

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Gemarkung Herrlingen

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wird beschlossen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan "Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41" in der Fassung vom 13.09.2022 einschließlich Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41" in der Fassung vom 13.09.2022 gemäß § 10 Abs.1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO als Satzung.



Alexander Rist
Erster Beigeordneter

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Herrlingen	21.01.2021	nö	Umwandlung der bisherigen Grünfläche zur Wohnbaufläche und Verkauf des Flst. Nr. 579/41 in Herrlingen als Wohnbaufläche im Bieterverfahren	Zustimmung
GR	26.04.2022	ö	Billigung Bebauungsplanentwurf Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	Zustimmung

II. Sachvortrag

II. 1 Ausgangslage

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“ vom 07.09.2007 stellt eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz vorgesehen war, dar. Der Spielplatz wurde nie umgesetzt.

Durch die homogene Aufsiedlung des Baugebietes in den siebziger Jahren ist heute der Anteil der jungen Familien erheblich zurückgegangen. Punktuell findet durch Zuzug, Veräußerungen oder Erbfolge eine Verjüngung statt.

Da im Baugebiet Birkebene bereits ein Spielplatz vorhanden ist, soll die Fläche nun mit einer Wohnbebauung nachverdichtet und die Fläche somit in einen Bauplatz umgewandelt werden. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen macht die Stadt insbesondere solche untergenutzten Flächen ausfindig, um diese nachzuverdichten und somit die Wohnraumnot ein Stück weit zu lindern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan für das Gebiet „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. 579/41“ aufgestellt.

II. 2 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nachfolgende Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.04.2022 notwendig:

- Empfehlung zur Erhaltung des bestehenden Ahornbaumes
(siehe Textteil S. 5, Nr. 2.11.1)
- Ergänzungen zu den Hinweisen zum Boden- und Grundwasserschutz
(siehe Textteil S. 7, Nr. 3.2.1 bis 3.2.7)
- Kürzung des Garagenfeldes
(siehe zeichnerischen Teil, rotes Garagenfeld)

II. 3 Auswirkungen auf das Verfahren

Die Änderungen oder Ergänzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planungen des Bebauungsplanentwurfs vom 26.04.2022. Die enthaltenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderungen/Ergänzungen nicht negativ beeinträchtigt.

Von einer erneuten Auslegung kann aus diesen Gründen abgesehen werden.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
4271000 511000 51100000	356.000,00 EUR-	344.174,00 EUR	11.367,36 EUR-	-

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

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH für ein Honorar von 11.367,36 € beauftragt.

Erschließungskosten entstehen nur durch die Erstellung der Hausanschlüsse.

Die Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf den/die ErwerberIn umgelegt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

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

Der Nachhaltigkeitscheck wurde mündlich durchgeführt, da nur wenige Leitfragen durch die Bebauungsplanänderung tangiert werden.

Das Vorhaben hat leicht hemmende Wirkung auf den Klimaschutz und auf die biologische Vielfalt. Da das Grundstück zurzeit als Grünfläche im Bestandsbebauungsplan ausgewiesen ist und später bebaut werden soll, werden durch die Bebauung CO₂-Immissionen freigesetzt und ein Teilbereich der bestehenden Grünfläche versiegelt.

Das Vorhaben hat leicht fördernde Wirkung auf die Flächeninanspruchnahme und fiskalische Nachhaltigkeit. Die Bebauungsplanänderung fördert die Innenentwicklung der Stadt. Aus dem Grundstücksverkauf werden Einnahmen für die Stadt generiert. Da bis zu 2 Wohneinheiten neu geschaffen werden, kann eine leicht fördernde Wirkung hinsichtlich Wohnraumangebot festgehalten werden.

Externe Fachleute: IB Wassermüller

Verfasser



Angela Matischok
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt



Alexander Rist
Erster Beigeordneter

V. Anlagen

1. Zeichnerischer Teil der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
2. Textliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“ Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
3. Örtliche Bauvorschriften der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
4. Begründung der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
5. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Satzungstext
7. Fachbeitrag Artenschutz, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, 10.02.2022

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 $\begin{matrix} GH=8,85m \text{ für SD} \\ GH=6,60m \text{ für FD} \end{matrix}$ Gebäudehöhe für Sattel- bzw. Flachdach bezogen auf Erdgeschollrohfußbodenhöhe (EFH-R) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise

3.1  nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.2  Umgrenzung für Flächen von Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5. Grünflächen

5.1  private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1  Anpflanzen von Einzelbäumen (pfg1) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

6.2 pfg Pflanzgebot

7. Sonstige Planzeichen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

7.2  Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungsplan

7.3  von der Bebauung freizuhaltende Fläche hier: Sichtfeld

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
max. Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung
Pflanzgebot	

7.5 EFH-R Erdgescholl-Rohfußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

8.1 SD Satteldach
begr. FD begrüntes Flachdach

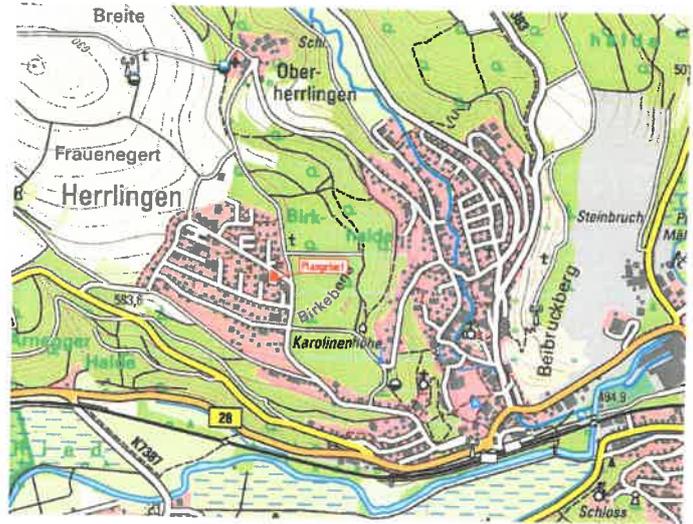
8.2 DN max. 35° Dachneigung max. 35°

9. Für die Hinweise

9.1  Sichtfeld

9.2 Liegenschaftskataster Stand Okt. 2021

9.3  Vorschlag für mögl. Gebäude Standort



Stadt: Blaustein
Gemarkung: Herrlingen
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Birkebene IV - 3. Änderung – Flst. 579/41"

