



Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beschlussvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 11.06.2013

**Vorlagen Nr.** 34/2013

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Pfaffenhau V“, 1. Änderung und Erweiterung  
Entwurfsbeschluss

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Entwurfsbeschluss  
Der Bebauungsplanentwurf „Pfaffenhau V“, 1. Änderung und Erweiterung,  
im Ortsteil Ehrenstein, in der Fassung vom 06.05.2013 mit Textteil,  
Begründung und Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

**Vorberatungen**

**Gemeinderat**

**Empfehlung der Vorberatung:**

Zustimmung

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

## **Sachdarstellung:**

### **Erfordernis der Planänderung und Erweiterung:**

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanbereichs mit Ausdehnung des Geltungsbereichs auf das Grundstück Erhard-Grözinger-Straße 1, mit der Variante Mehrfamilien- und Kettenhäuser und der südöstlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche sollen insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des südöstlichen Randbereichs geschaffen werden.

Das beauftragte Planungsbüro Hähmig / Gemmeke, Tübingen hat hierzu den vorläufigen Bebauungsplan detailliert überarbeitet und entsprechende Festsetzungen im Entwurf vom 06.05.2013 eingearbeitet. Gleichzeitig erfolgte durch das Landschaftsarchitekturbüro Spengler, Blaustein für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Pfaffenhau V, die Erstellung der Umweltprüfung, nachdem der seit 24.08.2012 rechtskräftige Bebauungsplan Pfaffenhau V, geändert und erweitert wurde. Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt mit Datum vom 03.05.2013 vor.

### **I. Verfahrensstand**

1. Vorberatung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss und im Gemeinderat über Entwurfsplanungen in der Sitzung am 21.11.2012.
2. Der Gemeinderat hat am 22.01.2013 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung beschlossen.
3. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 13.05.2013 - 29.05.2013 Äußerungen zu der Planung vorzubringen (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2013 um Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten.

### **II. Bericht über die vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Während der Auslegungsfrist wurden von Bürgern Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Mit Schreiben vom 17.05.2012 ging von den Bewohnern von Gebäude, Anna-Seghers-Weg 24, das in der Anlage beigefügte Widerspruchsschreiben gegen die Bebauungsplanänderung ein.

Das Schreiben wurde von weiteren 8 Bewohnern des Anna-Seghers-Weg unterzeichnet:

Der „Widerspruch“ richtet sich überwiegend gegen die Umplanung in WA 14 auf 3 Vollgeschosse und Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,45 mit größerer Verdichtung des Baugebiets. Die Verdichtung sollte ihrer Meinung nach eher an der Erhard-Grözinger-Straße erfolgen.

Des Weiteren bestehen Bedenken gegen Aufgabe der Grünfläche zwischen der Druckerei und der Bebauung. Gleichfalls wird die Pflege von bestehenden Biotopen nicht als Ausgleich angesehen.

**Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

Die Umplanung des südöstlichen Bereichs wurde in den Gremien anhand verschiedener Varianten umfangreich und ausführlich beraten. Die 3-geschossige Bebauung in WA 14 wurde städtebaulich untersucht. Die Abwägung ergab, dass sich diese Bebauung in den Umgebungsbereich noch einfügt.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde wurde diese Festsetzung getroffen.

Was die Ausweisung des Parkplatzes betrifft, besteht im alten Wohngebiet ein erheblicher Mangel an öffentlichen Parkplätzen, insbesondere bei Veranstaltungen im Bürgerzentrum.

Die Aufgabe der bisherigen Grünfläche an der Druckerei wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung insgesamt ausgeglichen.

Des Weiteren werden nachhaltige und fortgesetzte Pflegemaßnahmen an vorhandenen Biotopflächen allgemein als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

Bei der im Schreiben beigefügten Info handelt es sich um fachliche Hinweise zur Pflege von Streuobstbeständen als Kompensationsmaßnahme.

Die weiteren Anregungen werden jedoch zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Ausgleich der vermeintlichen Nachteile durch die Bebauungsplanänderung kann nicht erfolgen.

**III. Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

1. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Stellungnahme vom 25.04.2013

- gegen die Planung bestehen keine Einwände -

2. SWU-Netze GmbH, Ulm  
Stellungnahme vom 14.05.2013

Von Seiten der SWU Netze wurden die Änderungen des Bebauungsplans zur Bebauung des südöstlichen Randbereichs auf eigene Belange geprüft. Gegen die aufgeführte Variante der Mehrfamilien- und Kettenhäuser, wie auch dem Kindergarten als Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanänderung – bestehen aus Sicht der SWU Netze keine Einwände..

Mit Ausdehnung des Geltungsbereichs auf das Grundstück Erhard-Grözingers-Straße 1 und den neu geplanten Festsetzungen für diesen Teilbereich, sehen die SWU Netze keine grundsätzlichen Probleme zum vorgelagerten Leitungsbestand.

- Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen -

### 3. Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Stellungnahme vom 27.05.2013

#### 1.1 Umwelt- und Arbeitsschutz

- 1.1.1 Immissionsschutz
- Das als Grundlage für den Immissionsschutz angeführte Gutachten des AWF-Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010) wurde für den Bebauungsplan V erstellt. Die geplante Änderung (Kettenhäuser + Parkplätze südwestlich der Siebdruckerei) ist somit in diesem Gutachten mit berücksichtigt. Es wird angeregt, das Gutachten diesbezüglich ergänzen zu lassen, um abzuklären ob auch an den geplanten Kettenhäusern südwestlich der Siebdruckerei Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### 4. Nachbarschaftsverband Ulm

Stellungnahme vom 27.05.2013

- Es werden keine Anregungen vorgebracht -

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Ein ergänzendes Schallschutzgutachten ist in Auftrag gegeben. Laut Zusammenfassung des Gutachtens bestehen keine Bedenken (siehe Anlage).

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange wurden bei der vorgezogenen Anhörung keine weiteren Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.

Somit liegen keine weiteren Stellungnahmen vor, die einer Abwägung bzw. einer Beschlussfassung bedürfen.

#### **IV. Ausarbeitung des Planentwurfs, weiteres Verfahren**

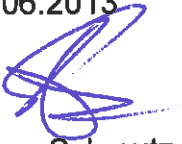
Die Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich Textteil mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch das Ingenieurbüro Hähnig / Gemmeke, Tübingen und dem Landschaftsarchitekturbüro Spengler, Blaustein.

