

Vorlage Bauamt

/2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Talensteinweg", im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf „Talensteinweg“ in der Fassung vom 12.10.2021 wird gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs "Talensteinweg" in der Fassung vom 12.10.2021 wird beschlossen.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung
OR Bermaringen	20.03.2019	ö	Aufstellungsbeschluss	Zustimmung (einstimmig)
GR Blaustein	26.03.2019	ö	1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13b BauGB 2) Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 25.02.2019. 3) Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 25.02.2019.	Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage

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.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes 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 und ist im Zuge Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht.

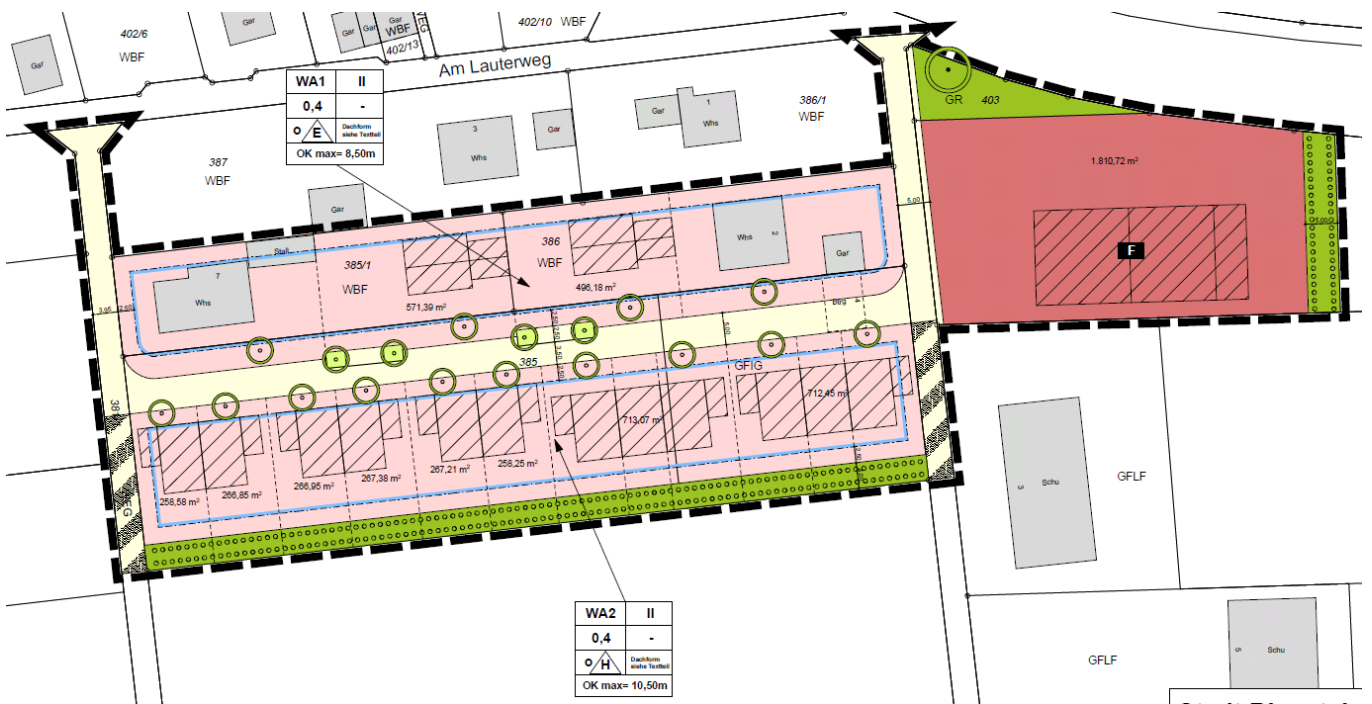
2. Erläuterung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