Lageplan

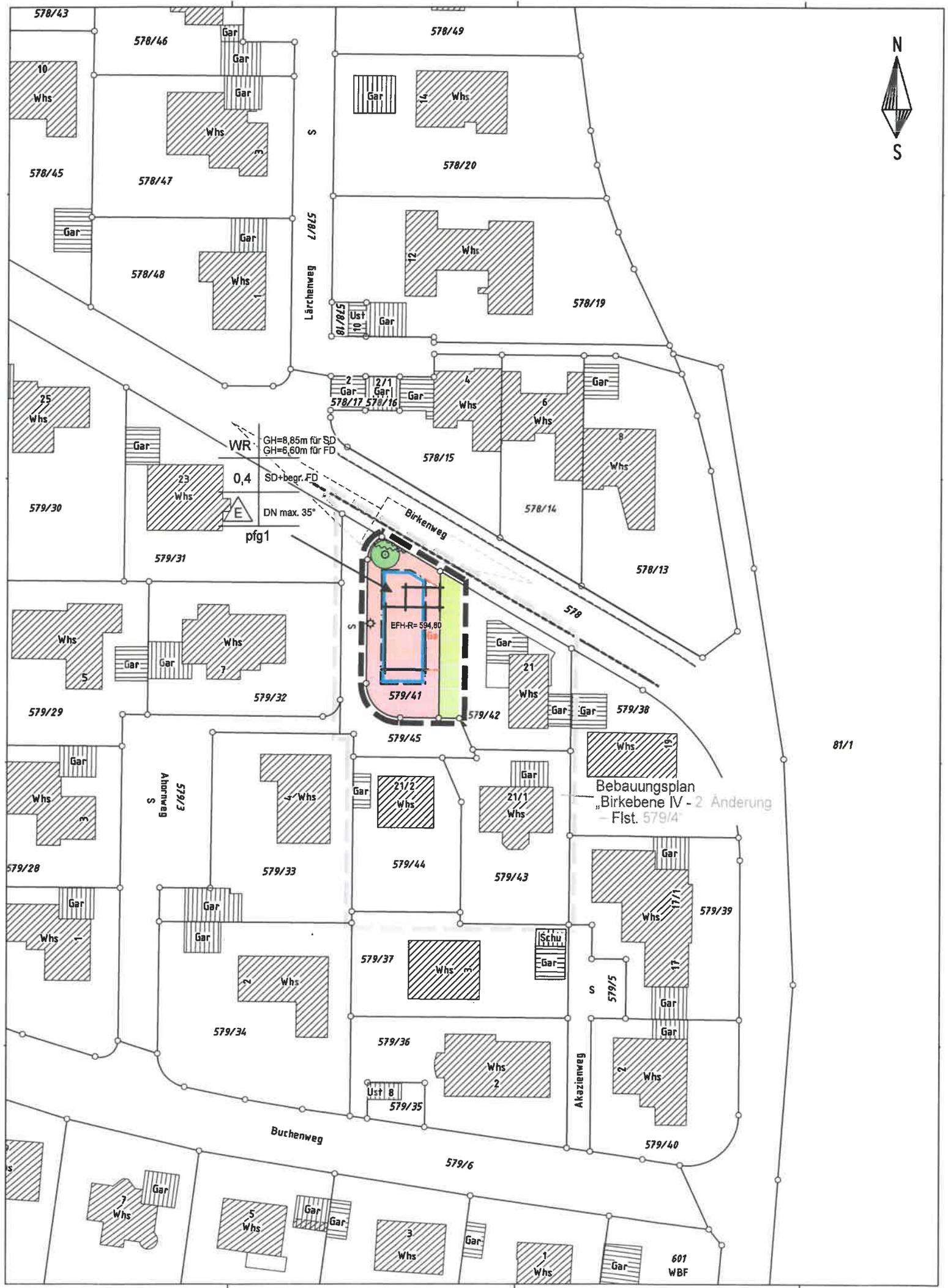
Maßstab 1 : 500

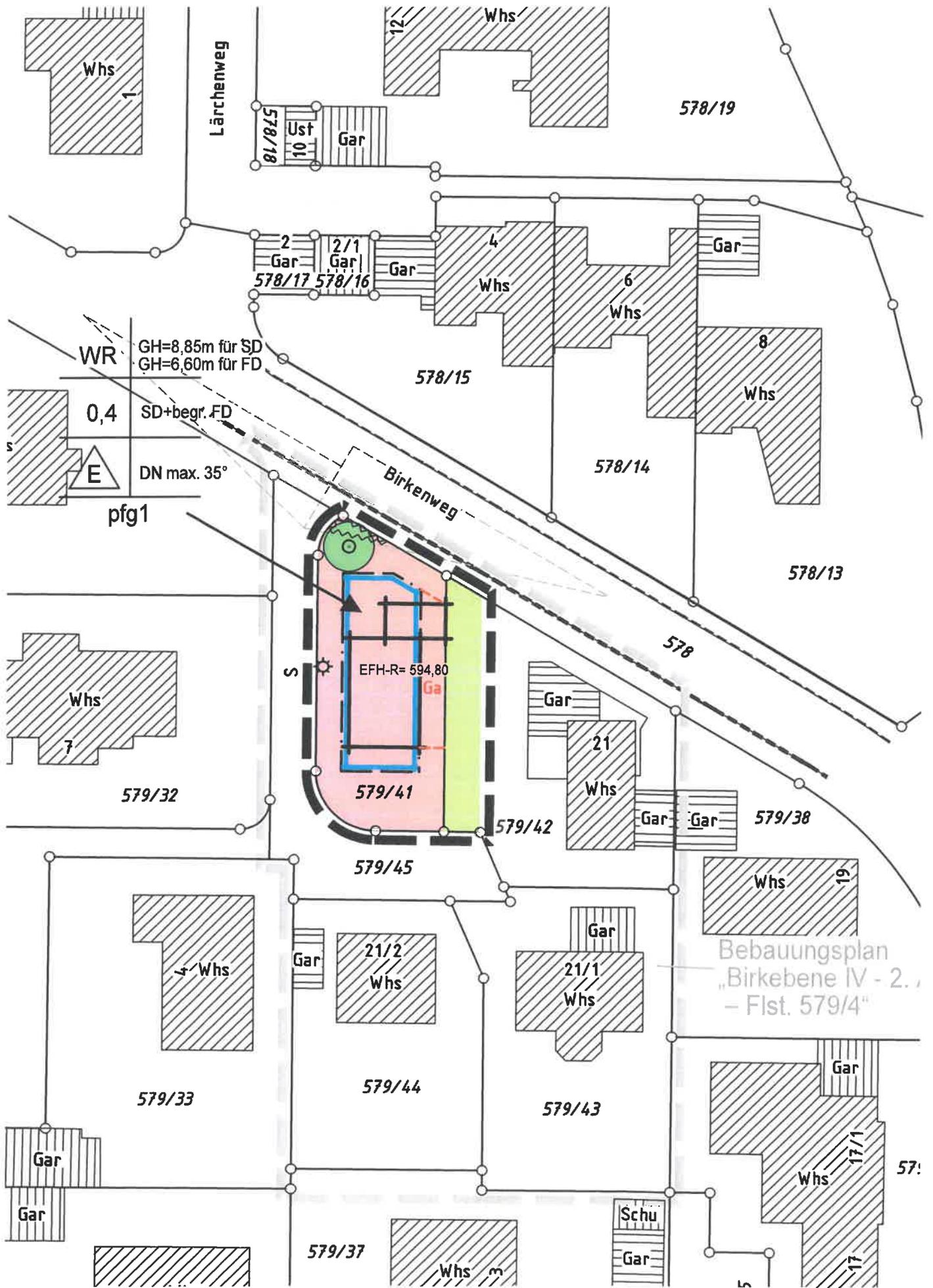
Gefertigt: 26.04.2022/13.09.2022

Ausgefertigt:

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm

Bürgermeister





STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: HERRLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BIRKEBENE IV – 3. ÄNDERUNG – FLST. 579/41“

Satzung: 13.09.2022

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 3 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.2.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Berücksichtigung des Straßenniveaus und der Rückstauenebene zulässig. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenausstattung

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

2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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

2.10.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

2.10.1.1 Niederschlagswasser

Auf dem Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 3 m³/100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s erforderlich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die Retentionszisterne einzuleiten und an den Mischwasserkanal anzuschließen. Auch das Niederschlagswasser der Hofflächen ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

2.10.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

2.10.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.10.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen:

a) Begrenzung der Einbindetiefe der baulichen Anlagen in den Untergrund auf höchstens drei Meter.

b) Betrieb der Heizungsanlagen mit Stoffen, die nicht wassergefährdend sind.

c) Die Abwasserkanäle und -leitungen sind nach der Maßgabe der jeweils gültigen Fassung des Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in

Wasserschutzgebieten“ der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V, (ATV-DVWK) zu errichten und zu betreiben.

d) Die Kamerabefahrung der Kanalisation im Rahmen der Bauabnahme ist zu nächst nach 5 Jahren zu wiederholen. Das Protokoll ist der Wasserbehörde des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vorzulegen.

e) Verzicht auf Baustoffe, deren auswasch- oder auslaugbare Bestandteile wassergefährdend sind.

f) Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser.

g) Stellflächen und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

h) Das Verfüllen von Arbeitsräumen und Rohrgräben sowie Auffüllungen im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen dürfen nur mit unbelastetem Material erfolgen.

2.10.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen sind beim Neubau zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halb-transparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten geeignete, vogelsichere Alternativen. Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind.

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

2.11.1 PFG 1: Pflanzgebot 1 – Flächenpflanzgebot

Es wird empfohlen den bestehenden Ahornbaum zu erhalten. Bei Nicht-Erhalt ist mindestens ein Laubbaum oder ein Kern- bzw. Steinobstbaum als Hochstamm der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Strauchpflanzungen auf den Baugrundstück sind die Straucharten der Artenliste 2 für mindestens 30% der Pflanzflächen zu verwenden (auch als Schnitthecke verwendbar). Koniferenhecken sind entlang des Straßenraumes unzulässig.

Artenliste 1 – Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, STU 16/18

Acer campestre - Feldahorn,

Carpinus betulus - Hainbuche,

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus torminalis - Elsbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere

