

Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Talensteinweg", im Ortsteil Bermaringen, in der Fassung vom 25.02.2019 fand in der Zeit vom 23. April 2019 bis 22. Mai 2019 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.02.2019 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Einwendungen bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Einwendung 1</u>: Schreiben vom 26.04.2019</p> <p>Die Anlieger der angrenzenden Grundstücke haben folgende Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Die Aufnahme der Flächen der Einwender in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erwecken den Anschein, als wären diese Flächen zur Veräußerung gedacht. Beide Besitzer sind an einer Bebauung in den nächsten Jahren nicht interessiert und sehen sich nicht in der Lage, eine Erschließung der Grundstücke zu finanzieren.</p> <p>Eine Ausfahrt des Müllwagens in die Straße „Am Lauterweg“ bei den Grundstücken 387 und 375 halten die Anwohner für nicht möglich. Hier weist die Straße eine Verengung vor. Ein rangieren ist dort fast nicht möglich. Diese Stelle muss noch einmal geprüft werden.</p> <p>Bei einer Einteilung der neu zu planenden Baufeldern sollte darauf geachtet werden, dass für die bestehende Bebauung noch ein Blick ins Lautertal möglich ist.</p> <p>Die Angrenzer sind an einem Kauf der entstehenden Grünfläche entlang der Grundstücke der Einwender interessiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde vollständig überarbeitet und die beiden nördlichen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen auf 5,50 m verbreitert, diese sind damit ausreichend dimensioniert, um einen Begegnungsverkehr zwischen Müllfahrzeug und PKW zu gewährleisten. Mittelfristig ist der Erwerb der Teilflächen der Flurstücke Nr. 375, 376/1 und 377 geplant, um eine durchgängige 5,50 m breite Ringerschließung zu ermöglichen. Bis dahin wird die Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der westlichen Zufahrt geprüft und geplant.</p> <p>Um eine bedarfsorientierte und vielfältige Bebauung zu ermöglichen, wurde ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und den dadurch größeren Grundstücken südlich der Erschließungsstraße wird von einer Zulässigkeit von Hausgruppen abgesehen. Die Anordnung der Einzel- bzw. Doppelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche obliegt den Bauwerbern unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.</p> <p>Eine rechtliche Grundlage zur Festsetzung von „Sichtfenstern“ in die Ferne ist im Baugesetzbuch nicht verankert und kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der im Vorentwurf des Bebauungsplans verbliebene Grünstreifen nördlich der Erschließungsstraße ist durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden hinfällig geworden und einer Bebauung beidseits der Erschließungsstraße gewichen.</p> <p>Ein Verkauf der Fläche zugunsten der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer ist somit hinfällig.</p>

