



# **Stadt Blaustein**

## **Bebauungsplan "Talensteinweg", Gemarkung Bermaringen**

### **A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht**

**E N T W U R F**

Neu-Ulm, 12.10.2021

Bearbeitung:

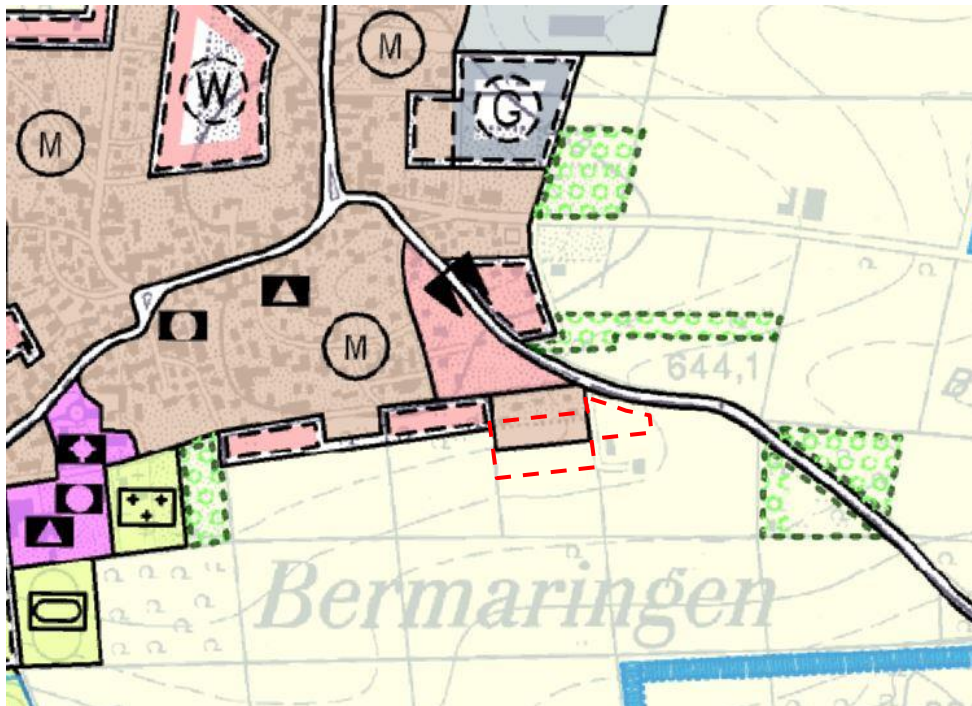
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

# A. Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm stellt den westlichen Teil des Plangebiets im Bereich der geplanten Wohnbebauung als gemischte Baufläche dar. Die östlich angrenzende Fläche im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Bermaringen besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am südöstlichen Ortsrand von Bermaringen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehen, da diese am aktuellen Standort im Ortskern von Bermaringen keine Möglichkeit zur Erweiterung besitzt.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Vorhabengebiet wird im Norden durch den bestehenden Ortsrand von Bermaringen und die Ulmer Alb-Straße, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten durch eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle, deren Gebäude und Schuppen von einem Garten- und Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden, begrenzt.

Das Plangebiet weist mehrere bauliche Anlagen in Form von zwei Einfamilienhausgrundstücken mit Garten sowie einem Betriebsgebäude, mit südlich angrenzender Lagerfläche für Baumaterialien, auf.

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die unmittelbar nördlich angrenzende Bestandsbebauung von Bermaringen weist größtenteils Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß plus Dachgeschoß auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 385, 403 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 375, 376/1, 377, 381/1, 384, 404, 405 sowie 505 der Gemarkung Bermaringen mit einer Größe von ca. 10.058 m<sup>2</sup>.

#### **4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes**

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse und eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m begrenzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche werden überdies keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die beiden Stichstraßen "Am Lauterweg" und "Talensteinweg", die miteinander verbunden werden und als Ringschließung fungieren.

#### **5. Art der Verfahrensbetreuung**

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB dienen der Schaffung von Wohnnutzungen gemäß §§ 3 und 4 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dient diesem sozialen Zweck. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB steht demnach nichts entgegen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohnquartiers nicht vereinbar.

