



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

20.06.2017

Vorlagen Nr.

48 / 2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:


Bauamt

Beratungsgegenstand:

Erlass einer Einbeziehungssatzung „Bollinger Straße“ Ortsteil Bermaringen
- Satzungsbeschluss
Zustimmung zum Erlass einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Beschlussantrag:

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen
Auslegung und Trägerbeteiligung sowie Zustimmung zum Satzungsbeschluss
für die Einbeziehung des Flurstücks in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil mit Stand vom 20.06.2017



**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
OR Bermaringen	24.05.2016	Bauvoranfrage
OR Bermaringen	15.06.2016	Bauvoranfrage
OR Bermaringen	12.10.2016	Zustimmung zum Satzungsbeschluss
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Einbeziehungssatzung

II. Sachvortrag

Auf der östlichen Teilfläche von Flst. 2698 an der Bollinger Straße ist auf der nördlichen Seite die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage geplant. Für die Bauinteressenten besteht die Möglichkeit eine Teilfläche von Flst. 2698 als Baugrundstück zu erwerben.

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Bermaringen unmittelbar gegenüberliegend dem Gebäude Bollinger Weg 24 (früheres Wasserreservoirgebäude).

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde von der Baurechtsbehörde des Alb-Donau-Kreises festgestellt, dass die geplante Baufläche jedoch im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, in dem die baurechtliche Zulässigkeit nur für privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB möglich wäre, darunter fällt jedoch das geplante Wohngebäude nicht (Bescheid vom 11.05.2016)

Um das Vorhaben planungsrechtlich an diesem Standort zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat am 22.11.2016 den Erlass, eine sogenannte Einbeziehungssatzung (früher Abrundungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Damit können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, um eine Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine unmittelbar anschließende Bebauung an die bestehende und der gegenüberliegenden Bebauung denkbar und würde sich in das Ortsbild/Ortsrand einfügen.

Auf die Tierhaltung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst. 2698 wurde durch entsprechende Baulastübernahme verzichtet.

Die immissionsschutzrechtliche Situation durch den weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigten Mastschweinplätzen wurde geprüft und liegt im rechtlich zulässigen Rahmen. (Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft Alb-Donau-Kreis v. 16.08.2016).

Derzeit wird die weitere immissionsrechtliche Situation in der Umgebung durch den Fachdienst Landwirtschaft überprüft.

Die Erschließung bezüglich Kanal und Wasser mit Zufahrt ist über die Bollinger Straße möglich und somit gesichert.

Über den Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Baufläche des geplanten Einfamilienhauses einbezogen und somit die baurechtliche Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben geschaffen, sofern die Zustimmung der Gremien und der Fachbehörden erfolgt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, weiter nördlich liegt die geplante gewerbliche Baufläche (ca. 200 m).

Die nördliche Abgrenzung soll sich auf die Fläche des Flst. 2698 beschränken. Zur westlich vorbeiführenden Leitung der Abwasserversorgung wird eine Abstandsfläche eingehalten.

Grundlage ist der bestehende Lageplan des Büros Wassermüller, Ulm, vom 09.11.2016, 20.06.2017 mit künftiger Ausweisung der entsprechenden Festsetzungen (2-geschossige Bauweise, Satteldach, Baugrenze).

Der Ortschaftsrat Bermaringen hat sich zum Erlass dieser Satzung ausgesprochen (Sitzung vom 12.10.2016).

Zum Satzungserlass fand in der Zeit vom 30.01.2017 – 03.03.2017 die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Anhörung der Fachbehörden statt (siehe Abwägung der eingehenden Stellungnahme als Anlage).

Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Es wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag zuzustimmen.

Externe Fachleute:

Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen:

Lageplan vom 09.11.2016 / 20.06.2017
Textteil
Abwägungsvorschlag
Begründung

Einbeziehungssatzung „Bollinger Straße“ in Blaustein, OT Bermaringen

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der Behörden-/Öffentlichkeitsbeteiligung
vom 30. Januar bis 03. März 2017

Lfd. Nr.	TÖB / Privatperson	Stellungnahme vom	Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen	Beschlussvorschlag / Hinweise
1	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	25.11.2016	<p>Anregung / Hinweis</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe An das Plangebiet angrenzend befinden sich auf den Flst.Nr. 74/2, 2711, 2717/5 und 2732 vier landwirtschaftliche Althofstellen. Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur Bebaubarkeit des Plangebietes aufgrund immissionsrechtlicher Vorgaben.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>a) Immissionsschutzrechtliche Vorgaben: - § 1(1) BImSchG; TA-Luft, GIRL, Erlaß des Umweltministeriums „Immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Gerüche aus Tierhaltungsanlagen vom 25.11.1994“ (Az: 43-8827.21/3);</p>	