<p><u>Einwendung 2:</u> Schreiben vom 28.04.2019</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf befindet sich im Flurstück 386 und 385/1 ein neu eingezeichnetes Einfamilienhaus. Das Grundstück des Einwenders wurde ohne Wissen und jegliche Information im Vorfeld im Vorentwurf geteilt. Das gesamte Grundstück befindet sich im Privatbesitz des Einwenders. Dieses neu eingezeichnete Einfamilienhaus und auch die Teilung des Grundstücks kann nicht akzeptiert werden. Auf dem Grundstück wird langfristig kein zusätzliches Wohnhaus benötigt und auch langfristig nicht zum Verkauf und zum Bebauen angeboten. Es wird freundlich darum gebeten, den Einwender von der Beitragspflicht und der Bebaubarkeit des Grundstücks zu befreien, da langfristig keine Bebauung gewünscht ist.</p> <p>Die bestehende Straße „Am Lauterweg“ ist nur 3,00m geteert. Laut Vorentwurf beträgt die Straßenbreite 3,95m. Des Weiteren ist die Straße für größere Fahrzeuge wie z.B. Tanklaster, Müllabfuhr usw. sehr schwer zugänglich und evtl. gar nicht möglich. Die jetzigen Anwohner haben bereits mit einem normalen PKW mit Anhänger Probleme, um die Kurve zu fahren. Es wird darum gebeten dies nochmals zu überprüfen.</p> <p>Wie auch besprochen besteht Interesse im Zukauf der Grünfläche entlang der bisherigen Grundstücksgrenze von ca. 3,5m. Es wird darum gebeten den Einwender hierbei zu berücksichtigen und auch preisliche Vorteile gegenüber dem Grundstückspreis zuzugestehen, da die Grünfläche durch den Einwender gepflegt wird und der Stadt somit Kosten bei der Grünflächenpflege erspart bleiben.</p> <p>Die Garage auf Fl. Nr. 386 ist mit der Garage auf Fl. Nr. 385 verbunden. Die Zwischenmauer der Garagen befindet sich auf Fl. Nr. 385 und würde bei einem Abriss wegfallen. Somit wäre die Garage des Einwenders offen, einsturzgefährdet und nicht mehr nutzbar. Es wird darum gebeten dies vor Ort mit allen Verantwortlichen zu besichtigen und eine gemeinsame Lösung zu finden. Einige Anwohner „am Lauterweg“ hatten bereits einen Wasserschaden im Keller zu verzeichnen, da die Leistung der Hebewerkanlage besonders bei großen Wassermengen nicht mehr ausreichend war. Es wird um eine Überprüfung des Hebewerks mittels</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde vollständig überarbeitet und die beiden nördlichen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p> <p>Eine Befreiung von der Beitragspflicht der Erschließungsbeiträge ist nicht möglich. Sofern für die Flurstücke 385/1 und 386 noch keine Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, ist die Stadt Blaustein gesetzlich verpflichtet die Kosten für die Erschließung umzulegen.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen auf 5,50 m verbreitert, diese sind damit ausreichend dimensioniert, um einen Begegnungsverkehr zwischen Müllfahrzeug und PKW zu gewährleisten. Mittelfristig ist der Erwerb der Teilflächen der Flurstücke Nr. 375, 376/1 und 377 geplant, um eine durchgängige 5,50 m breite Ringerschließung zu ermöglichen. Bis dahin wird die Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der westlichen Zufahrt geprüft und geplant. Aufgrund des Anschlussknotenpunktes zur übergeordneten Kreisstraße 7383 im Nordosten ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil des motorisierten Individualverkehrs die kürzeste Wegstrecke (östliche Zufahrt) mit direkter Einmündung auf die Ulmer Alb-Straße benutzt.</p> <p>Der im Vorentwurf des Bebauungsplans verbliebene Grünstreifen nördlich der Erschließungsstraße ist durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden hinfällig geworden und einer Bebauung beidseits der Erschließungsstraße gewichen. Ein Verkauf der Fläche zugunsten der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer ist somit hinfällig.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und im Vorfeld des Gebäudeabrisses des Betriebsgebäudes Talensteinweg 4 wird die Stadt eine Lösung zum Erhalt der Grenzgarage erarbeiten.</p> <p>Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde durch ein Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes ist bei Neubaugebieten das Niederschlagswasser im Trennsystem zu fassen und zu entwässern. Die bestehende Kanalisation sowie die bestehende</p>
--	---