Für diese Nutzungen sind im Ortskern von Bermaringen bzw. im Stadtgebiet Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Darüber hinaus wird im östlichen Teilbereich, entlang der Ulmer Alb-Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Der bisherige Standort der Feuerwache Bermaringen im Ortskern bietet keine Erweiterungsfläche für die Unterbringung eines Drehleiterfahrzeugs. Daraufhin wurden bereits im Vorfeld des gegenständigen Bauleitplanverfahrens mehrere alternative Standorte geprüft. Die Ausweisung einer neuen Feuerwache im Bereich des Talensteinwegs wurde auch aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit der Fläche und der direkten Anbindung an die Kreisstraße als bevorzugte Variante angesehen.

Die Feuerwache stellt nicht zuletzt auch aufgrund der Entfernung zum Zentrum von Blaustein einen wichtigen Baustein der Grundversorgung dar und ist als Anlage für soziale Zwecke anzusehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils wird nicht beeinträchtigt und ist mit der geplanten Nutzung vereinbar.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich entsprechend an der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO und werden auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt im nördlichen und südlichen Teil des Wohngebietes lediglich eine Ausgestaltung als Satteldach.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9,00 m festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt und dennoch genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen besteht.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Grenzgaragen sind mit Ausnahme der Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Am Lauterweg" sowie die beiden abzweigenden Erschließungsstraßen "Talensteinweg" und "Am Lauterweg" die als Ringerschließung innerhalb des Wohngebiets miteinander verbunden werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich des Geltungsbereichs bleibt über die Fortführung der beiden Erschließungsstraßen als landwirtschaftliche Wege weiterhin gewahrt.

Die geplante Feuerwache wird ebenfalls über die östliche Zufahrtsstraße erschlossen. Eine direkte Einmündung auf die Kreisstraße ist nicht zulässig weshalb ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die übergeordnete Ulmer Alb-Straße im Bebauungsplan festgesetzt wird. Darüber hinaus ist vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 7383 eine 15m breite Anbauverbotszone für Hochbauten einzuhalten.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

#### Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Nebengebäude und Garagen ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

#### Erhalt von Bäumen

Der festgesetzte Bestandsbaum entlang der Ulmer Alb-Straße ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 in der Größe 18/20 zu ersetzen.

#### Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzten Baumneupflanzungen sind gemäß Artenliste zu pflanzen und können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) geringfügig verschoben werden. Festgesetzte Baumstandorte können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische Funktion ein, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfsläche sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

## 6.7 Informelle Umweltprüfung

### Umweltauswirkungen der Planung

#### UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", innerhalb der Schutzzone III/ IIIA.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna (FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter, Landschaftsschutzgebiet Blaustein, Naturschutzgebiet Kleines Lautertal, Waldschutzgebiet Kleines Lautertal, Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb, sowie zahlreiche kartierte Biotope) erstrecken sich entlang des südlich gelegenen Lautertals und weisen einen Abstand von ca. 500 m auf.

Eine Beeinträchtigung des dortigen Schutzzweckes kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes, in der Wohngebietsrandlage von Bermaringen kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen der umliegenden Bebauung.

Die Lärmimmissionen des angrenzenden Garten- und Landschaftsbau Betriebs wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und kommen zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben ist.

Die Lärmimmissionen der geplanten Feuerwache sind im Einsatzfall hinzunehmen und stellen ebenfalls keine nachteilige Auswirkung auf die Wohnbebauung dar.

Im nordöstlichen Teil des Flurstücks 385 besteht eine Altlastenverdachtsfläche. Im Rahmen einer historischen Untersuchung ist die Fläche auf Bodenverunreinigungen und Schadstoffe zu überprüfen und ggfs. entsprechend der Belastung zu entsorgen oder wiederzuverwerten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung als Lagerflächen geprägt.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNaschtG erfolgt im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

#### Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden der Landwirtschaft dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen. Durch die bereits teilweise hergestellten Erschließungsstraßen "Am Lauterweg" und "Talensteinweg" fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Darüber hinaus ist die Fläche im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm bereits als Baufläche vorgesehen und dargestellt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ist jedoch nicht gegeben.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung und Vorgaben zur Freiflächengestaltung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das geplante Neubaugebiet liegt vollständig im Bereich eines Kulturdenkmals einer jungsteinzeitlichen Siedlung. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Vorfeld aller Erdarbeiten ist durch Sondagen zu prüfen, ob und inwieweit Kulturdenkmale betroffen sind. Durch vorgenannte Voruntersuchungen und eventuell erforderliche Rettungsgrabungen kann eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals vermieden werden.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch bauliche Anlagen sowie Lagerflächen geprägt und vorbelastet.