## **V. Beschlussantrag**

Der Bebauungsplanentwurf „Pfaffenhau V“, 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 06.05.2013 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.05.2013 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

04.06.2013



Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

### **Anlagen**

Planentwurf (koloriert) mit Legende  
Textliche Festsetzungen  
Umweltbericht (Pläne)  
Schreiben vom 17.05.2013 (Anlieger Anna-Seghers-Weg)



**Ingenieurbüro für Bauphysik**


Akustik - Wärme - Feuchte

**Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle**

Bauphysikalische Beratung

Von der Industrie und Handelskammer Ulm öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für den Schallschutz

# Gutachten

Objekt: 13135	Ga.: 1061	Datum: 27. Mai 2013
Fachbereich:	Schallimmissionsschutz	
Betrifft:	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Pfaffenhau V, 1. Änderung, in Blaustein- Ehrenstein	
Auftraggeber:	Gemeinde Blaustein Marktplatz 2  89134 Blaustein	
2. Ausfertigung  Dieses Gutachten besteht aus 16 Textseiten, 4 Seiten Anhang und 2 Pläne  Er darf nicht gekürzt oder ohne Wissen der Unterzeichner weitergereicht werden.		

## 5. Zusammenfassung - Interpretation der Ergebnisse

Die Gemeinde Blaustein beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Pfaffenhau V, 1. Änderung, zur Anpassung des Bebauungsplans an die geänderten Randbedingungen im südlichen Teil des Planungsgebiets Pfaffenhau im Ortsteil Ehrenstein.

Bereits im Jahr 2010 wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Pfaffenhau V durchgeführt [1]. Die damaligen Untersuchungsergebnisse behalten weitestgehend Gültigkeit, sie sind jedoch hinsichtlich der geänderten Randbedingungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung zu modifizieren.

Hierzu wurden die Lärmeinwirkungen der gewerblichen Nutzung durch die Druckerei Miller (Druckerei in den Gebäuden Erhard-Grözinger-Straße 5 und 5/1) und des bestehenden Sportplatzes (Jahnsportplatz) samt Vereinsgaststätte auf das Baugebiet und die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt.

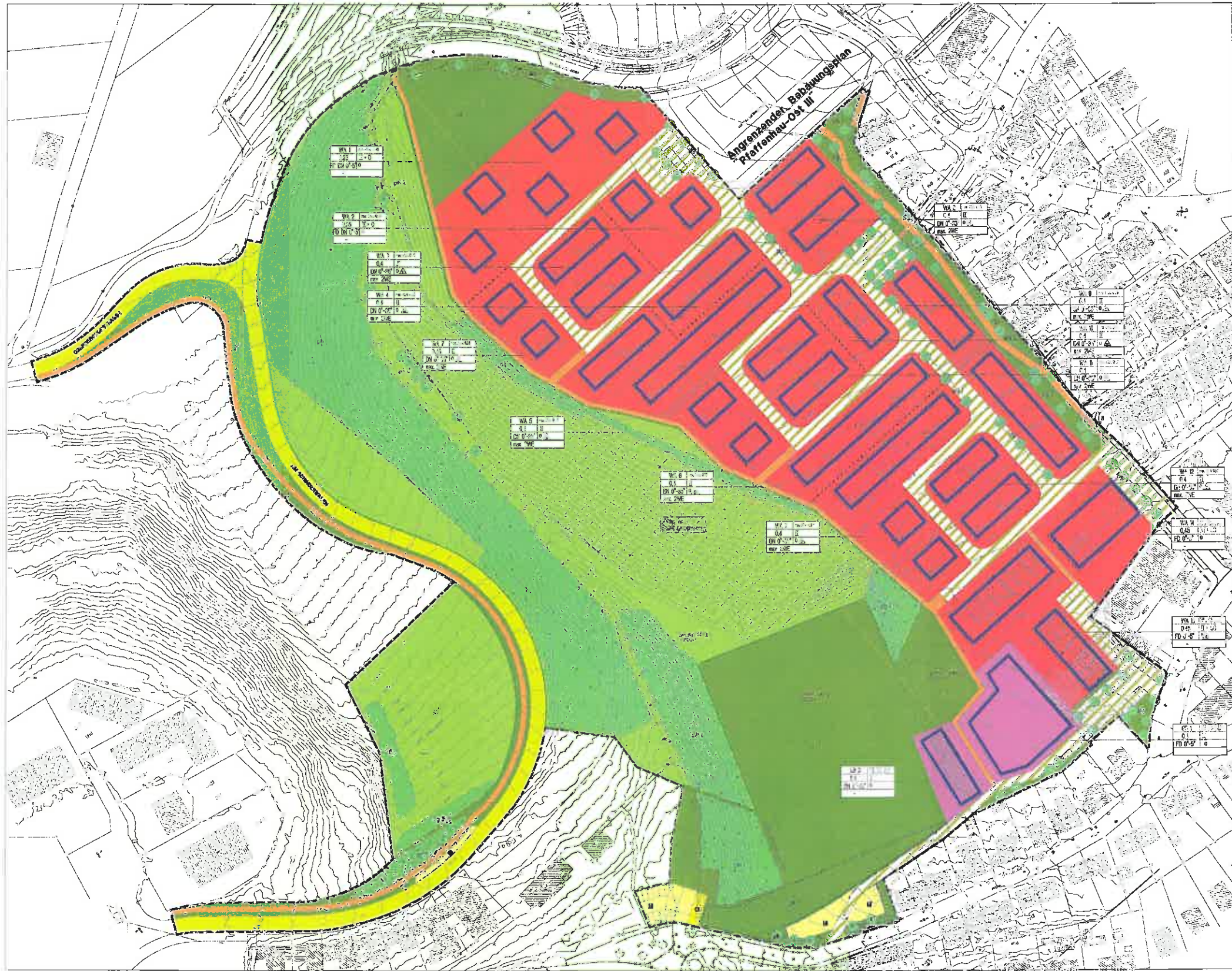
Die Berechnungen ergaben, dass Trainingsbetrieb auf dem Jahnsportplatz als unkritisch anzusehen ist. Auch die Lärmeinwirkungen beim Spielbetrieb außerhalb der Ruhezeiten liegen im Toleranzbereich für bestehende Anlagen.

Bei selten stattfindenden Spielen in den Ruhezeiten kann die Sonderregelung für seltene Ereignisse (maximal 18 Tage des Jahres) herangezogen werden. Die Anforderungen an seltene Ereignisse werden deutlich unterschritten.

Die Lärmeinwirkungen der Druckerei Miller lassen im Zeitbereich tags keine Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) an der geplanten Wohnbebauung erwarten. Im Zeitbereich nachts wird in der Druckerei nicht gearbeitet.

Zur weiteren Minimierung des Konfliktpotentials kann der Einsatz eines leiseren Kompressors bei der Druckerei Miller dienen.