Kern- und Steinobstbäume als Hochstamm oder Halbstamm mit starkwachsender Unterlage

Artenliste 2 – Sträucher trockener bis frischer Standorte

Amelanchier laevis - Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rosa canina - Hundsrose

Rosa spinosissima - Bibernellrose

Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Herrlingen - Dannenäcker des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb vom 03. Dezember 2003 wird hingewiesen.

3.2 Boden- und Grundwasserschutz

- 3.2.1 Für eventuell notwendige Auffüllungen ist nur Erdmaterial zu verwenden, welches den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials (VwV Boden) entspricht.
- 3.2.2 Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.
- 3.2.3 Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.
- 3.2.4 Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wieder-verwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.
- 3.2.5 Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.
- 3.2.6 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Herrlingen - Dannenäcker" der "Wasserversorgung Ulmer Alb". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.
- 3.2.7 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.3 Archäologische Funde

- 3.3.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu

belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

3.4 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.5 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.6 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ in Blaustein, OT Herrlingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.05.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ und seine Begründung vom 26.04.2022 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.05.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 12.05.2022 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2022 den Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Blaustein wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 26.04.2022 / 13.09.2022

STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: HERRLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BIRKEBENE IV – 3. ÄNDERUNG – FLST. 579/41“

Satzung: 13.09.2022

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Einschriebe im Plan.

Versetzte Satteldächer bzw. Pultdächer sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung an Wohngebäuden mit Satteldach ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder graues Material zu verwenden. Glasflächen sind generell zulässig. An Wohngebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden sowie bei flächenhafter Belegung mit PV-Anlagen.

2.1.2.1 An Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden sowie bei flächenhafter Belegung mit PV-Anlagen.

2.1.3 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen. Die Länge von Zwerchhäusern darf nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge betragen.

Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben. Schleppgauben und Giebelgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

Zwerchhäuser dürfen den Gebäudefirst nicht überragen. Für Zwerchhäuser sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Pro Wohngebäude ist max. ein Zwerchhaus zulässig.

2.1.4 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf maximal 2/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

2.1.4.1 Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

2.1.5 Antennen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.

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

2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II mit wasserundurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig ist ein wasserundurchlässiger Pflasterbelag, der pressverlegt wird (ohne Verlegehilfe).