<p>eines Sachverständigen und um die Möglichkeit Einsicht in den Prüfbericht zu erhalten.</p> <p>Eine Adressänderung des Wohnhauses auf Fl. Nr. 385/1 mit der Adresse „Am Lauterweg 7“ im Zuge der Erschließungsarbeiten wird abgelehnt.</p> <p>Es wird darum gebeten, bei der Anordnung und Position der Häuser auf den neuen Grundstücken dem Einwender ein Sichtfenster in die Ferne zu ermöglichen.</p>	<p>Hebeanlage wird durch die verschwindend geringe Mehrmenge an Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung nicht weiter belastet. Der Prüfbericht ist bei der Stadt Blaustein im Rahmen der allgemeinen Öffnungszeiten einsehbar.</p> <p>Bestehende Wohnsitze und Adressen werden durch die ergänzende Wohnbebauung nicht verändert. Die Adressvergabe sowie Zuteilung der Hausnummern ist darüber hinaus nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Um eine bedarfsorientierte und vielfältige Bebauung zu ermöglichen, wurde ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und den dadurch größeren Grundstücken südlich der Erschließungsstraße wird von einer Zulässigkeit von Hausgruppen abgesehen. Die Anordnung der Einzel- bzw. Doppelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche obliegt den Bauwerbern unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.</p> <p>Eine rechtliche Grundlage zur Festsetzung von „Sichtfenstern“ in die Ferne ist im Baugesetzbuch nicht verankert und kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.</p>
<p><u>Einwendung 3</u>: Schreiben vom 30.04.2019</p> <p>Der Einwender begrüßt es, dass sich die Gemeinde nun dem Mangel an Bauplätzen in Bermaringen annimmt. Allerdings wird die Größe der Bauplätze als fragwürdig angesehen. Wenn man davon ausgeht, dass ein durchschnittliches EFH ca. 160 m² hat und eine Größe von ca. 8m x 13m, so wird es schwierig dieses auf ein Grundstück zu bauen welches nur eine Baufläche von 8m x 15m hat. Hinzu kommt noch, Platz für zwei parkende Autos geschaffen werden soll und nicht zu vergessen eine Terrasse oder Balkon auch noch nicht dabei. Um dieses ganz grob zu veranschaulichen, bleibt bei einer Grundstücksfläche von ca. 260 m² - 270 m² am Schluss ein Garten von ca. 2,5 m x 8m hinten und vielleicht vor dem Haus übrig.</p> <p>Der Einwender ist der Meinung, dass ein familiengerechtes Haus auf so einem kleinen Grundstück zu bauen gestaltet sich etwas schwierig. Im Nachbarort Temmenhausen Baugebiet Schwarzhülenäcker II z.B. betragen die Grundstücksflächen zwischen 400 und 760 m². Um ein EFH zu bauen, welches den Vorgaben aus dem B-Plan entspricht und einen Garten hat, der für ländliche Verhältnisse angemessen scheint, sind Grundstücke ab 400 m² zwingend erforderlich.</p> <p>Da der Bebauungsplan Talensteinweg nur ein Vorentwurf darstellt, wird darum gebeten diesen Entwurf nochmals zu überdenken. Es wird darum gebeten hierzu Stellung zu nehmen und zu erläutern, ob eine Möglichkeit besteht die Grundstücke zu vergrößern.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann die in Privatbesitz befindliche nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 384 erworben werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daraufhin um ca. 24m nach Süden erweitert und die Grundstücke neu aufgeteilt. Die Grundstücke konnten dadurch erheblich vergrößert werden.</p> <p>Bei der neuen Grundstücksaufteilung sowie der dargestellten Bebauung handelt es sich lediglich um Bebauungsvorschläge sowie Grundstücksaufteilungsvorschläge. Die verbindliche Aufteilung der Grundstücke erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Mit der im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksaufteilung wird den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und darüber hinaus eine vielfältige bedarfsorientierte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht.</p> <p>Es wird auf den o.g. Stellungnahme der Verwaltung/ Beschlussvorschlag verwiesen.</p>

<p>Konkret interessiert sich der Einwender für den Bauplatz an der Ecke Süd/West, wenn dieser ca. 200 m² mehr aufweisen würde.</p>	<p>Eine Bauplatzzuteilung bzw. -vergabe erfolgt über die Internetplattform „Baupilot“ durch die Liegenschaftsabteilung der Stadt Blaustein.</p>
---	---

Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 15.04.2019 insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht:

- BUND – Ortsgruppe Blaustein
- Deutsche Telekom
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen
- Regionalverband Donau-Iller