**Zeichenerklärung**

1. ...  
 2. ...  
 3. ...  
 4. ...  
 5. ...  
 6. ...  
 7. ...  
 8. ...  
 9. ...  
 10. ...  
 11. ...  
 12. ...  
 13. ...  
 14. ...  
 15. ...  
 16. ...  
 17. ...  
 18. ...  
 19. ...  
 20. ...  
 21. ...  
 22. ...  
 23. ...  
 24. ...  
 25. ...  
 26. ...  
 27. ...  
 28. ...  
 29. ...  
 30. ...  
 31. ...  
 32. ...  
 33. ...  
 34. ...  
 35. ...  
 36. ...  
 37. ...  
 38. ...  
 39. ...  
 40. ...  
 41. ...  
 42. ...  
 43. ...  
 44. ...  
 45. ...  
 46. ...  
 47. ...  
 48. ...  
 49. ...  
 50. ...  
 51. ...  
 52. ...  
 53. ...  
 54. ...  
 55. ...  
 56. ...  
 57. ...  
 58. ...  
 59. ...  
 60. ...  
 61. ...  
 62. ...  
 63. ...  
 64. ...  
 65. ...  
 66. ...  
 67. ...  
 68. ...  
 69. ...  
 70. ...  
 71. ...  
 72. ...  
 73. ...  
 74. ...  
 75. ...  
 76. ...  
 77. ...  
 78. ...  
 79. ...  
 80. ...  
 81. ...  
 82. ...  
 83. ...  
 84. ...  
 85. ...  
 86. ...  
 87. ...  
 88. ...  
 89. ...  
 90. ...  
 91. ...  
 92. ...  
 93. ...  
 94. ...  
 95. ...  
 96. ...  
 97. ...  
 98. ...  
 99. ...  
 100. ...

**Verfahrensvorname über die räumliche Zustandekommen**

1. ...  
 2. ...  
 3. ...  
 4. ...  
 5. ...  
 6. ...  
 7. ...  
 8. ...  
 9. ...  
 10. ...  
 11. ...  
 12. ...  
 13. ...  
 14. ...  
 15. ...  
 16. ...  
 17. ...  
 18. ...  
 19. ...  
 20. ...  
 21. ...  
 22. ...  
 23. ...  
 24. ...  
 25. ...  
 26. ...  
 27. ...  
 28. ...  
 29. ...  
 30. ...  
 31. ...  
 32. ...  
 33. ...  
 34. ...  
 35. ...  
 36. ...  
 37. ...  
 38. ...  
 39. ...  
 40. ...  
 41. ...  
 42. ...  
 43. ...  
 44. ...  
 45. ...  
 46. ...  
 47. ...  
 48. ...  
 49. ...  
 50. ...  
 51. ...  
 52. ...  
 53. ...  
 54. ...  
 55. ...  
 56. ...  
 57. ...  
 58. ...  
 59. ...  
 60. ...  
 61. ...  
 62. ...  
 63. ...  
 64. ...  
 65. ...  
 66. ...  
 67. ...  
 68. ...  
 69. ...  
 70. ...  
 71. ...  
 72. ...  
 73. ...  
 74. ...  
 75. ...  
 76. ...  
 77. ...  
 78. ...  
 79. ...  
 80. ...  
 81. ...  
 82. ...  
 83. ...  
 84. ...  
 85. ...  
 86. ...  
 87. ...  
 88. ...  
 89. ...  
 90. ...  
 91. ...  
 92. ...  
 93. ...  
 94. ...  
 95. ...  
 96. ...  
 97. ...  
 98. ...  
 99. ...  
 100. ...

ALB-DONAU-KREIS  
**GEMEINSCHAFTSPLAN "PFAFFENHAU V"**  
**ORTSTEIL EHRENSTEIN**  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
**1. Änderung und Erweiterung**  
 PLANBEREICH: MASSTAB: 1:500  
 GEBIERTIG: Marktgemeinschaft - Boudier DATUM: 08.05.2019  
 GEÄNDERT: I II III



---

Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Pfaffenhau V“,  
1. Änderung und Erweiterung,

Blaustein Ortsteil Ehrenstein  
mit integriertem Grünordnungsplan

Stand 13.05.2013



## Inhaltsverzeichnis

### Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen und Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
- B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
- C Hinweise und Empfehlungen
- D Verfahrensvermerke

## 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.)

## 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) In Kraft getreten am 28. Februar 2012.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) mit Wirkung vom 28. Februar 2012.

## 3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan  
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand Mai 2013)
- Gutachten Schallimmissionsschutz  
AWF Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### **A1.2 GB – Flächen für Gemeinbedarf**

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet I ist eine Kindertagesstätte.  
Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet II ist ein Sportlerheim mit  
Gaststätte (Bestand)

### **A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA (Bezugspunkt EFH)
- Zahl der Vollgeschosse

#### **A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen ausgeführt werden.

- Die zulässigen Grundflächen, die durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen bis zu einem Wert von 0,8 (erweiterte GRZ) überschritten werden.

#### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### **A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten. Sie ist bezogen auf die dort festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), (als FFB Fertigfußbodenhöhe).

In Teilen des Plangebietes ist die HbA in m ü. NN angegeben.

- Die Dachformen und Dachneigungen, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete sind einzuhalten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.
- Werden Technische Anlagen zur Energieerzeugung auf einem Dach errichtet, darf deren Oberkante die Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschreiten.

**A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
  - In Teilbereichen sind, entsprechend den Eintragungen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie Spielhäuser und Gerätehäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes zulässig.
- Balkone dürfen im WA 1 und 2 auf einer Länge von bis zu 5m bis zu 2,10 m über die Baugrenze auskragen.

**A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

**A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens wird auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Bei einem Höhenversatz der Geschosse
- (Splitlevel) gilt die festgesetzte EFH für die höher liegende Ebene.

**A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- In den Wohngebieten (WA 1-2) sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (TG) zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- In den Wohngebieten WA 3-14 sind Carports, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (GA, CA, ST, TG) zulässig.



- In den Wohngebieten WA 13 und 14 müssen Carports und Garagen einen Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

**A8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

A8.1 Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

A8.2 Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

**A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- **L-R1** Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- **GFL-R2** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen und der Versorgungsträger.
- **GFL-R3** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste.

**A10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 und Abs. 6 BauGB)**

Im Bereich der südwestlichen Wohngebiete (WA 13 und WA 14) sind innerhalb der Lärmschutzzonen an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 zu treffen.

**A11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung als Aufstellflächen für Recyclingcontainer ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

**A12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**A12.1 Verkehrsgrün V1**

Die gekennzeichneten Flächen entlang der Schinderwasenstraße sind als Wiesestreifen anzulegen.

Die Hecken zwischen geplantem Fußweg und Schinderwasenstraße sind entsprechend pfb 1 zu erhalten.

**A12.2 Öffentliche Grünfläche G1, Obstanlage**

Die vorhandenen Obstbäume sind entsprechend pfb 1 zu erhalten. Die Wiese ist extensiv (2 x Mahd oder Weide / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) zu bewirtschaften.

**A12.3 Öffentliche Grünfläche G2, östliche Grünfläche**

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche (2 x Mahd / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume entsprechend pfg 2 anzupflanzen.

**A12.4 Öffentliche Grünfläche G3, Sport/ Spiel/ Freizeit**

Auf der gekennzeichneten Teilfläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre zulässig.

Die Nutzung des Jahnsportplatzes als öffentlicher Bolzplatz und als Sportplatz für den Vereinssport ist zulässig.

