Kiefer, mit Brusthöhendurchmessern bis ca. 40 cm; auf der Rinde haben sich vielfach Flechten angesiedelt. In der Strauchschicht stehen diverse Laubgehölze und Baum-Jungwuchs. Die Krautschicht / Bodenvegetation besteht überwiegend aus waldtypischem Unterwuchs.

Vom Boden aus waren in den Mitte März 2018 verbliebenen Bäumen keine Höhlen, Risse, Spalten o. ä. erkennbar, nur einige Hackstellen an Astabbrüchen. Allerdings waren einige Bäume mit Efeu bewachsen, sodass sie nicht sicher eingesehen werden konnten; diese befanden sich jedoch im Bereich, der stehen bleibt. Über den Zustand der gerodeten Bäume kann nichts gesagt werden, da sie im belaubten Zustand nicht genau angeschaut wurden und die frühzeitige Rodung nicht erwartet wurde. Das Gelände wurde hier außerdem schon abgegraben.

Am südöstlichen Fußweg hingen – vermutlich an einem Baum schon außerhalb des überplanten Areals – zwei Nistkästen, einer davon war jedoch defekt.

Biotope, Naturdenkmäler und weitere Schutzobjekte gibt es nur in der weiteren Umgebung (Abb. 3). Alle haben keinen erkennbaren Bezug zum überplanten Gebiet.