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen zu der Planung vorgebracht:

- Terranets BW, Schreiben vom 16.04.2019
- Transnet.bw, Schreiben vom 07.05.2019
- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm, Schreiben vom 09.05.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 09.05.2019
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 10.05.2019
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 20.05.2019

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen mit Einwänden zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen wurden.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Polizeipräsidium Ulm</u>, Schreiben vom 02.05.2019 Das Polizeipräsidium Ulm nimmt zum Bebauungsplan wie folgt Stellung. An den Eckgrundstücken sollte ein gemäß der RAST 06 freizuhaltendes Sichtfeld eingetragen werden</p> <p>Die westliche Zufahrt zu dem Wohngebiet ist mit 3,95 m geplant. Dies scheint in Anbetracht, dass auch landwirtschaftlicher Verkehr (mit bis zu 3 m Breite) stattfinden soll, als zu gering. Da keine Gehwege vorhanden sind wird eine Mindestbreite von 4,5m (gemäß RAST 06 „Wohnweg“) vorgeschlagen. Sollte der südliche Bereich zusätzlich ein zu erwartendes Bauland darstellen, sollten die Zufahrten auf mind. 6m dimensioniert werden.</p>	<p>Die östliche und westliche Zufahrtsstraße endet im Bereich der Querstraße und wird jeweils nur als landwirtschaftlicher Weg nach Süden fortgeführt. Die Knotenpunkte an den südöstlichen und südwestlichen Eckgrundstücken tangieren lediglich den landwirtschaftlichen Verkehr. Aufgrund der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich und der damit verbunden reduzierten Geschwindigkeitsbegrenzung wird auf eine Darstellung von Sichtfeldern verzichtet.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen auf 5,50 m verbreitert, diese sind damit ausreichend dimensioniert, um einen Begegnungsverkehr zwischen Müllfahrzeug und PKW zu gewährleisten. Mittelfristig ist der Erwerb der Teilflächen der Flurstücke Nr. 375, 376/1 und 377 geplant, um eine durchgängige 5,50 m breite Ringerschließung zu ermöglichen. Bis dahin wird die Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der westlichen Zufahrt geprüft und geplant.</p>

Anlage 4

<p>Die östliche Zufahrt ist mit 5 Meter geplant. Auf dieser Straße ist auch die Zu/ Abfahrt zur Feuerwehr geplant. Hier sollte für den Fall von Einsatzlagen zur Straße „Am Lauterweg“ ein größerer Querschnitt gewählt werden.</p> <p>Die Querstraße ist mit 5 Meter (ohne Gehweg) für Pkw im Begegnungsverkehr + Fußgänger gering ausgebildet. Hier sollte eine deutliche Geschwindigkeitsreduzierung erfolgen. Es wären auch die Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs gegeben.</p> <p>Da ein Parken bei 5 Meter Fahrbahnbreite i.d.R. nicht möglich ist, wird empfohlen, die Garageneinfahrten mit einer Mindeststellfläche von 5 Meter auf dem Grundstück vorzuschreiben.</p>	<p>Aufgrund des Anschlussknotenpunktes zur übergeordneten Kreisstraße 7383 im Nordosten ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil des motorisierten Individualverkehrs die kürzeste Wegstrecke (östliche Zufahrt) mit direkter Einmündung auf Ulmer Alb-Straße benutzt.</p> <p>Die östliche Zufahrtsstraße wird bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche auf 5,50m erweitert. Ein Begegnungsverkehr zwischen PKW's und Einsatzfahrzeugen ist somit gewährleistet.</p> <p>Die Ringerschließung wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes mit Ausnahme des westlichen Zufahrtsbereichs auf 5,50 m verbreitert. Ein Begegnungsverkehr ist dadurch sichergestellt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen</u>, Schreiben vom 06.05.2019</p> <p>Belange der Raumordnung: Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der § 13b BauGB ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum gedacht ist. Im Hinblick auf die neueste Entscheidung des VGH München sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art 3 Abs. 3 der SUP Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen.</p> <p>Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung. Nach der Auffassung des Regierungspräsidiums kann somit eine Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr nicht durch einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB entwickelt werden.</p> <p>Das Landratsamt wird um diesbezügliche Prüfung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis verwiesen. <i>„Sofern die Feuerwehr als sozialer Zweck und Grundversorgung angesehen wird, könnte die FW-Wache demnach im Rahmen eines 13b Verfahrens umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, welche bei der Planungshoheit der Stadt obliegt. Daher ist durch die Stadt Blaustein zu prüfen und abzuwägen, ob die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Rahmen des § 13b Verfahrens erfolgen kann. In diesem Zusammenhang ist die Vereinbarkeit mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles zu prüfen und das Ergebnis darzulegen.“</i></p> <p>Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Bermaringen wird durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche nicht beeinträchtigt. Die bestehende Feuerwache im Zentrum von Bermaringen besitzt kein Erweiterungspotential und keine Möglichkeit ein Drehleiterfahrzeug unterzustellen. Die Feuerwache wird als sozialer Zweck angesehen und dient der Grundversorgung des Ortsteils, daher wird an</p>