Das Feldgehölz westlich und die Magerwiese südlich des Jahnplatzes sind zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von Sickermulden zur Retention des Niederschlagswassers ist zulässig.

Es sind Bäume entsprechend pfg 2 anzupflanzen.

**A13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

**A13.1 Ausgleichsfläche A1**

Die gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume sind entspr. pfb 1 zu erhalten.

Der bestehende Weg ist als Gras- bzw. Schotterweg ohne Beleuchtung zulässig.

Für die gekennzeichnete Teilfläche werden Erstpflegemaßnahmen empfohlen: Roden von Schlehen- und Hartriegelgebüsch sowie Gehölzjungwuchs, Entfernen einzelner Bäume (Fichten), einmalige Mahd und Entfernen des Mähguts.

Als Dauerpflegemaßnahmen ist die Fläche 1 x jährlich zu beweiden.

**A13.2 Ausgleichsfläche A2**

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken entsprechend pfg 3 anzupflanzen.

Auf den Südseiten der Hecken sind Legesteinriegel anzulegen.

Die übrige Fläche ist mit einer blütenreichen Mischung von mehrjährigen Ackerwildkräutern anzusäen. Ab Anfang August ist eine jährliche Mahd vorzunehmen. Das Mähgut ist abzuräumen.

**A14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**A14.1 Pflanzgebot PFG 1**

**Straßenbäume**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend Artenliste 1.

Innerhalb einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden.

**Artenliste 1**

Geeignete Baumarten

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn in Sorten), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn in Sorten), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus* (Dorn in Sorten), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Pyrus* (Birne in Sorten), *Quercus robur* (Eiche), *Sorbus aria* (Mehrbeere), *Sorbus aucuparia* (gemeine Eberesche), *Sorbus aucuparia edulis* (essbare Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde in Sorten).

**A14.2 Pflanzgebot PFG 2**

**Bäume auf öffentlichen Grünflächen**

Auf den gekennzeichneten Fläche sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend Artenliste 2. Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist einzuhalten.

**Artenliste 2**

Geeignete Baumarten

siehe Artenliste 1 sowie

*Aesculus* (Roskastanie in Sorten), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

**A14.3 Pflanzgebot PFG 3**

**Strauchhecken**

Auf der Ausgleichsfläche A 2 sind mindestens 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend Artenliste 3.

Pflanzengröße: Mindestens 2 x verschulte Sträucher.

Pflanzabstand: 1 m in und zwischen den Reihen.

Es sind ausgedehnte Krautsäume (mind. 2 m breit) zu belassen, die nur alle 3-4 Jahr abschnittsweise zu mähen sind.

**Artenliste 3**

Geeignete Straucharten

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (gemeine Heckenrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball).

#### **A14.4 Pflanzgebot PFG 4**

Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken, außer *Taxus Baccata* (Eibe), generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden.

#### **A15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

##### **A15.1 Pflanzbindung PFB 1:**

Hecken, Feldgehölze und Obstgehölze

Die im Plan gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume in den Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

##### **A15.2 Pflanzbindung PFB 2:**

Bäume in Hecken

Im nördlichen Teilbereich der Baumhecke entlang der Hangkante zum Magerrasen sind nur die Bäume zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

##### **A15.3 Pflanzbindung PFB 3:**

Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

##### **A15.4 Pflanzbindung PFB 4:**

Magerwiese

Die in der Grünfläche G 2 liegende Magerwiese ist zu erhalten.

#### **A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauBG**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- Dachform
- Flachdach 0° - 5° DN
- Geneigte Dachflächen 5° - 35° DN

- Bei der Ausführung geneigter Dächer sind entsprechend den Eintragungen die Hauptfirstrichtungen einzuhalten.
- Reflektierende und glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht zulässig, als Farben sind zulässig ziegelrot bis braun und grau bis anthrazit.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Traulänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sollen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

#### **B1.2 Baukörper- und Fassadengestaltung**

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Mauerwerkswände mit Ausnahme von Sichtmauerwerk sind zu verputzen.
- WA 1 und WA 2: das oberste Geschoss darf eine Bruttogrundfläche von max. 75% des darunter liegenden Geschosses haben.
- WA 3 – WA 12: ein Dachgeschoss über den beiden zulässigen Vollgeschossen darf eine Bruttogrundfläche von max. 60 % des darunter liegenden Geschosses haben. Die Außenwände müssen ab einer Höhe von 1 m über der obersten Vollgeschossdecke eine andersartig gestaltete Oberfläche als die darunter liegenden Außenwände und einen Rücksprung von mind. 25 cm gegenüber diesen aufweisen.

### **B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Für Werbeanlagen in WA-Gebieten:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### **B3 Mülltonnenplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen, begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.



**B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind als Maschendraht oder Holzzaun innerhalb geschnittener oder frei wachsender Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie sind von den zur öffentlichen Straße gewandten Seiten mindestens 0,25 m zurückzusetzen. Das Gleiche gilt für Stützwände. Sollten diese höher ausgeführt werden, ist jeweils ein Rücksprung von 50 cm pro 100 cm Höhe auszuführen.

**B5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen.

**B6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Es ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.  
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**B7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

**B7.1 Durchgrünung**

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

**B7.2 Gestaltung der Stellplätze**

Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

**B8 Stellplatzverpflichtung (§ 27 Abs. 1 LBO)**

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die zweite Wohneinheit ist zusätzlich ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück auszuweisen. In WA 1 und 2 ist pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen, zuzüglich 2 Besucherstellplätze je Wohngebäude.

## **C Hinweise und Empfehlungen**

### **C1 Bodendenkmale**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das zuständige Regierungspräsidium, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **C2 Bodenschutz/ Altlasten**

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

Als Kompensationsmaßnahmen für den Boden werden empfohlen:

#### **Entsiegelung**

Es wird empfohlen, die Asphaltfläche am südlichen Rand des Jahnsportplatzes zu entsiegeln

#### **Rekultivierung**

Es wird empfohlen die Schotterflächen am Jahnsportplatz zu rekultivieren d.h. Oberbodenauftrag und Anlage einer extensiven Wiesenfläche

### **C3 Grundwasserschutz**

- Wird bei Bauarbeiten nicht vorhersehbares Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 7 Abs. 4 Wassergesetz dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

### **C4 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

**C5 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen**

Die Versickerung hat ausschließlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sie ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei.

**C6 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen**

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden.

**C7 Tierartenschutz**

Um Gefährdungen besonders geschützter Tierarten (Vogelarten / Fledermäuse) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Baufeldräumung, insbesondere der Gehölze, ist zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- Fällarbeiten von Höhlenbäumen sind im Oktober vorzunehmen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Inspektion der Bäume auf winterschlafende Tiere vorzunehmen. Die Höhlenbäume sollten nach dem Fällen vor der weiteren Zerkleinerung 1-2 Tage ohne weitere Bearbeitung liegen, um evtl. nicht entdeckten Tieren ein Entkommen zu ermöglichen.
- Sukzessiver Abriss der Hütten im Oktober, über mehrere Tage, damit evtl. vorkommende Tiere entkommen können.