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als Natursteinmauer zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

2.2.2.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 33° entstehen.

2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

2.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Hauswand zum Birkenweg und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Sie dürfen eine max. Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 3,0 m über der EFH-R liegen. Selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Je weitere Wohneinheit ist auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahrten ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ Ziffer 2.1 bis 2.4 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2022 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. 579/41“ in Blaustein, OT Herrlingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.05.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2022 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ und seine Begründung vom 26.04.2022 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.05.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 12.05.2022 benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2022 die örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Blaustein wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 26.04.2022 / 13.09.2022

STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: HERRLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BIRKEBENE IV – 3. ÄNDERUNG – FLST. 579/41“

Satzung: 13.09.2022

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“ vom 07.09.2007 stellt eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz vorgesehen war, dar. Der Spielplatz wurde nie umgesetzt.

Durch die homogene Aufsiedlung des Baugebietes in den siebziger Jahren ist heute der Anteil der jungen Familien erheblich zurückgegangen. Punktuell findet durch Zuzug, Veräußerungen oder Erbfolge eine Verjüngung statt.

Da im Baugebiet Birkebene bereits ein Spielplatz vorhanden ist, soll die Fläche nun mit einer Wohnbebauung nachverdichtet und die Fläche somit in einen Bauplatz umgewandelt werden. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen macht

die Stadt insbesondere solche untergenutzten Flächen ausfindig, um diese nachzuverdichten und somit die Wohnraumnot ein Stück weit zu lindern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan für das Gebiet „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. 579/41“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Erschließung kann über den bestehenden Birkenweg erfolgen.

Mit der Ausweisung des Gebietes soll die kurzfristige Bebauung eines Bauplatzes ermöglicht werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. Nr. 579/4 in Herrlingen“ beschlossen sowie den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herrlingen der Stadt Blaustein und befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche Flst. 579/41 am Birkenweg.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 579/41 und 579/42 (Teilfl.).

Es befindet sich in Mitten des Wohngebietes Birkebene.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 454 m².

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Ilser (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Es ist deckungsgleich als Wohnbaufläche dargestellt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

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

Im vorliegenden Fall werden Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotentiale genutzt.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt und zum Teil in Privateigentum.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Herrlingen - Dannenäcker des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb vom 03. Dezember 2003 wird hingewiesen.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich kein festgesetztes Hochwasserschutzgebiet.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche genutzt. Es befinden sich einige Gehölze auf der Fläche. Weiterhin befindet sich dort eine Parkbank, ein Briefkasten und ein Süßwarenautomat. Die Verkehrstafel „Spielstraße“ reicht weit in das Grundstück hinein und muss versetzt werden.

Luftbild des Plangebietes:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, 01.02.2022

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Birkenweg angebunden. Es werden keine neuen Straßen erforderlich.

Das Plangebiet wird verkehrlich über den angrenzenden Birkenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandene Stichstraße erschließt die Grundstücke in der zweiten Reihe. Sie wurde im Mischprinzip ohne Gehweg mit einer Breite von 4,50 m geplant.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Mischwasserkanalisation im Birkenweg.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Da es sich bei dem vorliegenden Entwurf um eine Bebauungsplanänderung handelt, wurde die originäre Planung in den Grundzügen beibehalten, insbesondere in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Um dem Grundsatz einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden, wurde zur Realisierung der Nachverdichtung die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend großzügig festgelegt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser entspricht der umgebenden Bebauung.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

10.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließung. Sie wird als „NN“-Höhe festgesetzt.

10.8 Verkehrsflächen

Die Straßenausstattung wurde festgesetzt, um diese im Gebiet sicherzustellen.

10.9 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.10.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung ist aufgrund der Lage in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ nicht zulässig. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe, in welches eingeleitet werden könnte. Deswegen wird das Gebiet im bestehenden Mischwassersystem entwässert.

10.10.2 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

Maßnahmen, die erforderlich sind um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.

10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.13 Örtliche Bauvorschriften

10.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.13.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

10.13.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.13.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

10.13.2.1 Bodenbeläge

Um eine Verunreinigung des Grundwassers in der Lage des Wasserschutzgebietes Zone II zu vermeiden ist eine Versickerung auf Stellplatz- und Hofflächen nicht zulässig.

10.13.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur

Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.13.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.13.3 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

10.13.4 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnis

Durch die geplante Bebauung des Flurstücks 579/41 im Wohngebiet Birkebene von Blaustein-Herrlingen sind alle lokalen Populationen der derzeit dort vorkommenden bzw. möglichen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für Vögel sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung transparenter oder spiegelnder Glasflächen) erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Bebauung aus der Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

12 Immissionsschutz

Es handelt sich um ein sehr ruhiges Wohngebiet. Die Bebauungsplanänderung zugunsten eines Wohnhauses führt zu keiner Immissionsbelastung.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	454 m ²	100 %
Nettobauland inkl. priv. Grünfläche	454 m ²	100 %

Aufgestellt:

Ulm, den 26.04.2022 / 13.09.2022

Blaustein, den 13.09.2022

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister

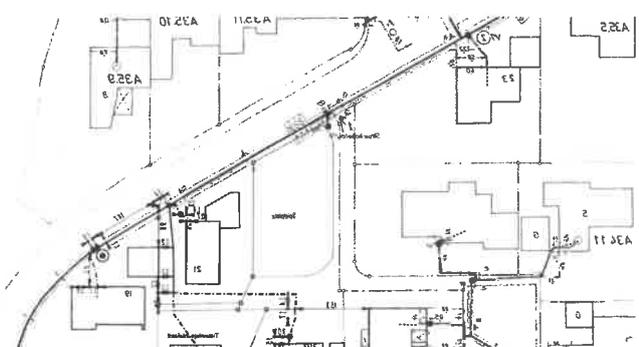
Anlage 5

Bebauungsplan „Birkebene IV, Flst. 579/41“, 3. Änderung“ im Ortsteil Herrlingen

Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung beteiligt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Diese werden wie folgt abgewogen:

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
01. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 23.05.2022	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplanausschnitt ist beigelegt.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 33 01903 oder unter der Internetadresse „https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere neue Post- / Besucheradresse und unseren Posteingang für Bauleitplanungen T-NL-Suedwest-PTI-22- Bauleitplanung@telekom.de.</p> 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
02. Regierungspräsidium Tübingen, E-Mail vom 07.06.2022	
Keine Bedenken unsererseits.	Kenntnisnahme.
03. Landratsamt Alb-Donau-Kreis, E-Mail vom 30.06.2022	
1 Anregungen	