	<p>der Gemeinbedarfsfläche festgehalten und der Umsetzung als Bebauungsplan gemäß § 13b.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg</u>, Schreiben vom 10.05.2019</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB 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 Abschwemmmassen 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.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 425-101</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</p> <p>Die Aussagen zur Geologie innerhalb des Plangebietes werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Lautern des ZV Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung des genutzten Karstgrundwasserleiters ist gering. Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotop-schutz</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, geowissenschaftlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Auf die geographische Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes wird bereits nachrichtlich hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u>, Schreiben vom 14.05.2019 Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Archäologische Denkmalpflege: Das geplante Neubaugebiet liegt vollständig im Bereich eines Gemäß § 2 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals, einer jungsteinzeitlichen Siedlung. Es wird um die nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Gegen eine Bebauung dieses Areals besteht von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege deshalb Bedenken. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, muss im Vorfeld aller Erdarbeiten durch Sondagen geprüft werden, ob und in wie weit 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 den 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Kulturdenkmal hingewiesen und die erforderlichen Voruntersuchungen aufgezeigt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Denkmalpflege ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>

<p>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.</p>	
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm</u>, Schreiben vom 15.05.2019</p> <p>Der vorgesehene B-Plan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im FNP bislang als gemischte Baufläche dargestellt wird. Dies beruht auf der bestehenden Durchmischung in diesem Bereich. Im nördlichen Plangebiet sind das ein Betriebsgebäude mit Lagerfläche für Baumaterialien und östlich angrenzend eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle, die jetzt von einem Gartenbaubetrieb genutzt wird. Vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung wird darum gebeten, im weiteren Verfahren noch detaillierter auf diese Gegebenheiten einzugehen, wie z.B: Auswirkungen der vorhandenen Betriebe auf das Wohnen oder aber mögliche Beschränkungen für die vorgesehenen Betriebe auf das Wohnen oder aber mögliche Beschränkungen für die vorhandenen Betriebe durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Dies insb. vor dem Hintergrund, dass gemäß § 13b Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan nur dann redaktionell geändert werden kann, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro igi-consult eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme in der Fassung vom 05.08.2021 erstellt, die die Geräuschemissionen der angrenzenden Lagernutzung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs untersucht. Die Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Nachbarschaft durch die Gesamtheit gewerblicher Schallimmissionen eingehalten werden. Wenn von der Lagerfläche ausgehend an der geplanten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, ist im Sinne der Nr. 3.2.1. der TA Lärm auch ohne detaillierte Überprüfung von möglichen Vor- oder Zusatzbelastungen – keine Konfliktsituation gegeben.</p>
<p><u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u>, Schreiben vom 20.05.2020</p> <p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.</p> <p>Bei Interesse wird darum gebeten sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Blaustein wird sich mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen, sofern ein Bedarf für eine Breitbandverkabelung im Plangebiet besteht.</p>