2.1 Änderungen der Planung

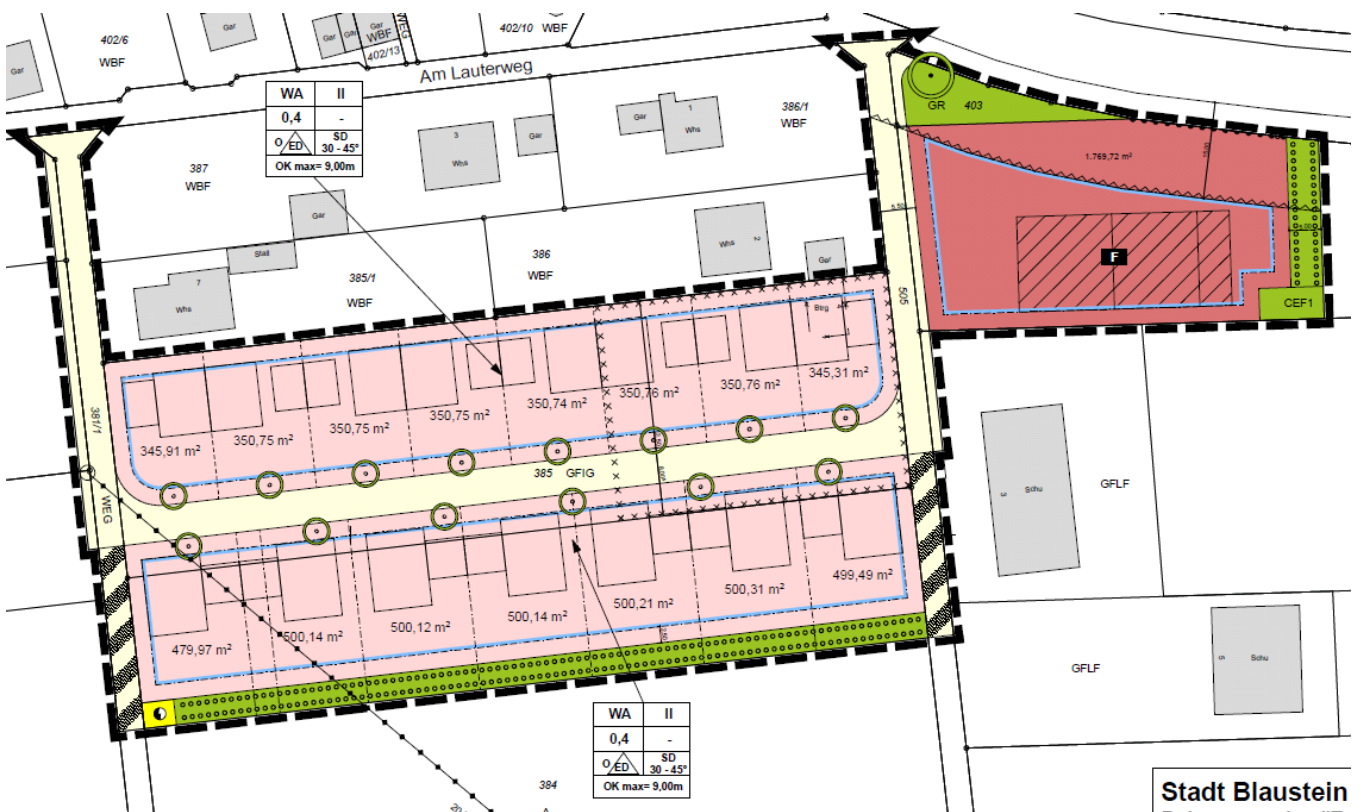
a. Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden

Der Geltungsbereich wurde um 24 m nach Süden erweitert. Möglich wurde dies durch eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 384. Die Stadt Blaustein kann eine Teilfläche von ca. 2933 m² vom Flurstück 384 erwerben. Auf der restlichen Fläche des Flurstücks 384 wird die Ausgleichsfläche 2 für den Bebauungsplan „Wiesenstraße, Kirchstraße“ in Bermaringen vorgesehen. Für den Bebauungsplan Talensteinweg ermöglicht die Flächenerweiterung nach Süden eine vorteilhafte, beidseitige Bebauung entlang der Erschließungsstraße. Zusätzlich ergeben sich günstigere Grundstückszuschnitte und auch die Rentabilität des Bebauungsplans steigt.

Es werden Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Nördlich der Erschließungsstraße werden acht Grundstücke mit ca. 350m² vorgesehen, im südlichen Teil sieben Grundstücke mit einer Größe von jeweils 500m². Diese Planung entspricht der örtlichen Nachfrage.



Planung zur 1. Auslegung, Vorentwurf 25.02.20219



Entwurf mit Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden, Stand 12.10.2021

- b. **Reduzierung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im südlichen Bereich auf 9,00m und Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im nördlichen Bereich ebenfalls auf 9,00m.**

Die Höhe gewährleistet bei 2 Vollgeschossen die Ausbildung eines Satteldaches mit einer Dachneigung zwischen 30 bis 45 Grad.

- c. **Südlich der Erschließungsstraße werden anstelle von Hausgruppen jetzt Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt.**

Die Planung entspricht der örtlichen Nachfrage. Sie orientiert sich hinsichtlich der Kubatur und Bauweise an der angrenzenden Bebauung. Zudem werden beim Bebauungsplan „Wiesenstraße, Kirchstraße“ bereits neun Grundstücke als Hausgruppe/Doppelhäuser festgesetzt.

- 2.2 **Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nachfolgende Planänderungen vorgenommen:**

- a. **Einwendungen der Angrenzer**

Beide Angrenzer haben Einwendungen gegen die Einbeziehung Ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgebracht

Um den Angrenzern entgegenzukommen, liegen die Grundstücke 385/1 und 386 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- b. **Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen im Südwesten des Geltungsbereichs**

Die Netze BW haben in der Stellungnahme mitgeteilt, dass für die Versorgung des Neubaugebietes eine neue Kleinumspannstation von ca. 4,5 m x 4,0 m benötigt wird. Diese Umspannstation wird im Südwesten des Plangebietes als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt und ist über die westliche Zufahrtsstraße erschlossen.