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Süden wird durch die Ortsrandeingrünung minimiert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

## 6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist im Geltungsbereich mit Vorkommen von feldebewohnenden Vogelarten (Feldlerche) sowie im Bereich der Lagerfläche mit Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen.

Unter Einhaltung der nachfolgenden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden.

### V1: Baufeldfreimachung Lagerbereich:

Beräumung des Baufeldes von oberirdischen Versteckmöglichkeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar für die Zauneidechse (Lagerbereich) und anschließende Mahd der Fläche. Anschließend sind mindestens fünf Kontrollbegehungen der Fläche auf Zauneidechsen durchzuführen. Festgestellte Eidechsen sind einzufangen und in das bereits erstellte Eidechsenhabitat (s. CEF-Maßnahme) umzusiedeln. Die Kontrollgänge können eingestellt werden, wenn auf drei aufeinander folgenden Terminen keine Eidechsen mehr festgestellt werden.

### V2: Baufeldfreiräumung:

Anschließende Beräumung des Baufeldes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Vor Abriss des Schuppens ist dieser auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Baufeldfreiräumung außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### CEF1: Zauneidechsenhabitat:

Anlage eines ca. 50m<sup>2</sup> großen nach Süden exponierten Zauneidechsenhabitats in Anlehnung an die Vorgaben des Leitfadens "Die Zauneidechse" (Stadt Neu-Ulm 2017) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Das Habitat muss vor Beginn der Baufeldfreiräumung fertiggestellt sein. Ggfs. ist das Habitat während der Bauphase mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Die CEF-Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

## 6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

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

## 6.10 20-kV Freileitung der Netze BW

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine 20-kV Freileitung der Netze BW GmbH. Da die 20-kV Freileitung nicht dinglich gesichert ist, wird sie vor Baubeginn verkabelt. Für die Versorgung des Neubaugebietes wird voraussichtlich eine neue Umspannstation benötigt. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise mit den Maßen von ca. 4,5 m x 4,0 m wie in der Stellungnahme zu entnehmen ist.



Der Standort ist im Südwesten des Geltungsbereichs vorgesehen und wird in Absprache mit der Gemeinde gegebenenfalls angepasst.

#### **6.11 Altlastenstandort "AS Talensteinweg 4, Lagerplatz, Blaustein-Bermaringen"**

Im nordöstlichen Teil des Flurstücks Nr. 385 besteht mindestens seit dem Jahr 1997 ein Lagerplatz einer Zimmerei. Aufgrund der Verwendung von Imprägnierungs- und Konservierungsmitteln sind Zimmereien und deren Lagerflächen potentiell altlastenrelevant.

Die Fläche ist daher in das Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort "AS Talensteinweg 4, Lagerplatz, Blaustein-Bermaringen" (BAK-Nr. 02654-000) mit dem Handlungsbedarf HU (historische Untersuchung) aufgenommen.

Im nächsten Schritt muss in der historischen Untersuchung abgeklärt werden, ob durch die gewerbliche Nutzung des Grundstücks Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen, d.h. es muss überprüft werden, ob auf dem Grundstück über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde. Die historische Untersuchung ist Aufgabe der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Rahmen der Amtsermittlungspflicht.

#### **6.12 Archäologische Denkmalpflege**

Das geplante Neubaugebiet liegt vollständig im Bereich eines Gemäß § 2 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals, einer jungsteinzeitlichen Siedlung.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Vorfeld aller Erdarbeiten ist durch Sondagen zu prüfen, ob und inwieweit Kulturdenkmale betroffen sind.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten diese Voruntersuchungen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. Insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **6.13 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde und Holozänen Abschwemmmassen, welche die Gesteine des Oberen Juras überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmassen ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **6.14 Bodenschutz**

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

#### **6.15 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

#### **6.16 Infrastrukturversorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die Verlängerung der bestehenden Leitungen sichergestellt.

#### **6.17 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung,

für die Freiflächen - und Einfriedung definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

## 6.0 Flächenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	10.058 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	6.275 m <sup>2</sup> ( 62,4 %)
davon Pflanzgebote	470 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	1.935 m <sup>2</sup> ( 19,2 %)
davon Pflanzgebot und CEF Maßnahme	165 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	20 m <sup>2</sup> ( 0,2 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	1.657 m <sup>2</sup> ( 16,5 %)
davon bes. Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg	229 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	171 m <sup>2</sup> ( 1,7 %)

### 6.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.