<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis</u>, Schreiben vom 21.05.2019 und Ergänzung vom 29.08.2019</p> <p><u>Hinweise</u> Landwirtschaft Nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen und Gebäude, welche dazu führen könnten, dass das geplante Vorhaben mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von über 10% der Jahresstunden belastet wird. Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur Bebaubarkeit des Plangebietes aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben. Die notwendigen Daten zur Abschätzung der Immissionen wurden FD Landwirtschaft angefordert. Mittlerweile konnte eine immissionsschutzrechtliche Abschätzung mit Hilfe des FD Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Berechnungsprogramms durchgeführt werden. Im gesamten Bereich des Plangebietes werden die zulässigen 10% Geruchsstundenhäufigkeiten nicht überschritten. Diesbezüglich bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Anregungen</u> Ländlicher Raum, Kreisentwicklung <u>Redaktionelle Änderung</u> Auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 1. Flächennutzungsplan wie folgt formuliert: „Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen“. Die Formulierung ist missverständlich. Es ist nicht der Bebauungsplan, sondern der FNP im Rahmen der Berichtigung anzupassen. Daher sollte die Formulierung wie folgt lauten: „Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Bei einer Verfahrensdurchführung nach 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen.“ <u>Textliche Festsetzungen</u> Es sollte auch für die Gemeinbedarfsfläche eine Baugrenze festgesetzt und in den Plan eingetragen werden.</p> <p>Verkehr und Mobilität An den Eckgrundstücken ist das freizuhaltende Sichtfeld gemäß der RAST 06 einzutragen.</p> <p>Die westliche Zufahrt zu dem Wohngebiet ist mit 3,95m geplant. Dies scheint in Anbetracht, dass auch landwirtschaftlicher Verkehr (mit bis zu 3 Meter Breite stattfinden soll, als zu gering. Da keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Formulierung wird entsprechend der Stellungnahme präzisiert und angepasst.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche wird um ein großes zusammenhängendes Baufenster ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung wird um Sichtfelder gemäß RAST 06 ergänzt.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsstraßen auf 5,50 m verbreitert, diese sind damit ausreichend dimensioniert, um einen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.</p>
---	---