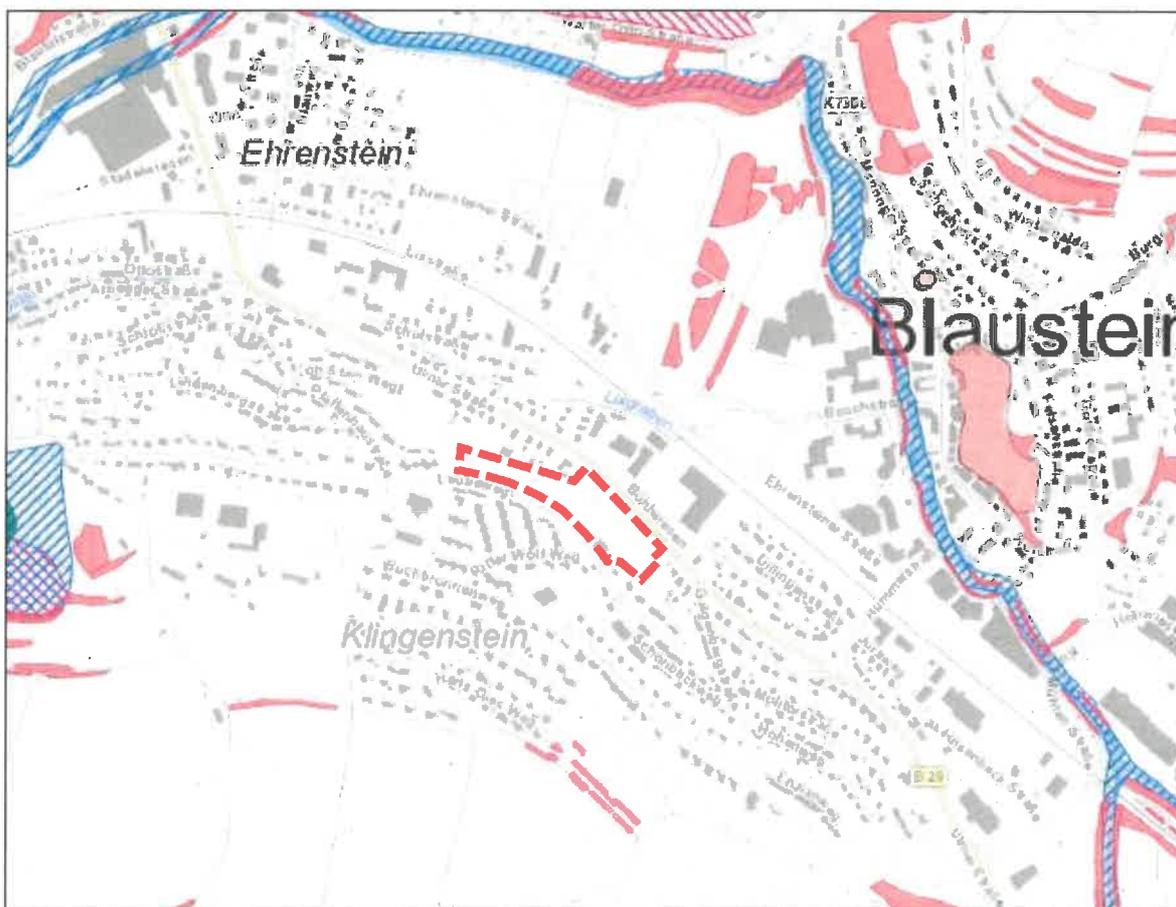


Abb. 3: Schutzobjekte in der Umgebung.

Quelle: RIPS der LUBW.



### 3 WIRKUNG DES VORHABENS, MÖGLICHE KONFLIKTE, VORBELASTUNGEN

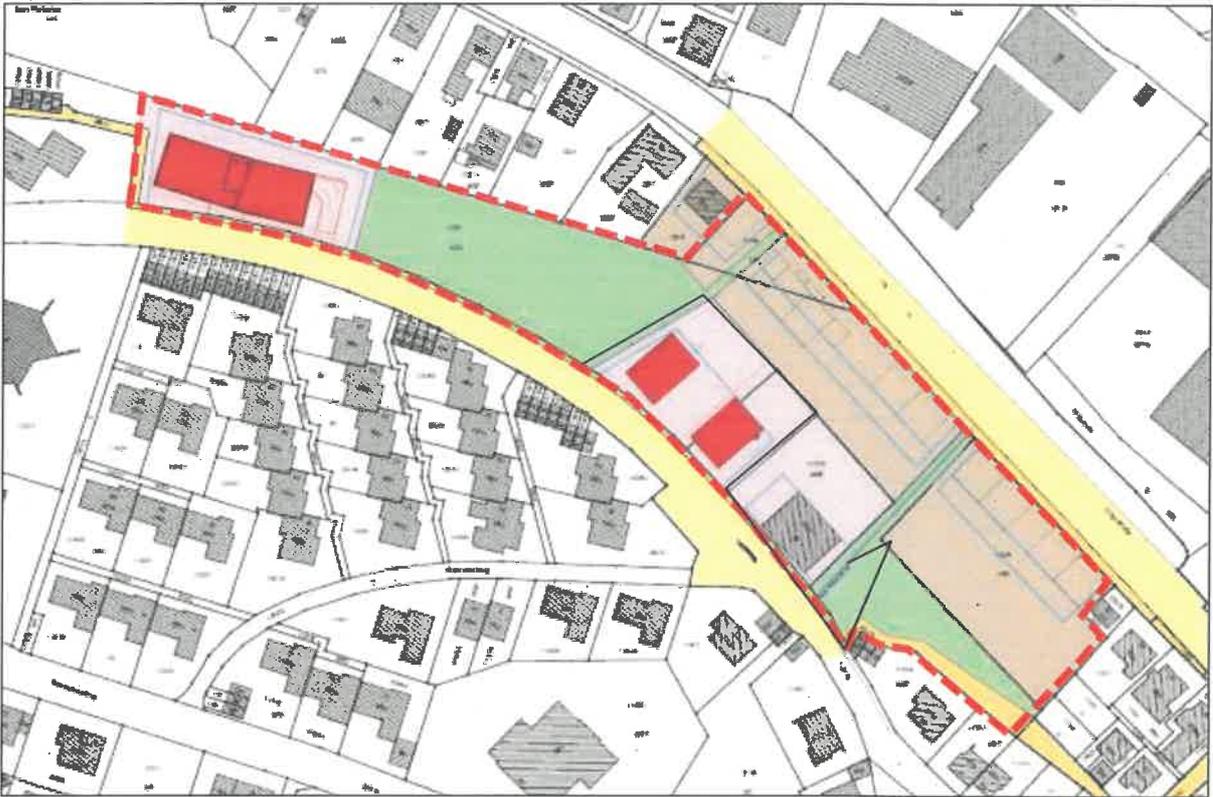


Abb. 4: Planung.