<p>1.1 Forst, Naturschutz Naturschutz 1.1.1 Das Artenschutzgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes ist plausibel ausgearbeitet.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Birkebene IV (Bebauung des Flst. 579/41), sofern die in der textlichen Festsetzung festgelegten Punkte 2.10.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz (S.5) und 2.11.1 PFG 1: Pflanzgebot 1 – Flächenpflanzgebot (S. 5) eingehalten werden bzw. diese bei Nicht-Einhaltung eingefordert werden.</p> <p>1.1.2 Der Erhalt des Baumes am südlichen Ende des Grundstücks ist anzustreben.</p> <p>1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz 1.2.1 Für eventuell notwendige Auffüllungen ist nur Erdmaterial zu verwenden, welches den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials (VwV Boden) entspricht.</p> <p>1.2.2 Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.</p> <p>1.2.3 Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.</p> <p>1.2.4 Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.</p> <p>1.2.5 Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreWiG wird hingewiesen.</p> <p>2 Hinweise</p> <p>2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung 2.1.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innentwicklung, sind gegeben. Eine öffentliche Grünfläche, die für einen Spielplatz vorgesehen war, dieser jedoch nie realisiert wurde, soll mit einer Wohnbebauung nachverdichtet werden. Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>2.1.2 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des</p>	<p>Wird beachtet.</p> <p>Es wird eine Empfehlung zur Erhaltung des Baumes aufgenommen.</p> <p>Wird beachtet. Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird beachtet.</p>
---	---

<p>Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p>2.2 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz 2.2.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Herrlingen - Dannenäcker" der "Wasserversorgung Ulmer Alb". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>2.2.2 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.</p>	<p>Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz werden ergänzt.</p>
<p>04. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 23.05.2022</p>	
<p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist gern. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens des Nachbarschaftsverbands werden zu den beabsichtigten Planungen keine Anregungen eingebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>05. Netze BW GmbH vom 23.05.2022</p>	
<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>06. Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, E-Mail vom 07.06.2022</p>	
<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinweise werden ergänzt.</p>

<p>Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.</p>	<p>Wurde bereits beachtet.</p>
<p>07. Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 14.06.2022</p>	
<p>Sie planen die Grünfläche 579/41, Birkenweg 21 in Herrlingen als Baugrundstück auszuweisen. Ich bitte Sie zu berücksichtigen, dass dies eine erhebliche und direkte Beeinträchtigung unserer Lebensqualität bedeutet. Diese Beeinträchtigung wird verursacht dadurch, dass die Grünfläche ziemlich klein ist. Zudem sind die Grundstücke auf dem alten Spielplatz bereits sehr dicht überplant worden.</p> <p>Eine Umwandlung der Grünfläche zu einem Bauplatz soll aus folgenden Gründen vermieden werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Umwandlung der Grünfläche wird der Wohnungsnot begründet. Es gibt bereits Baugrundstücke auf der Birkebene, die offiziell als Baugrundstücke ausgewiesen und verkauft worden sind, die aber nicht bebaut werden. Diese müssen zuerst bebaut werden bevor eine kleine Grünfläche zu einem Bauplatz umgewandelt wird. 2. Grünfläche ist notwendig für die Umwelt und das Wohlbefinden der Anlieger. 3. Der große Ahornbaum ist Schützenwert und darf nicht entfernt werden. <p>Falls die obengenannten Argumente zur Vermeidung der Umwandlung nicht Gehör finden würden und die rechtliche Lage die Umwandlung nicht stoppen kann, müssen folgende Punkte für den Bebauungsplan berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baufenster ragt zu sehr nach Süden. 2. Das Flurstück 579/42, worauf unser Haus steht war sehr schwierig zu bebauen. Auf der Südseite wurde ein Stück an dem Nachbar im Süden abgegeben. Auf der östlichen und südlichen Seite der Fläche durfte wegen der Versorgungskanäle nicht bebaut werden. Die Einhaltung des Abstandes zu der Grundstücksgrenze auf der nördlichen Seite (stark schräg geschnitten) bedeutete bereits große Einschränkungen für die Grundstücksausnutzung und Verlust von Baufläche. Dadurch war das Planen eines Hauses fast unmöglich. Deswegen hatten bereits zwei Interessenten vor uns das Grundstück an die Gemeinde Blaustein unbebaut 	<p>Einen Bauplatz innerhalb eines im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohngebietes auszuweisen, der die landesbauvorschriftlichen Abstände einhält, führt nicht zu einer Einschränkung bestehender Wohnbaugrundstücke oder der Lebensqualität. Der Grundstückseigentümer (Einwender) hat zudem bereits im westlichen Teil davon Gebrauch gemacht einen Grünstreifen zu erwerben und so sein eigenes Grundstück und den Abstand zum geplanten Grundstück vergrößert. Das geplante Grundstück weist eine noch ausreichende Größe für einen Bauplatz aus.</p> <p>Die Gemeinde kann nicht über private Grundstücke, die noch nicht bebaut worden sind, verfügen.</p> <p>Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad stehen weiterhin ausreichend Grünflächen/Vorgärten zur Verfügung. Im Abstand von ca. 50 m befindet sich ein mehrere Hektar großer Wald</p> <p>Falls der Baum nicht erhalten werden kann ist ein neuer Baum festgesetzt. Eine Empfehlung zur Erhaltung des Baumes wurde aufgenommen.</p> <p>Siehe Antwort Punkt 3 des Fragenblocks.</p> <p>Kenntnisnahme. Dass das angrenzende Grundstück Flst. 579/42 schwer bebaubar war hat keine Bedeutung oder Einfluss für das aktuelle Grundstück. Das neue Grundstück wird aufgrund des Grundstückszuschnittes auch eine West-Ost Ausrichtung haben, was jedoch keinen Nachteil bedeutet.</p>

zurückgegeben. Unter den gegebenen Umständen war es nur möglich unser Wohnhaus Richtung Westen zu orientieren.