**C8 Beleuchtung**

Es wird empfohlen, für die Straßen- und Wegebeleuchtung Lampen mit Natrium- oder LED-Leuchtmitteln zu verwenden.



Bestand vor Eingriff: Tiere und Pflanzen		
Bewertung entsprechend der Biotopwertliste ÖKVD	Fläche m²	Ökospunkte P.
21.12 Anthropogen freigelegte Feldebildung (4-23-41 P.) 20 P.	305 m²	6 100 P.
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (12-21-32 P.) 17 P. 2400 + 1080 m²	3480 m²	59 330 P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland 6 P. 343+ 7092	7435 m²	44 610 P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland 6 P. +		
45.40a Strauchbestand auf a. gering- bis geringwüchsigem Biotoptyp:n 6 P.	3 126 m²	43 764 P.
33.52 Dauerwiese (4-12 P.) 9 P. 2770 + 339 + 80 m²	4 688 m²	18 762 P.
35.54 Grünfläche (ausdauernde) Referenzvegetation ( 8-11 - 15 P.) 11 P. 90 m² + 280 m² + 124 + 83 + 150	604 m²	8 944 P.
36.50 Magerwiesen basenreicher Standorte (17-20 - 32 P.) stark blühfruchtig: 17 P.	8 360 m²	158 120 P.
	38 482 m²	167 828 P.
41.10 Feldgehölz ( 10 - 17 - 27 P.) 17 P. 12510 + 4193 + 1115 m²	17 818 m²	302 906 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (10 - 17 - 27 P.) 17 P. 258 m² + 409 + 1450 + 45	2162 m²	33 764 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, mäßig beestr. 14 P. 1115 m² + 678 + 1684 + 729	4 208 m²	68 884 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, stark beestr. 10 P. 1565 + 182 m²	1 757 m²	17 570 P.
60.20 Sukzessionswald aus Laub- u. Nadelbäumen (11-19-27 P.) 15 P. 416 + 756 m²	1 174 m²	17 610 P.
60.10 Von Bauwerken befallene Fläche 1P. 120 + 296 m² + 15 + 20 + 136 + 651 m²	1 238 m²	1 238 P.
60.21 Völlig versiegelte Straße o. Platz 1 P. 763 m² + 591 + 370 + 777 + 4038 m²	6 540 m²	6 540 P.
	615 m²	616 P.
60.23 Weg o. Platz mit wassergebundener Decke, Kies o. Schotter z. T. m. Pflanzenbewuchs (2-4 P.) 3 P. 453 + 495 m² + 803 + 126 + 62 + 320 + 1315 + 307 + 65	3 946 m²	11 838 P.
60.25 Grünweg 5P.	610 m²	3 060 P.
60.80 Garten (6 - 12 P.) 10 P.	2 195 m²	21 950 P.
60.80 Garten (6 - 12 P.) 8 P. 1542 + 641 m²	2 183 m²	13 088 P.
<b>Gesamtsumme</b>	<b>112 944 m²</b>	<b>988 611 P.</b>

Projekt  
**Umweltbericht  
'Pfaffenhau V' 1. Änderung und Erweiterung**

Ausführer  
**Gemeinde Blaustein**

Marktplatz 2  
87134 Grottole

Planer  
**Edmund Spengler**  
Kornel-Ribgasse 17  
89134 Blaustein

Telefon: 07364 / 802 400  
Fax: 07364 / 802 404  
E-Mail: [www.17777](mailto:www.17777)

Telefon: 07364 / 7710  
Fax: 07364 / 7710  
E-Mail: [edmund.spengler@spengler.de](mailto:edmund.spengler@spengler.de)  
Web: <http://www.spengler.de>

Planungsphase:	Eingriffs - Ausgleichsplanung			
Charakter:	Schutzgut: Tiere und Pflanzen Bewertung vor Eingriff			
Maßstab:	1 : 1000			
Projekt Nr.:	484	Ort:	MS	
Plan Nr.:	01	Index:	B	
	Datum:	03.05.2013	Datum:	11.05.2011
Frühjahr:	00.00.2006	Umschrieb:	Bauwerk	
Dat:	04 Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung 'Pfaffenhau V' 1. Änderung und Erweiterung		Seite:	