Quelle: Büro Wassermüller.

#### 3.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber)

Durch die Überbauung und fast vollständige Versiegelung der überplanten Flächen (Abb. 4) werden Lebensräume streng geschützter Arten verschwinden, durch die Baumaßnahmen könnten Tiere gestört, verletzt oder getötet werden.

#### 3.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung

Durch die Baumaßnahmen werden (potenzielle) Teil-Lebensräume von Arten entfernt.

#### 3.3 Konflikt Störung / Emissionen

Durch Baumaßnahmen und Betrieb werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten, "unangenehmen" Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren der angrenzenden Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

Allerdings wird dieser Konflikt angesichts der Vorbelastungen (bestehende Straßen, angrenzende Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen) als nicht relevant eingestuft.



### 3.4 Vorbelastungen

Die bestehenden Nutzungen der Umgebung (Wohnhäuser, Verkehr) stören durch Beleuchtung, Lärm und andere Emissionen. Randlich werden teilweise Gartenabfälle in das Gehölz gekippt. Die beiden Fußwege bringen zusätzliche Störungen in den Bestand.



## 4 VORPRÜFUNG / RELEVANZPRÜFUNG

Mit „Betroffenheit“ ist im Folgenden eine Betroffenheit der jeweiligen Arten (-gruppe) entsprechend der einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gemeint.

Wenn im Folgenden von Arten die Rede ist, dann handelt es sich immer nur um Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten. Die meisten Artengruppen beinhalten darüber hinaus natürlich noch zahlreiche weitere Arten, die aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

### 4.1 Arten nach Anhang IV FFH-RL

#### 4.1.1 Artengruppe Fledermäuse

Im August und September 2017 konnten bei den Transekten im Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 5) nur jeweils 1-2 jagende bzw. durchfliegende Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, Rote Liste BW 3) erfasst werden. Im Rahmen der Begehungen im Frühjahr 2018 wurden mehrere Zwergfledermäuse sowie eine nicht näher bestimmbare Bartfledermaus-Art nachgewiesen, sehr wahrscheinlich die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*, Rote Liste BW 3). Die über den Baumwipfeln jagenden Fledermäuse konnten überwiegend nicht mit dem Ultraschall-Detektor erfasst werden, d. h. es sind noch weitere Arten zu erwarten; bekannt sind aus dem Umfeld u. a. Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*, RL BW D [Daten defizitär]) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctuca*).