3. Deshalb muss bei dem Bebauungsplan für das Flurstück 579/41 das Baufenster und eventuelle Garage die Länge in Richtung Süden das Niveau unserer Garagenwand Richtung Süden nicht überschreiten. Sonst wird die komplette Sichtseite von uns gesperrt. Zudem muss die Höhe der Bebauung auf eine max. Höhe von 6 m begrenzt werden und ein Flachdach vorgeschrieben werden.

Abgesehen von all diesen bin ich bereit das Grundstück 579/41 zu kaufen und als Grün- und Naturfläche zu pflegen.

Ich bitte Sie zu den oben aufgeführten Punkte Stellung zu nehmen und wie bereits am Anfang erwähnt auf die Umwandlung der Grünfläche in ein Baugrundstück zu verzichten.

Die Anregung wird zum Teil aufgegriffen. Das Garagenfenster wird um ca. 2,50 m nach Norden verkürzt. (gemäß dem eingetragenen Bebauungsvorschlag).

Bei einer weiteren Reduzierung des Baufensters ist keine sinnvolle Bebauung mehr möglich ist. Die gesetzlichen Abstände aufgrund der Höhe der Gebäude sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zum Nachbargrundstück sowie der festgesetzten Baugrenze einzuhalten. Die Südseite wird keineswegs gesperrt, da sich das Plangrundstück im Westen befindet. Das Baufenster befindet sich zudem weitaus nördlicher als das angrenzende Wohnhaus Flst. 579/42. Im Bestand sind Satteldächer möglich und vorhanden. Für Flachdachgebäude sollte nach aktuellen Standards eine Gebäudehöhe mit 6,60 m ermöglicht werden. Die Festsetzungen werden deshalb beibehalten.

Kenntnisnahme. Das Grundstück wird als Bauplatz veräußert.

Auf die Umwandlung kann nicht verzichtet werden. Die Planung wird beibehalten, um einen neuen Bauplatz zu schaffen.

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Satzung

**über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Birkebene IV, Flst. 579/41“, 3. Änderung“ im Ortsteil Herrlingen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) in Verbindung mit

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2022 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Birkebene IV, Flst. 579/41“, 3. Änderung“

im Ortsteil Ehrenstein jeweils als Satzungen beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan mit Datum vom 13.09.2022 des Büros Wassermüller Ulm GmbH maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Bestandteile des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Zeichnerischer Teil der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
- Textliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“ Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
- Begründung der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022

§ 3

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

- Zeichnerischer Teil der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
- Örtliche Bauvorschriften der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022
- Begründung der Bebauungsplanänderung „Birkebene IV – 3. Änderung Flst. 579/41“, Wassermüller Ulm GmbH, in der Fassung vom 13.09.2022

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

Ausgefertigt

Blaustein, den 14.09.2022

Alexander Rist

Erster Beigeordneter

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften und allen Anlagen werden ab dem 14.09.2022 im Bürgermeisteramt Blaustein, Rathaus Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein zu üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres gestellt ist, wird verwiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
3. vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder
4. die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Blaustein, den 14.09.2022

Alexander Rist
Erster Beigeordneter

**Blaustein-Herrlingen,
B-Plan „Birkebene IV - 3. Änderung“:
Geplante Bebauung von Flurstück 579/41
(Birkenweg 21)
und Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG**

Auftraggeber:
Ing.büro Wassermüller, Ulm

**BIO - BÜRO
SCHREIBER**

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

Tel. 0731 / 72 90 651
Fax 032/123 928 946
mobil 0163 / 71 69 073
bio.buero@gmx.de



10.02.2022

1 Ausgangssituation

In Blaustein-Herrlingen soll im Wohngebiet Birkebene das bisher noch freie Flurstück 579/41 bebaut werden (Abb. 1).

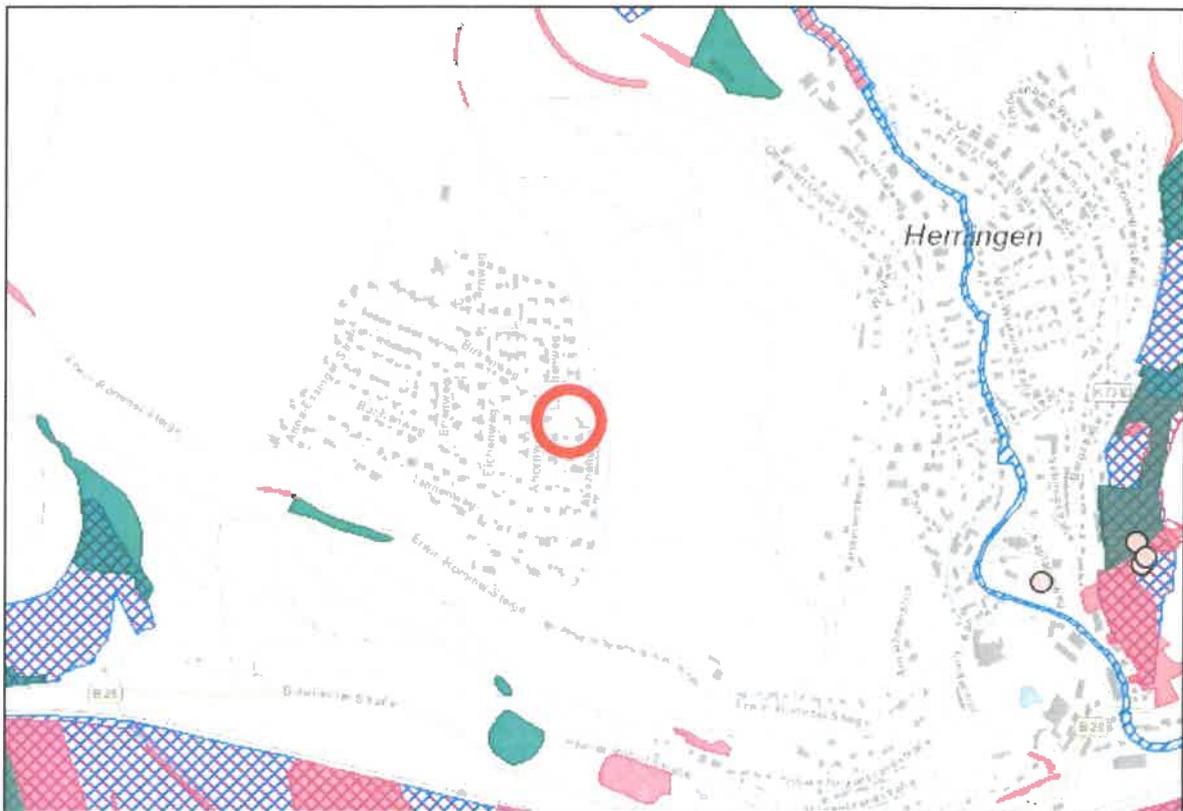


Abb. 1: Lage des Grundstücks am Ostrand der Birkebene.
Farbige Flächen: Diverse Schutzgebiets-Kategorien.
Quelle: RIPS der LUBW

Da nicht auszuschließen war, dass in diesem Bereich – bzw. insbesondere in der Umgebung – nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten vorkommen könnten, müssen Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen der Lebensräume solcher Arten durch die Planungen, auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken, geprüft werden, um nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen.