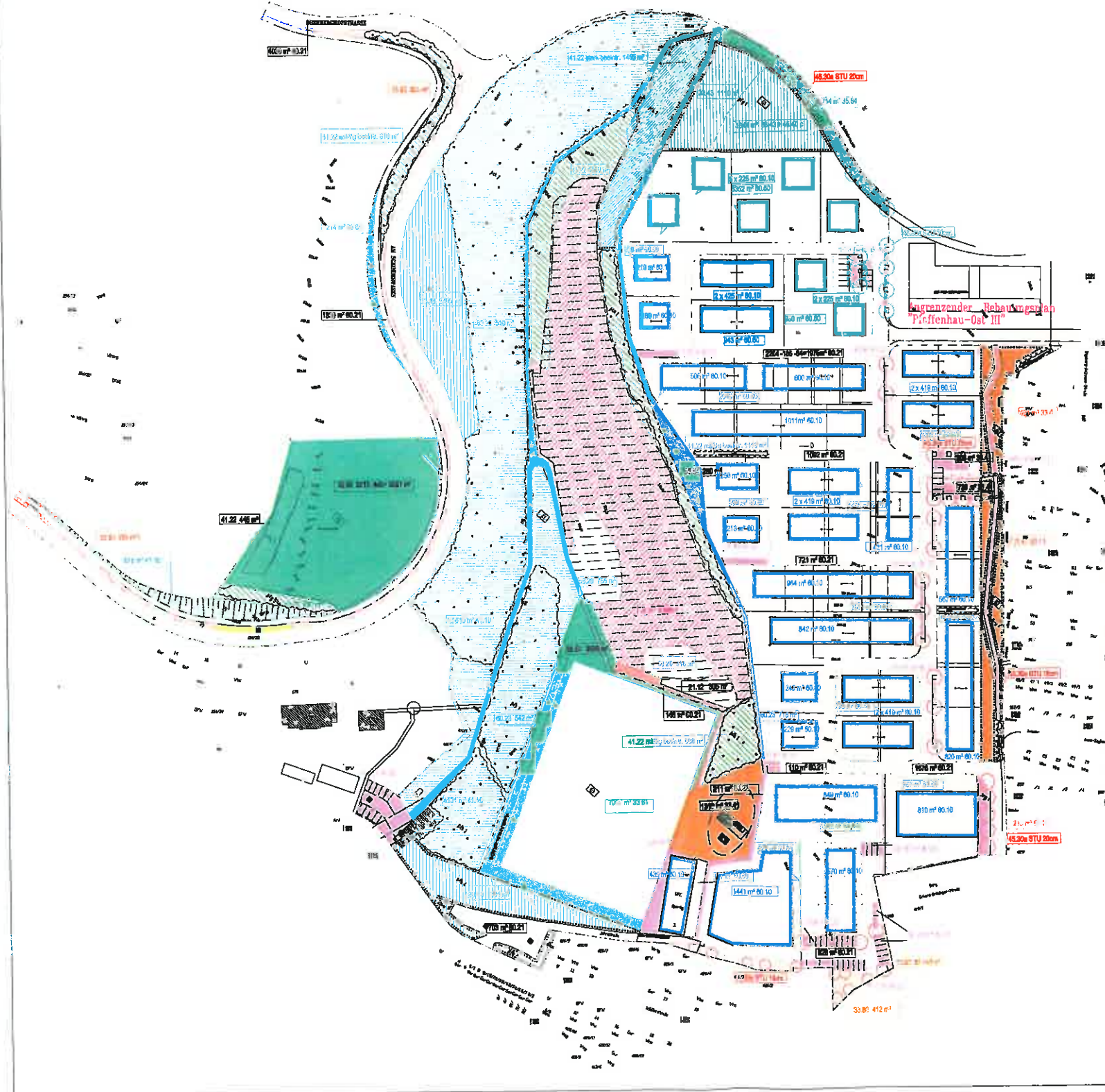


**Bilanz: Tiere und Pflanzen**

Bewertung vor Eingriff	888 611 P.
Bewertung nach Eingriff	1 054 761 P.
rechner.Überschuss	65 140 P.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch die Aufwertung der Ackerfläche 'Wannenacker' westl. der Straße 'Am Schindwieser' mit Heckenpflanzungen und Umwandlung in mehrjährige, blütenreiche Ackerwildkräuterfläche ergibt sich rein rechnerisch ein Überschuss von **rund 65 140 Punkten**, der als Ausgleich für andere Schutzgüter z. B. Boden hinzugezogen werden kann.



**Bestand nach Eingriff: Tiere und Pflanzen**

Bewertung entsprechend der Biotopewertliste ÖkVDO	Fläche m²	Ökopunkte P.
21.12 Anthropogen Infolgelegte Felektüfung (4 - 23 - 41 P.) 20 P.	305 m²	6 100 P.
33.41 Feldecke milderer Standorte (8 - 16 P.) 13 P. 441 + 739 + 395 + 401 + 1319 m²	3 206 m²	41 704 P.
33.43 Magerrasen mittlerer Standorte (12-21-32 P.) 17 P. 1110 + 1344 + 1384 + 2400 m²	6 236 m²	106 046 P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland E.P.	7 082 m²	42 852 P.
33.80 Ackerwiese (5 - 10 P.) 8 P. 412 + 477 + 43 + 205 + 954	1 850 m²	6 400 P.
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (P. 11 - 15 P.) 11 P. 714 + 2036 + 5087 + 214 + 280 m²	8 373 m²	82 103 P.
35.50 Moosrasen basenreich: Standorte (17 - 30 - 42 P.) stark beeinträchtigt 17 P.	8 086 m²	154 122 P.
41.10 Feldgehölz (10 - 17 - 27 P.) 17 P. 12510 + 615 + 4131m²	17 256 m²	293 352 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (10 - 17 - 27 P.) 17 P. 290 + 445 + 1450 m²	2 185 m²	37 145 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, mäßig beeintr. 14 P. 608 + 610 + 1119 m²	2 337 m²	32 719 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, stark beeintr. 10 P.	1 455 m²	14 550 P.
45.30a Einzelbäume auf u. für gering- bis geringwert. Biotypen (4-8 P.) STU:20 cm z. Pflanz. + 80 cm n. 25 J. 100cm x8 P./Baum = 800 P. STU:16 cm z. Pflanz. + 70 cm n. 25 J. 80cm x8 P./Baum = 704 P.	46 St. 30 St.	36 800 P. 21 120 P.
45.40c Strauchbestand auf mäßig bis hochwertigen Biotypen (33.43) (+1 + 2 P.) 2 P. (siehe 33.43 = 1 344 m²)		2 888 P.
58.20 Sukzessionswald aus Laub- u. Nadelbäumen (11-19-27 P.) 15 P. 418 + 756 m²	1 174 m²	17 812 P.
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche 1P. 7 x 225 + 2 x 425 + 2 x 419 + 800 + 508 + 219 + 189 + 1011 + 2 x 419 + 421 + 250 + 213 + 567 + 964 + 842 + 2 x 419 + 229 + 245 + 820 + 810 + 848 + 1441 + 570 + 435 m²	16 122 m²	16 122 P.
60.21 Wald: zersplitterte Streifen o. Platz 1 P. 825 + 703 + 1676 + 110 + 721 + 1052 + 1076 + 4070 + 1327 + 144 m²	12 821 m²	12 821 P.
60.22 Wald: zersplitterte Streifen o. Platz 1 P. 255 + 111 + 201 + 71 + 215 + 126 + 50 + 61 + 3 751 + 71 + 100 + 107 + 17 + 17 + 100 + 61 + 10	3 035 m²	3 035 P.
60.23 Weg o. Platz mit wassergebundener Decke, Kies o. Schotter z. T. m. Pflanzenbewuchs (2 - 4 P.) 3 P. 715 + 542 m²	1 257 m²	3 771 P.
60.25 Grasweg 8P.	510 m²	3 060 P.
60.60 Garten (6 - 12 P.) 6 P. 3352 + 636 + 980 + 943 + 2046 + 1209 + 998 + 1458 + 1026 + 1619 + 798 + 967 + 528 + 1582 + 177 m²	18 522 m²	111 132 P.
<b>Gesamtsumme</b>	<b>112 356 m²</b>	<b>1 054 761 P.</b>

**Projekt:**  
Umweltbericht  
**'Pfaffenhaus V' 1. Änderung und Erweiterung**

**Bauherr:**  
Gemeinde Blaubeirn  
Mühlplatz 2  
89154 Blaubeirn

**Planer:**  
Felix Grottel und Landschaftsarchitekt  
**EDMUND SPENGLER**  
Krauss-Pfaffenhaus 17  
89154 Blaubeirn

T: 07304 / 882 400  
F: 07304 / 882 444  
e-mail: www.7777

T: 07304/7763  
F: 07304/7750  
e-mail: edmund.spengler@spengler.de  
http://www.go.spengler.de

Planungsphase:	Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung		
Darstellung:	Schutzgut: Tiere und Pflanzen Bewertung nach Eingriff		
Maßstab:	1 : 1000		
Projekt Nr.:	484	Gemeinde:	MS
Plan Nr.:	02	Index:	C
Datum:	03.05.2013	Datum:	11.05.2011
Projektdatum:	00.00.2005	Unterstützt durch:	
Aut:	© Umweltverbund Blaubeirn/10 Pfaffenhaus/17 Krauss-Pfaffenhaus		Planung/10/11





Silke Lorösch  
Joachim Lorösch

Anna-Seghers-Weg 27  
89134 Blaustein  
T. 0731/4036312  
Mobil 0177/369 63 83  
E-Mail: silke.loroesch@gmx.de

Silke Lorösch – Anna-Seghers-Weg 27 – 89134 Blaustein

Gemeinde Blaustein  
Bauverwaltung, Zi. 208  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein

Blaustein, 17.05.2013

### **Widerspruch zur 1. Änderung und Erweiterung Bplan „Pfaffenhau V“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkte Anwohner (Anna-Seghers-Weg 27) haben wir mit großem Interesse die Entwicklungen zur 1. Änderung des Bplans „Pfaffenhau V“ verfolgt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung möchten wir nun unser Recht nutzen zur vorliegenden Planung Widerspruch einzulegen.