<p>Gehwege vorhanden sind wird eine Mindestbreite von 4,5 m gemäß RAST 06 „Wohnweg“ vorgeschlagen. Sollte der südliche Bereich zusätzlich ein zu erwartendes Bauland darstellen, sollten Zufahrten auf mind, 6 Meter dimensioniert werden.</p> <p>Die östliche Zufahrt ist mit 5 Meter Breite geplant. Auf dieser Straße ist auch die Zu-/ Abfahrt zur Feuerwehr geplant. Hier sollte für den Fall von Einsatzlagen zur Straße „Am Lauterweg“ die Straße mindestens eine Breite von 5,50 Meter aufweisen. Die Querstraße ist mit 5 Meter ohne Gehweg für Pkw's im Begegnungsverkehr und Fußgänger gering ausgebildet. Hier sollte eine deutliche Geschwindigkeitsreduzierung erfolgen. Es wären auch die Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs gegeben.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> 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.</p> <p>Bei einer Entwicklung eines Bebauungsplanes nach § 13b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Bereiche Naturschutz und Boden nicht erforderlich. Sollte sich die Rechtsgrundlage für die Verfahrensdurchführung für die Gesamtfläche oder eine Teilfläche im Laufe des Verfahrens ändern, ist erneut zu prüfen, ob eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgelegt werden muss.</p> <p><u>Abwasser</u> Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung zu erbringen und der unteren Wasserbehörde zur wasserrechtlichen Genehmigung/ Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Die Bemessungskriterien für die erforderlichen Abwasser- und</p>	<p>Mittelfristig ist der Erwerb der Teilflächen der Flurstücke Nr. 375, 376/1 und 377 geplant, um eine durchgängige 5,50 m breite Ringerschließung zu ermöglichen. Bis dahin wird die Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der westlichen Zufahrt geprüft und geplant. Aufgrund des Anschlussknotenpunktes zur übergeordneten Kreisstraße 7383 im Nordosten ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil des motorisierten Individualverkehrs die kürzeste Wegstrecke (östliche Zufahrt) mit direkter Einmündung auf Ulmer Alb-Straße benutzt.</p> <p>Die östliche Zufahrtsstraße wird bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche auf 5,50m erweitert. Ein Begegnungsverkehr zwischen PKW's und Einsatzfahrzeugen ist somit gewährleistet.</p> <p>Die Erschließungsstraße wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes auf 5,50 m verbreitert. Ein Begegnungsverkehr ist dadurch sichergestellt.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 6.12 ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b wird festgehalten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht notwendig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Niederschlagswasseranlagen sind rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Östlich und südöstlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes befinden sich Flächen und Schuppen, die gemäß Ziffer 3 der Begründung von einem Garten- und Landschaftsbetrieb genutzt werden. Über den Betrieb liegen dem FD Umwelt- und Arbeitsschutz keine Unterlagen vor. Der Betriebsumfang des Betriebes ist somit nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, in welchem Umfang lärmintensive Arbeiten am dortigen Standort durchgeführt werden. Handelt es sich jedoch um einen der Branche typischen Betrieb, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Geräusche zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Wohngebiet führen. Befindet sich der Garten- und Landschaftsbetrieb nicht nur vorübergehend in den Gebäuden und Schuppen der aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstelle, wird daher angeregt die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch einen Sachverständigen abklären zu lassen.</p> <p><u>Hinweise</u> Ländlicher Raum, Kreisentwicklung <u>Redaktionelle Änderung</u> Verfahrenswahl: Der 13b BauGB dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum. Im Hinblick auf die Entscheidung des VGH München sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig. Sofern die Feuerwehr als sozialer Zweck und Grundversorgung angesehen wird, könnte die FW-Wache demnach im Rahmen eines 13b Verfahrens umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, welche bei der Planungshoheit der Stadt obliegt. Daher ist durch die Stadt Blaustein zu prüfen und abzuwägen, ob die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Rahmen des § 13b Verfahrens erfolgen kann. In diesem Zusammenhang ist die Vereinbarkeit mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles zu prüfen und das Ergebnis darzulegen. Sollte trotz bzw. inkl. der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche am Verfahren nach § 13b festgehalten werden, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro igi-consult eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme in der Fassung vom 05.08.2021 erstellt, die die Geräuschemissionen der angrenzenden Lagernutzung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs untersucht.</p> <p>Die Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Nachbarschaft durch die Gesamtheit gewerblicher Schallimmissionen eingehalten werden. Wenn von der Lagerfläche ausgehend an der geplanten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, ist im Sinne der Nr. 3.2.1. der TA Lärm auch ohne detaillierte Überprüfung von möglichen Vor- oder Zusatzbelastungen – keine Konfliktsituation gegeben.</p> <p>Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>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) sind zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung als unzulässig festgesetzt. Zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke. Die Feuerwehr stellt aufgrund der Entfernung zum Zentrum von Blaustein einen wichtigen Baustein der Grundversorgung dar und ist als Anlage für soziale Zwecke anzusehen.</p> <p>Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils und mit den geplanten Nutzungen vereinbar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.</p>
---	--