2 Durchgeführte Arbeiten und Methodik

Die Fläche und das unmittelbare Umfeld wurden am 10.2.2022 (vormittags, 6°C, sonnig, windstill) begangen; dabei wurden alle artenschutzrelevante Strukturen erfasst.

Da mitten im Winter nicht zu erwarten ist, dass relevante Arten selber angetroffen bzw. gefunden werden können, erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von Potenzialabschätzungen als so genannter „worst case“. Das heißt, alle aufgrund der Strukturen möglichen Arten werden als tatsächlich vorhanden vorausgesetzt.

Da die überplante Fläche sehr klein, strukturarm und durch die bisherige Nutzung und Lage vorbelastet ist (Abb. 2) und das Umfeld ausschließlich aus Wohnbebauung bzw. den entsprechenden Straßen besteht, sind – auch gemäß MWAU BW (2019) – methodisch ausreichende, rechtssichere Grundlagen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der geplanten Maßnahmen vorhanden.

3 Ergebnisse

3.1 Strukturen

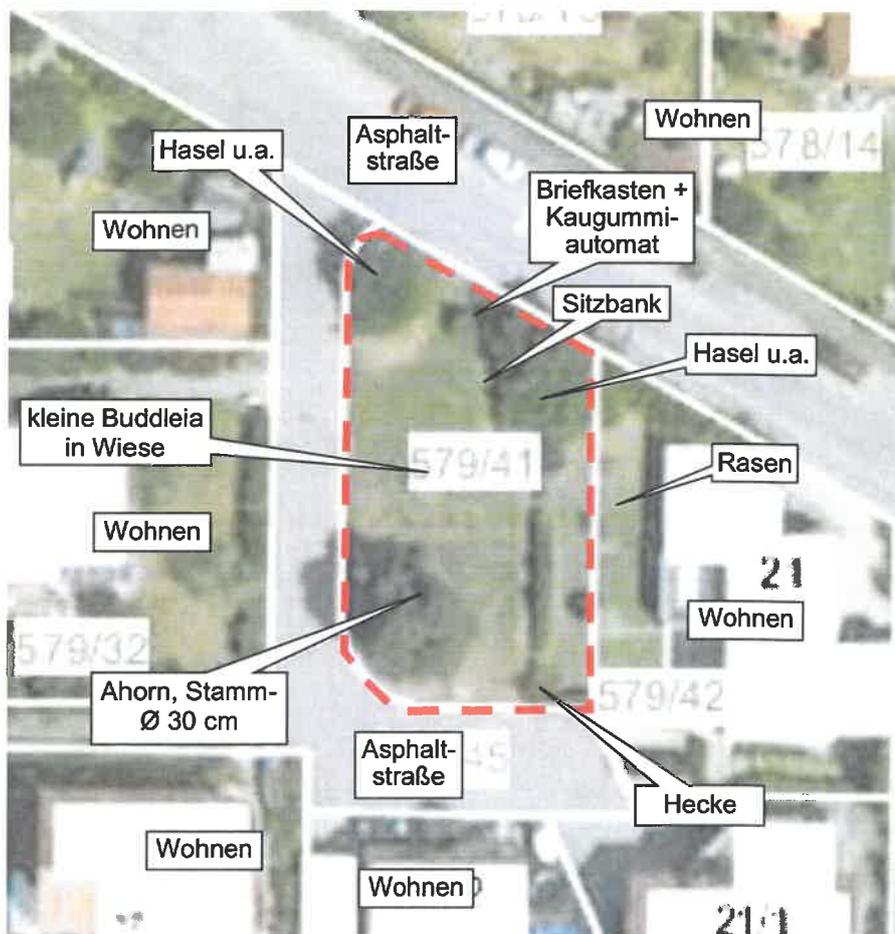


Abb. 2: Relevante Strukturen.
Luftbild: RIPS der LUBW.



Die Fläche besteht aus einer eher extensiven Wiese mit diversen Gehölzen (vgl. Abb. 3 und Fotos im Anhang). Im Norden stehen ein Briefkasten, an dessen Rückseite ein Kaugummiautomat hängt, und eine Sitzbank. Am West- und am Südrand stehen Straßenlaternen. Die Ostseite des Grundstücks wird vom östlichen Nachbarn als Garten (Rasen) mitgenutzt, die Hecke steht infolgedessen nicht auf der Grenze, sondern eher mitten im Grundstück.

In gut 50 m Abstand im Osten folgt – hinter weiteren Wohnhäusern und Gärten – ein größerer Laubwald.

3.2 Säugetiere

In den Gehölzen waren keine Höhlungen, Risse oder Spalten vorhanden, sodass regelmäßig genutzte Quartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden können. Die Fläche kann aber grundsätzlich als Nahrungshabitat für diese Tiergruppe dienen, und zwar sowohl für „Gebäudefledermäuse“ als auch wegen der Waldnähe für „Waldfledermäuse“.

Für die übrigen Säugetiere gibt es entweder keine Habitate (z. B. Biber) oder die Störungen durch die Lage mitten im Wohngebiet sind so groß, dass selbst im „worst case“ Vorkommen beispielsweise durchwandernde Luchse oder Wölfe mit hinreichender Sicherheit nicht zu erwarten sind.

3.3 Vögel

In den Gehölzen waren weder Großvogel-Nester noch alte kleinere Nester vorhanden. Grundsätzlich können durchaus Vögel in den Gehölzen brüten, allerdings – wiederum lage- und damit störungsbedingt – nur kommune, ungefährdete Vogelarten. Zusätzlich kann die Fläche als Nahrungshabitat für Vögel dienen, die in oder an den Wohnhäusern im Umfeld oder in Nistkästen brüten.