Durch die Erhöhung von zwei auf drei zulässige Vollgeschosse in WA14 und der max. Höhe der baulichen Anlage von 7,50 m auf 9,50 m, sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 (lt. BauNVO in allgemeinen Wohngebieten max. 0,4) ergibt sich eine größere Verdichtung am unteren Rand des Baugebietes. Wie wird die von der BaNVO abweichende größere Grundflächenzahl begründet? Am Standort des Vorgängerbaus neben der Sparkasse bindet das Gebäude hangseitig viel weiter ein, da dort das Gelände viel steiler wird. Dadurch wird die Baumasse abgemildert. Außerdem befindet es sich dort im Ortsteilzentrum, wo eine größere Dichte eher begründbar ist als am Rand.

Wenn schon eine Verdichtung angestrebt wird, müsste dies unseres Erachtens an der Einmündung Erhard-Grözingen-Str. stattfinden um dort die Baulücke zu schließen. Hier ist nun ein Parkplatz mit einem Stück „Restgrün“ geplant.

Der angeführten Synergieeffekt bei den von Sportplatz und Kindergarten gemeinschaftlich genutzten Parkplätzen wird nichtig, sobald der Sportplatz ebenfalls bebaut wird. Dann dürfte der angedachte Parkplatz deutlich überdimensioniert sein. Wurde dies in der langfristige Planung bedacht? Im geplanten „Restgrün“ stehen derzeit zwei große Schwarzkiefern die einen räumlichen Abschluss bilden (s. Bild 1). Könnte man nicht wenigstens diese Bäume erhalten, anstatt neue zu pflanzen, die wieder Jahre bräuchten um die Lücke zu füllen?

Der Grundstückstausch und die Verdichtung kann nur realisiert werden, indem die **in bisher allen Bebauungsplanvarianten vorgesehene öffentliche Grünfläche zwischen Druckerei und Bebauung** aufgegeben wird. Diese Grünfläche ist aus unserer Sicht jedoch aus mehreren Gründen für die Allgemeinheit notwendig:

1. Abstand zur Druckerei
2. Zäsur zwischen den verschiedenen Bauzeiten der Baugebiete ablesbar
3. zusammenhängender öffentlicher Grünflächenverbund von der ‚Klinge‘ über den Fußweg südlich des Anna-Seghers-Wegs bis ins Herz vom Pfaffenhau (s. Darstellung der O-W-Querverbindung im beigefügtem Luftbild). Gerade hinsichtlich der Überlegungen eines weiteren Baugebietes auf der Sportplatzfläche wäre es wichtig auch dort diesen Grünverbund später weiter fort zu führen.
4. öffentliche Grünflächen als gebietsinterner Ausgleich für die Bebauung und für die Fällung der Feldgehölzbiotope am Westrand.

In der vorliegenden Änderungsplanung ist diese Verbindung und Durchlässigkeit durch die Bebauung unterbrochen und der Einfluss der Gemeinde auf die Gestaltung der dann privaten Freiflächen verwirkt! Leider ist viel zu oft zu beobachten, dass öffentliches Grün für privates Grün aus Kosten- und Unterhaltsgründen „geopfert“ wird. Im rechtskräftigen Bplan sind gleich zwei Funktionen in einem vereint: Grünflächenverbund und Freifläche für den Kindergarten, die sowieso gepflegt werden muss. Ökonomische sowie betriebliche Gründe der Gemeinde sind durchaus nachvollziehbar, jedoch sollten die wesentlichen Grundstrukturen von Grünverbindungen nicht aus den Augen verloren werden und aus unserer Sicht eine größere Wertigkeit in der Gemeindeplanung finden.

Durch die Verdichtung der Bebauung ist ein zusätzlicher Ausgleich notwendig, der durch eine Erweiterung der Fläche für Erstpflegemaßnahmen auf der Biotopfläche Magerrasen rechnerisch innerhalb des Geltungsbereiches erreicht wird. Es ist jedoch zu hinterfragen, ob die Pflege eines schon bestehenden Biotops als adäquater Ausgleich angerechnet werden kann (s. beigefügte Info LUBW S. 26 und 27). Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass hier etwas zur Erhaltung der Artenvielfalt und Kulturlandschaft getan werden soll. Würden die Maßnahmen für den erhöhte Ausgleichsbedarf dem Investor anteilig berechnet oder trägt dies komplett die Gemeinde? Der geplante Fußweg entlang der Hangkante hat einen hohen Freizeitwert für das Baugebiet. Jedoch erhöht sich dadurch auch der Druck auf das Biotop Magerrasen durch evtl. verstärktes Betreten, um eine Abkürzung zum Fußweg in der Klinge zu nehmen. Vielleicht kann dieses zu erwartende Verhalten durch eine Bepflanzung der Lücken entlang des Weges mit einer neuen heimischen Hecke besser gelenkt werden? (Die bestehende Hecke wurde ja leider gefällt). Diese Hecke würde gleichzeitig auch als Sichtschutz für die EG-Räume der 1. Reihe der Grundstücke dienen, da diese von Weitem sehr einsehbar sind (s. Bild 2). Leider lösen Privatbauherren dieses Problem oft mit immergrünen, nicht standortgerechten Gehölzen, die diese sensible, landschaftsbildprägende Hangkante empfindlich stören würden. Vielleicht kann man in diesem Zuge prüfen, ob man die noch verbliebenen Hecke und Baumgruppen erhält (s. z.B. Bild 3).

Verständnis für die Schonung der Biotopfläche könnte außerdem bei den Bürgern erreicht werden, wenn Informationsveranstaltungen seitens der Gemeinde stattfänden, die die Entstehung des Magerrasens, sowie die besonderen Arten, die dort vorkommen erklären würden. Natürlich erreicht man nie alle Bürger damit, aber zumindest einige Interessierte, die als Multiplikatoren die Infos weiterverbreiten. Das Bewusstsein, etwas Besonderes vor der Haustüre zu haben und dieses wert zu schätzen könnte die Identifikation mit dem Ort und den Erhalt des Biotops fördern.

Erlauben Sie uns noch ein paar persönliche Worte.