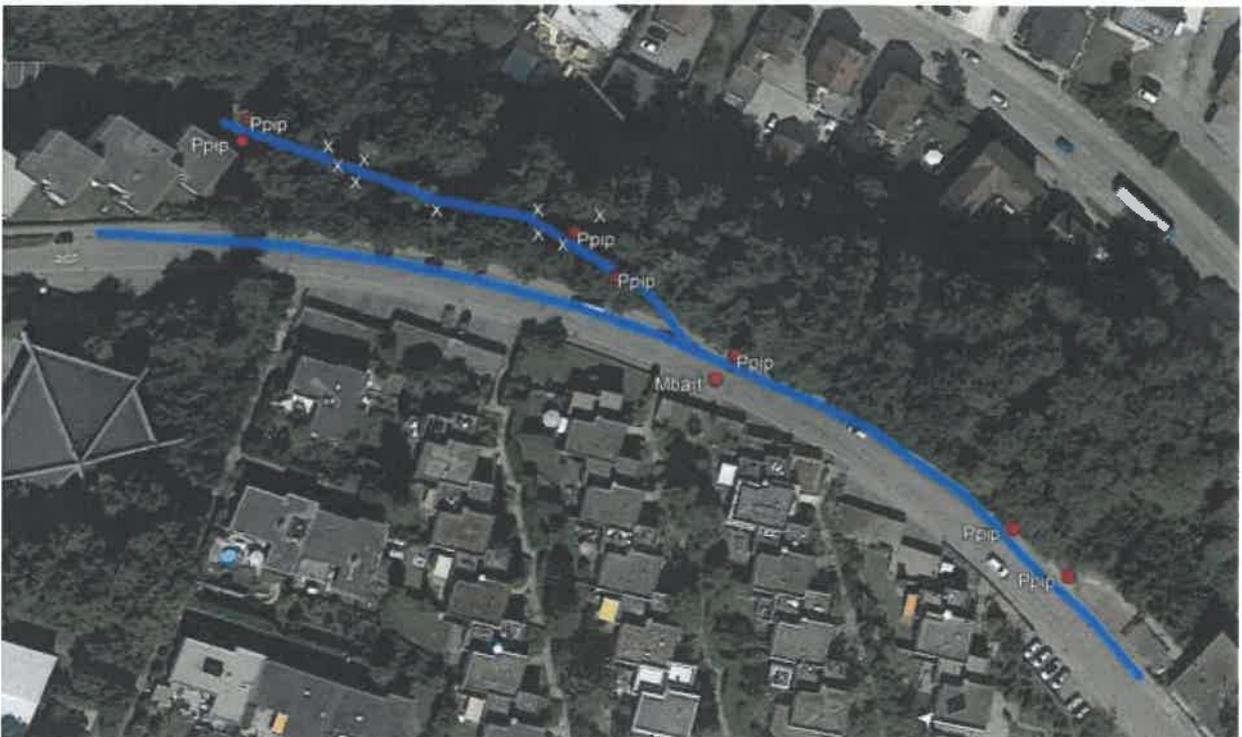


Abb. 5: Fledermaus-Transekt und Nachweise am 30.5. und 13.6.2018.

Ppip = *Pipistrellus pipistrellus* – Mbart = *Myotis mystacinus / brandtii*; x = Nachweis außerhalb der Reichweite des Ultraschalldetektors.

Im verbleibenden Gehölzstück gab es regelmäßig relativ hohe Fledermausaktivität (je bis zu 4 gleichzeitig jagende Individuen, in erster Linie Zwergfledermäuse), die aber zeitlich direkt nach Sonnenuntergang beschränkt war. Vermutlich gibt es an/in den Gebäuden der Umgebung



Quartiere, und die ausfliegende Fledermäuse nutzen das Gehölz als erstes Jagdhabitat auf ihrem Weg zu (vermutlich) ergiebigeren Habitaten im Blautal oder den Wiesen und Magerrasen der Umgebung.

Im überplanten Bereich sind derzeit keine Strukturen vorhanden, die als regelmäßig genutzte Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen. Selbst wenn in den umliegenden Gebäuden Quartiere vorhanden wären, würden die Tiere dort während des Baus oder durch den Betrieb der zukünftigen Gebäude sicher nicht so gestört, dass es erheblich wäre.

Ein Verlust von Jagdhabitat in dieser Größenordnung wird für alle Fledermäuse als nicht erheblich eingestuft.

Insofern kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen für den aktuell noch vorhandenen Baumbestand und die Umgebung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2 Artengruppe übrige Säugetiere**

Für die übrigen relevanten Säuger-Arten gibt es im Bereich des überplanten, durch die umgebende Siedlung mit Straßen hochgradig isolierten Gebiets keine geeigneten Habitate, weder dauerhaft noch Ruheplätze bei Wanderungen, d. h. eine Betroffenheit dieser Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### **4.1.3 Kriechtiere und Lurche**

Für die relevanten Kriechtier-Arten (arealgeografisch möglich: Schlingnatter und Zauneidechse, letztere weiter südlich nachgewiesen) sowie für die relevanten Lurch-Arten gibt es im überplanten Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Lebensräume. Das Gehölz ist einerseits isoliert, andererseits gibt es weder Reptilien-Sonn- noch Eiablageplätze. Eine Betroffenheit der Arten dieser Gruppen kann deshalb sicher ausgeschlossen werden.

#### **4.1.4 Fische**

Einträge in die Blau über das Grundwasser sind allein schon durch entsprechende Auflagen aus wasserrechtlicher Sicht nicht anzunehmen. Deshalb ist eine direkte oder indirekte Betroffenheit von Fischen mit Sicherheit auszuschließen.