3.3 Reptilien

Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilien-Arten sind unwahrscheinlich, da geeignete Strukturen wie Sonnplätze, Eiablageplätze oder Winterquartier fehlen. Auch in den umliegenden Gärten waren solche Strukturen nicht zu erkennen – unabhängig von den entsprechenden Störungen, die solche Vorkommen zusätzlich ausschließen.

3.4 Sonstige relevante Arten

Geeignete Landlebensräume für Amphibien sind nicht vorhanden.

Für Schmetterlingsarten (z. B. Ameisenbläulinge, Nachtkerzenschwärmer), die die Fläche sehr theoretisch durch Zuflug erreichen könnten, gab es auch keine geeigneten Raupenfutterpflanzen.

Für flugtüchtige Großlibellen wie die Grüne Flussjungfer ist die Fläche wiederum sehr theoretisch erreichbar; essenzielle Nahrungshabitate sind aber nicht zu erwarten.

Als Wuchsort für relevante Pflanzen ist die Fläche sicher nicht geeignet.

Weitere relevante Artvorkommen (z. B. Totholzkäfer, Weichtiere) bzw. Auswirkungen einer Bebauung auf entsprechende Habitate außerhalb (z. B. auf Bachmuscheln) sind auszuschließen.



4 Wirkung des Vorhabens – Konflikte

Konflikt Überbauung (Flächenentzug):

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung der Flächen verschwinden Lebensräume streng geschützter Arten.

- Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der aktuellen Nutzung der Fläche sind überwiegend nur Nahrungshabitate vorhanden; für Fledermäuse und Vögel sind diese Verluste sicher nicht relevant.
- Der Verlust von einzelnen Brutplätzen für Vögel in dieser Größenordnung (wenige hundert Quadratmeter bzw. nur einzelne Gehölze) ist für die in Frage kommenden Arten sicher nicht relevant.

Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung:

Durch die Baumaßnahmen werden (potenzielle) Teil-Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar sind.

- Es entfallen Brut- und Nahrungshabitate für mobile Arten. Dies ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der Vorbelastungen für alle Arten sicher nicht relevant.

Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren:

Durch die Bebauung etc. nehmen die xerothermen Verhältnisse kleinflächig zu, ebenso steigt die Versiegelung von Böden mit allen negativen Konsequenzen.

- Ist angesichts des Umfelds und der Vorbelastungen sicher nicht relevant.

Angrenzende Flächen werden verschattet.

- Dto..

Konflikt Mortalität durch Barriere- / Fallen-Wirkung:

Hier ist insbesondere das Problem Vogelschlag (Kollisionen von Vögeln mit Fensterscheiben bzw. Verglasungen) zu beachten. Im durchgrünten Siedlungsbereich und in Waldnähe ist mit Vögeln zu rechnen, die regelmäßig „hin- und herfliegen“.

- Ist durch Vermeidungsmaßnahmen minimierbar; andererseits gibt es im Umfeld bereits diverse Gebäude mit mehr oder wenigen großen Fenstern.

Konflikt Störungen / Emissionen:

Durch Baumaßnahmen und Betrieb können auf der Fläche und in deren Umgebung lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Lärm, Vibrationen, künstliches Licht u. ä. gestört werden.

- Ist durch die Vorbelastungen des Umfelds (Siedlung) von untergeordneter Bedeutung.

Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht

Der überplante Bereich ist durch die Lage innerhalb einer Wohnsiedlung stark gestört.



5 Maßnahmen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.

- Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese die transparente Scheibe, durch die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, bzw. durch die Spiegelung das Hindernis an sich nicht erkennen. Deshalb sind beim Neubau derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. [Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ teilweise unwirksam ist!]

5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Sind bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6 Artenschutzrechtliche Bewertung

Von der geplanten Bebauung können nur Vögel betroffen sein.

§ 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot von Individuen:

In Verbindung mit der o. g. Vermeidungsmaßnahme ist nicht zu erwarten, dass Vögel über das allgemeine Lebensrisiko hinaus verletzt oder getötet werden.

§ 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Erhebliche Störungen durch die geplanten Baumaßnahme auf die Vogelwelt (oder andere relevante Arten) sind aufgrund der Vorbelastungen (Lage im Wohngebiet) nicht zu erwarten. Verbleibende Störungen sind, wenn überhaupt, sicher zu gering, um sich auf Populationsebene messbar auszuwirken.

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot von Habitaten:

Es kann nur einzelne dauerhaft oder regelmäßig genutzte Bruthabitate auf der überplanten Fläche geben. Aber selbst wenn, wie bei einer Bebauung zu erwarten, diese wenigen Gehölze vollständig als Brutplatz bzw. Neststandort verloren gehen, ist davon auszugehen, dass gemäß § 44 (5) 3 BNatSchG die ökologische Funktion aller Vogelbrutplätze im räumlichen Zusammenhang – in diesem Fall im Umkreis von mehreren Kilometern – weiterhin erfüllt wird.



7 Gutachtliches Fazit

Durch die geplante Bebauung des Flurstücks 579/41 im Wohngebiet Birkebene von Blaustein-Herrlingen sind alle lokalen Populationen der derzeit dort vorkommenden bzw. möglichen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für Vögel sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung transparenter oder spiegelnder Glasflächen) erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Bebauung aus der Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Auch wenn keine entsprechenden Verpflichtungen bestehen, wird darüber hinaus empfohlen, am neuen Gebäude einige Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren. Beispiele finden sich u. a. bei www.artenschutz-am-haus.de.

8 Literatur

BAYLFU = BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): Vogelschlag an Glasflächen. Umwelt-Wissen – Natur. – Augsburg, pdf, 10 S.

MWAW BW = MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg., 2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben - Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. – 79 S.

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz vom Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 114 G v. 10.8.2021 I 3436.

Anhang: Fotos



Abb. 3: Überplante Fläche, Blick von Nordwesten.



Abb. 4: Überplante Fläche, Blick von Südwesten.



Abb. 5: Ostrand, Übergang zum Nachbargrundstück, links Blick von Süden, rechts von Norden.



Abb. 6: Ahorn im Südwesteck, mit etwas angerissener Rinde, aber ohne Höhlen oder Spalten.