<p>Es wird darum gebeten entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen wie die Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Straßen</p> <p>Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 404 liegt bereits außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt. Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen, hier K7383, besteht in einem Abstand bis 15 Meter vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Es wird darum gebeten im Lageplan den freizuhaltenen Grundstücksstreifen mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.</p> <p>Außerdem gilt in diesem Bereich auch ein Verbot für neue Zufahrten. Das Zufahrtsverbot ist ebenfalls im Lageplan durch das Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.</p> <p>Die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus darf ausschließlich über den Talensteinweg erfolgen. Für Feuerwehrfahrzeuge sind die Schleppkurven zur K 7383 anzupassen.</p> <p>Außerdem ist die Erschließungsstraße auf einen Begegnungsverkehr auf eine Breite von mindestens 5,5 m auszubauen.</p> <p>Ein Aufgraben der klassifizierten Straße zur Verlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Erforderliche Anschlüsse sind außerhalb der Straßenfläche an bestehende Leitungen vorzunehmen.</p> <p>Sollte dennoch ein Aufgraben erforderlich sein, so ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der Antrag ist mit entsprechenden Planunterlagen über die Stadt oder den Versorgungsträger bei der zuständigen Straßenmeisterei Merklingen einzureichen.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Ackerfläche von ca. 0,88 ha entzogen. In der Flurbilanz B-W zählt die Fläche zur Vorrangflur Stufe II und sollte der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.</p> <p>Forst, Naturschutz</p> <p>Es bestehen aus naturschutzfachlichen Sicht keine Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand 25.02.2019) Bei der noch zu erstellenden Artenschutzprüfung sollte neben der Artengruppe Vögel auch die Artengruppe Reptilien kartiert werden. Es erscheint nicht völlig ausgeschlossen, dass auf dem Materiallagerplatz Zauneidechse oder Schlingnatter vorkommt.</p>	<p>Das Landratsamt wird im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und das Abwägungsergebnis mitgeteilt.</p> <p>Entlang der Kreisstraße 7383 wird ein 15m breites Anbauverbot für Hochbauten in der Planzeichnung ergänzt und festgesetzt.</p> <p>Im nordöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot zur übergeordneten Kreisstraße 7383 festgesetzt.</p> <p>Die Ausfahrt auf die Kreisstraße in Richtung Osten nach Blaustein durch Feuerwehrfahrzeuge wurde durch Schleppkurven geprüft und ist gewährleistet.</p> <p>Es wird auf den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme des Fachdienst Verkehr und Mobilität verwiesen.</p> <p>Eine Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der klassifizierten Straße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Untersuchungsumfang des Artenschutzgutachtens in der Fassung vom 16.09.2021 wurde um die Artengruppe Reptilien erweitert.</p>
---	---

Anlage 4

<p>Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Lautern des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 15. Januar 1993 sind einzuhalten. 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.</p>	<p>Auf das Wasserschutzgebiet Nr. 101 wird im Bebauungsplan bereits nachrichtlich verwiesen.</p> <p>Der Hinweis zum Betrieb von Wärmepumpen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Netze BW, Schreiben vom 22.05.2019</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel sowie eine 20-kV Freileitung wie im beigefügten Planausschnitt zu sehen ist.</p> <p>Da die 20-kV Freileitung nicht dinglich gesichert ist, wird sie vor Baubeginn verkabelt.</p> <p>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 hierfür wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt.</p> <p>Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten wird um ein Koordinationsgespräch zur Abstimmung von Leistungsgrößen für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) gebeten, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen. Es wird um eine weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Die unterirdischen Leitungen der Netze BW kommen im Bereich der östlich und westlich verlaufenden öffentlichen Zufahrtsstraßen zum Liegen und sind somit jederzeit zugänglich.</p> <p>Gegebenenfalls erforderliche Sicherungs- und oder Änderungsmaßnahmen werden im Vorfeld der Baumaßnahme mit der Netze BW abgestimmt. Die 20-kV Freileitung wurde im Bebauungsplan dargestellt und nachrichtlich aufgeführt.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes wurde im Südwesten des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die über die westliche Zufahrtsstraße erschlossen ist.</p> <p>Die Netze BW werden rechtzeitig über weitere Planungen informiert und am weiteren Verfahren sowie im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>