#### **4.1.5 Käfer, Tag- und Nachtfalter sowie Libellen**

Im überplanten Gebiet gibt es keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten. Die Bäume sind für Totholzkäfer noch nicht alt genug und auch in der Umgebung nicht vorhanden. Ebenso fehlen Raupenfutterpflanzen für die relevanten Schmetterlinge. Für Libellen fehlen geeignete Gewässer für die Fortpflanzung; das Auftreten relevanter Libellen-Arten nur zur Nahrungssuche genau hier ist extrem unwahrscheinlich. Insgesamt sind so Vorkommen und Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sicher auszuschließen.

#### **4.1.6 Schnecken und Muscheln**

Im überplanten Gebiet gibt es keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten. Bei den Muscheln können Beeinträchtigungen von benachbarten bzw. unterliegenden Gewässern über Einleitungen o. ä. analog den Fischen ausgeschlossen werden. Damit sind Vorkommen und Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppen sicher auszuschließen.

#### **4.1.7 Gefäßpflanzen**

Im überplanten Gebiet gibt es keine geeigneten Wuchsorte für die relevanten Gefäßpflanzen, sodass Vorkommen und Betroffenheiten mit Sicherheit auszuschließen sind.



## 4.2 Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bei den Begehungen wurden folgende Arten erfasst (BP = Brutpaare):

Amsel (mind. 3-4 BP), Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Haussperling (in Gärten im Umfeld), Kohlmeise, Girlitz (in Gärten oberhalb), Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Zilpzalp (2-3 BP),

Die meisten Arten brüteten entweder im Gehölz oder in den angrenzenden Gärten. Im Nistkästen am südlichen Fußweg brüteten Blaumeisen. Großvogel-Nester in den noch stehenden Bäumen waren nicht vorhanden.

Grundsätzlich können im überplanten Gebiet noch weitere Vogel-Arten vorkommen; insbesondere Aufenthalte von Vögeln zum Nahrungserwerb oder zur Zugzeit sind möglich. Allerdings wird es sich wegen der Lage mitten im Ort, der relativen Kleinflächigkeit sowie der permanenten Störungen nur um sehr wenige, commune, an den Menschen angepasste Arten handeln.

Verluste von Brutplätzen und derart vorbelasteten Nahrungshabitaten in der geplanten Größenordnung sind für alle Arten sicher nicht erheblich. Damit sind für alle möglicherweise vorkommenden Vogel-Arten Betroffenheiten im überplanten Gebiet mit hinreichender Sicherheit auszu schließen.



## 5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR FUNKTIONSSICHERUNG

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeiten erfolgen; der in § 39 BNatSchG angegebene Zeitraum (Oktober bis Februar) kann verwendet werden.

Da es im Gebiet auch Spechte gibt, sollten die Bäume zur Sicherheit kurz vor der Rodung und in unbelaubtem Zustand nochmals genau auf Höhlen geprüft werden.

Funktionssichernde Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## 6 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG

Durch die Erweiterung des Wohngebiets „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“ mitten in Blaustein sind Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL werden nicht verletzt.

Damit ist das Bauvorhaben aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Einschränkend muss vermerkt werden, dass über den bereits gerodeten Gehölzbestand nichts ausgesagt werden kann. Da er eine ähnliche Altersstruktur und Artenzusammensetzung wie die noch stehenden Teile des Gehölzes aufgewiesen hat, dürften Höhlen eher nicht vorhanden gewesen sein, möglicherweise aber Großvogel-Nester.

## 7 SONSTIGE (BESONDERS) GESCHÜTZTE ARTEN

Für die übrigen besonders geschützten Arten, die (potenziell) im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“ in Blaustein – auch außerhalb des unmittelbaren Umgriffs – vorkommen bzw. betroffen sein können, liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG „bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Die (potenziellen) Konflikte können im Rahmen des Bebauungsplans abgearbeitet werden. Allerdings sind weder Vorkommen solcher Arten noch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 8 LITERATUR

LANA = Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung, ständiger Ausschuss (stA) "Arten- und Biotopschutz": (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – unveröff. Dokument (pdf, 25 S.).

Abkürzungen:

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz vom 29.7.2009

FFH-RL = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992

NatSchG: Baden-Württembergisches Naturschutzgesetz