- c. **Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbots auf die Kreisstraße 7383**

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis liegt das Grundstück 404 außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt. Deshalb gilt in diesem Bereich ein Verbot für neue Zufahrten. Die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus darf ausschließlich über den Talensteinweg erfolgen. In diesem Bereich ist die Erschließungsstraße für den Begegnungsverkehr PKW's – Einsatzfahrzeuge auf eine Breite von mindestens 5,5 m auszubauen.

- d. **Festsetzung einer 15m breiten Anbauverbotszone vom Fahrbahnrand der Kreisstraße**

Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen, hier K7383, besteht in einem Abstand bis 15 Meter vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten.“

- e. **Breite der Erschließungsstraße**

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden die Erschließungsstraßen auf 5,50 m verbreitert. Dies ist eine Forderung des Polizeipräsidiums Ulm und des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis gewesen. Der Begegnungsverkehr zwischen Müllfahrzeug und PKW wird durch diese Dimensionierung gewährleistet. 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 geplant.

- f. **Übernahme der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Artenschutzgutachtens und Ausweisung eines Zauneidechsenhabitats**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – CEF1: Zauneidechsenhabitat

Anlage eines ca. 50m² großen nach Süden exponierten Zauneidechsenhabitats in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Das Habitat muss vor Beginn der Baufeldfreiräumung fertiggestellt sein.

Vermeidungsmaßnahme 1: 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.

Vermeidungsmaßnahme 2: 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.

g. Archäologischen Denkmalpflege – Stellungnahme des RP Stuttgart

Das geplante Neubaugebiet liegt vollständig im Bereich eines gemäß § 2 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals, einer jungsteinzeitlichen Siedlung. Im Vorfeld muss 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 nachfolgende Rettungsgrabungen notwendig werden.

h. Altstandort „AS Talensteinweg 4“

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.

Bei einer Probenentnahme aus Schürfgrube 2 am westlichen Rand der Lagerfläche wurde keine Belastung des Bodens festgestellt (siehe Gutachten IB Schirmer und Beprobung Bodenaushub IB Schirmer).

3. Zusammenfassung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der geänderten Planung sowie der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 25.02.2019 vorgenommen:

- Vollständige Überarbeitung des Vorentwurfs und Änderung des Geltungsbereichs aufgrund der geänderten Grundstücksverhältnisse

- Südlich der Erschließungsstraße werden anstelle von Hausgruppen jetzt Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt.
- Reduzierung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im südlichen Bereich auf 9,00m und Festsetzung der max. zulässigen Höhe im nördlichen Bereich auf 9,00m
- Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad festgesetzt.
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen im Südwesten des Geltungsbereichs
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbots auf die Kreisstraße 7383
- Festsetzung einer 15m breiten Anbauverbotszone vom Fahrbahnrand der Kreisstraße
- Übernahme der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Artenschutzgutachtens
- Ausweisung eines Zauneidechsenhabitats
- Darstellung der 20-kV Freileitung der Netze BW entsprechend des Bestands
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme des Altstandorts „AS Talensteinweg 4“

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 200.000	120.203	19.953 (Planung Zint & Häußler); 3.808 (Schall- schutzgutachten IGI Consult)	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2021	2022	2023	2024

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm für ein Honorar von 19.953€ beauftragt. Desweiteren ist IGI Consult GmbH mit der Erstellung eines Schallschutzgutachtens für 3.808€ beauftragt.

Im Jahr 2019 sind für ein Bodengutachten von IB Schirmer, eine Versickerungsprobe und Schürfgruben Kosten in Höhe von 4416,09€ angefallen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgenden Grund nicht durchgeführt:

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

Verfasser

Beteiligte Ämter

Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Marleen Sönksen
kommissarische
Amtsleiterin
Bauamt

Waldemar Schulz
stellvertretender
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Die Anlagen 1 und 5-9 wurden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Unterlagen sind im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 12.10.2021 eingestellt und können heruntergeladen und ausgedruckt werden.

1. Bebauungsplanzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 12.10.2021
2. Planzeichnung, auf Din A4, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 12.10.2021
3. Begründung zum Bebauungsplan, in der Fassung vom 12.10.2021
4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Einwendungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB
5. Fachbeitrag Artenschutz, Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, 16.09.2021
6. Schalltechnische Berechnung, igi Consult vom 05.08.2021
7. Bodengutachten IB Schirmer vom 30.09.2019
8. Beprobung Bodenaushub, IB Schirmer, vom 30.09.2019
9. Nachhaltigkeitscheck