Wir haben unser Haus erst letztes Jahr (Ende 2011, Anfang 2012) gekauft und den damals vorliegenden Bebauungsplan als maßgebliche Entscheidungshilfe zugrunde gelegt. Damals war die geplante Änderung weder uns noch dem Verkäufer bekannt. Die zukünftigen Grundstückskäufer nördlich des Mehrfamilienhauses wissen, was auf sie zukommt, für uns bedeutet die Änderung des Bplans nicht nur eine Abwertung des Wohngebietes sondern auch eine deutliche Abwertung unseres Eigentums.

Wir bitten um Berücksichtigung der von uns aufgeführten Belange im weiteren Planungsprozess oder um entsprechenden Ausgleich der Nachteile, die uns durch die Änderung entstehen.

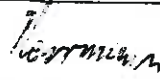

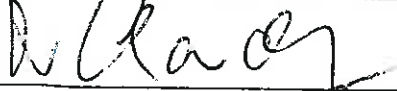



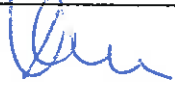

Mit freundlichen Grüßen

  
Silke Lorösch

Landschaftsarchitektin, Dipl. Ing. (FH)

Joachim Lorösch

Unterschriften:

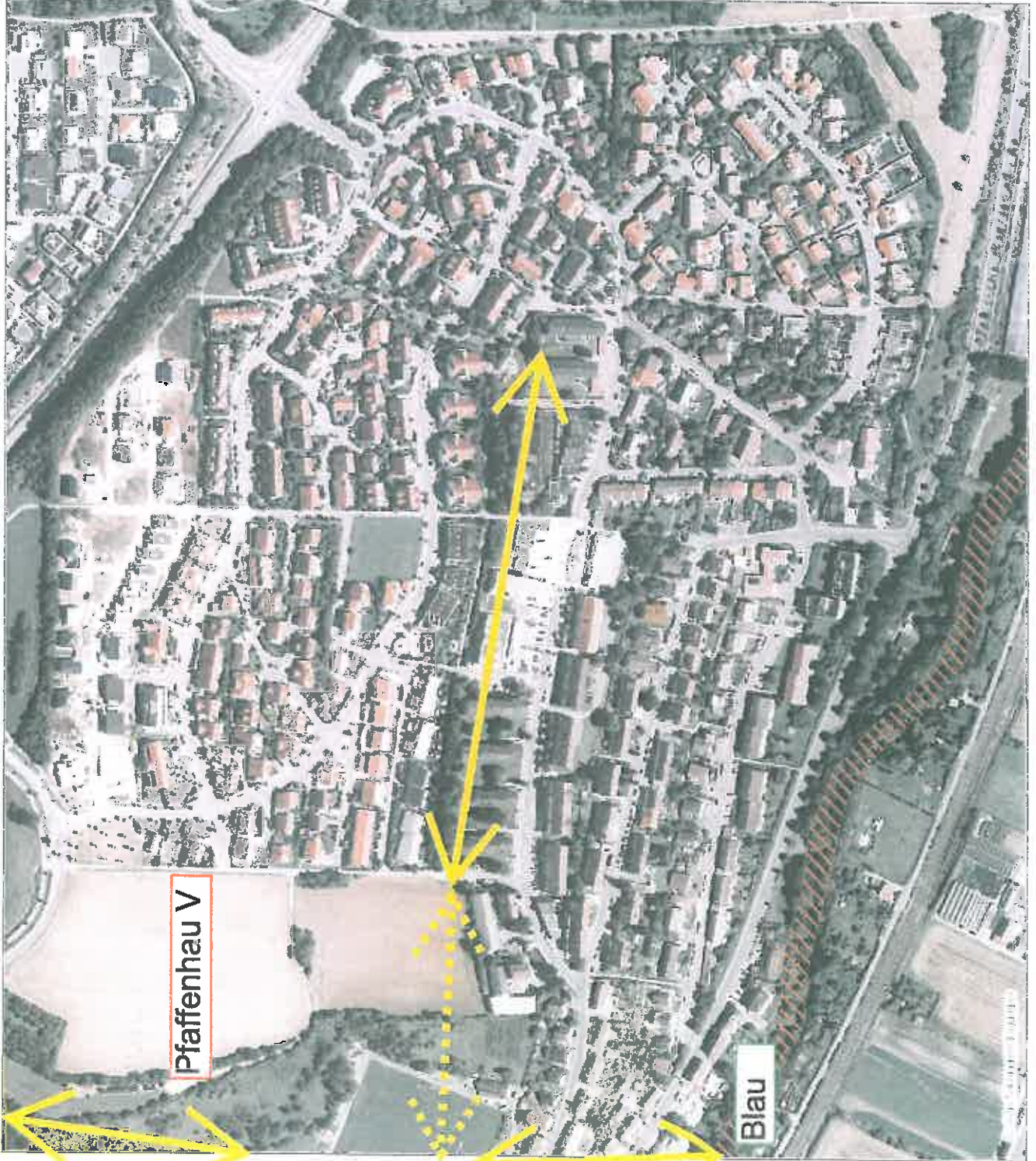
Name, Adresse	Unterschrift
Herrmann, Werner Anna-Seglers-Weg 6	
Claus Herrmann, Christa - -	
Eberhardt, Dr. Dietrich, A-S-W 11	
Eberhardt, Erika, " "	
Walcher, Simone, Anna-Seglers-Weg 5	
Walder, Georg, " "	
Haug, Elisabeth Dr. A. Seglers Weg 25	
Brennemann, Ing.-Reichmann - St. 49/15	



Klinge

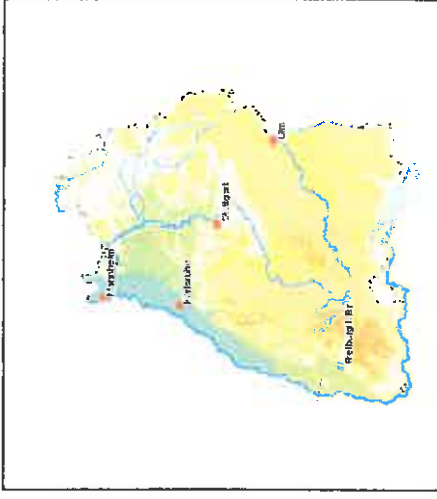
Ausdruck aus dem Geoportail Baden-Württemberg

R 3569 840



H 5363 678

R 3569 024



Datum: 22.01.13

Maßstab: 1 : 4000

Notizen:

**Grünverbund**

Eintragung von S. Lorösch

Das Geoportail Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter. Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Verbreitung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden.





Bild 1  
Zwei Schwarz-Kiefern an der Einmündung Erhard-Grözinger-Str. auf dem Grundstück der abzubrechenden Druckerei



Bild 2  
Weit einsehbare Hangkante im Westen des Baugebietes



Bild 3  
Prägende Baumgruppe an Eingang zur Klinge. Soll diese auch gefällt werden?