			<p>- Erlass zur Nichtanwendung des Entwurfs der VDI Richtlinie 3474 vom 31.10.2012 (Az: 4-8821.10/499) Nach den Vorgaben des Umweltministeriums sind in Dorfgebieten Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 15 % im Jahr zulässig.</p> <p>b) Baurechtliche Vorgaben: Der VGH Baden-Württemberg hat sich in seinem Urteil vom 04.03.2009, 3 S 1467/07 und vom 22.07.2016, 8 S 969/16, mit der Frage des Bestandsschutzes baurechtlich genehmigter Ställe befasst. „Die baurechtliche Genehmigung von Ställen bleibt bezüglich der Nutzung nach § 43 Abs. 2 LVwVfG solange wirksam, wie die Baugenehmigung nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder sich auf andere Weise erledigt hat.“</p>	<p>Der FD Landwirtschaft hat zwischenzeitlich die Geruchsstundenhäufigkeit untersucht. Die vorgesehene Bebauung steht nicht im Konflikt mit den benachbarten Betrieben. Eine konkrete Überprüfung der Immissionsschutzrechtlichen Situation wird derzeit durch den Fachdienst Landwirtschaft durchgeführt.</p>
		<p>Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen) Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme ist erst nach Klärung des Bestandsschutzes möglich. Hierzu sind dem Fachdienst Landwirtschaft von den vier genannten Althofstellen aufgrund der genehmigten Planunterlagen die zu berücksichtigenden Tierhaltungen mit Nebenanlagen zu nennen und durch die zuständige Baurechtsbehörde abschließend festzulegen.</p> <p>Im Anschluss erstellt der FD Landwirtschaft anhand des vom MLR zur Verfügung gestellten Rechenprogrammes „GERDA IV“ eine Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet.</p>		

		<p>Anregungen</p> <p>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz <u>Bauen</u> Durch eine Satzung kann die Gemeinde laut §34 Abs. 4 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile festlegen. Allerdings definiert sich die Grenze zu Innen- und Außenbereich an der Außenkante des letzten Wohnhauses, in dem vorliegenden Fall also des Wohnhauses Bollinger Straße Nr. 7, was allerdings wohl als Wohnhaus einer Hofstelle privilegiert im Außenbereich erstellt worden ist. Daher entspricht die vorgelegte Planung keiner Festlegung der Grenzen des Innenbereichs, da der Geltungsbereich dreiseitig durch Außenbereich umschlossen ist und von der südlichen Bebauung durch die Bollinger Straße getrennt ist. Daher ist eine städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung nach §34 nicht gegeben. Die Satzung müsste entsprechend zu der westlich angrenzenden Bebauung erweitert werden und sich nicht nur auf ein einzelnes, im Außenbereich liegendes, Flurstück beziehen.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz Die Ziffer 6.1, Hinweise, ist abzuändern in „Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Lautern des ZV Ulmer Alb, Schutzzone III“. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.“ <u>Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen:</u> Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst</p>	<p>Die Feststellung ist prinzipiell richtig. Trotzdem ist städtebaulich durch die angrenzende bestehende Bebauung eine Arrondierung bzw. Abrundung gegeben. Ein beziehen von weitem Flächen wird nicht gewünscht.</p> <p>Der Textteil wird geändert bzw. ergänzt.</p> <p>Der Textteil wird ergänzt.</p>
--	--	---	---

	<p>Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Bitte nehmen Sie diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes auf.</p>	
	<p><u>Abwasser</u> Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.</p>	<p>Der Textteil wird ergänzt.</p>
	<p>Hinweise Ländlicher Raum, Kreisentwicklung Die Einbeziehungssatzung ist zum Teil aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarkreisverbands Ulm entwickelt. Die östlichen ca. 8,5 bis 10 m sind nicht mehr im Geltungsbereich des gültigen FNP enthalten. Vorbehaltlich der Tatsache, dass die vorgesehene Baugrenze nicht bis an die östliche Flurstücksgrenze heranreichen soll (Stand Planzeichnung 09.11.2016), kann die Satzung vor dem Hintergrund der sog. „Parzellenschärfre“ als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die östliche Baugrenze bleibt unverändert</p>
	<p>Ziffer 3 der Begründung stellt die Einbeziehungssatzung als eine Arrondierung des Ortsrandes dar. Diese wird von Seiten des LRA mit der vorliegenden Planung jedoch nicht als gegeben angesehen, siehe Ziffer 2.1.1 unserer Stellungnahme. Daher bitten wir, die unter Ziffer 2.1.1 genannten Erweiterung zu prüfen.</p>	<p>Die Feststellung ist prinzipiell richtig. Trotzdem ist städtebaulich durch die angrenzende bestehende Bebauung eine Arrondierung bzw. Abrundung gegeben. Ein beziehen von weitem Flächen wird nicht gewünscht.</p>
	<p>Im Rahmen weiterer Beteiligungsverfahren sowie auch mit der Anzeige bitten wir, den Plan einschließlich der textlichen Anlagen auch in digitaler Form vorzulegen.</p>	<p>Wird zugesagt.</p>

		<p>Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.</p>	<p>Wird zugesagt.</p>
		<p>Landwirtschaft Das Flst.Nr. 2698 ist nach der Flurbilanzkarte des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) als Vorrangflur der Stufe I im Hinblick auf die Wirtschaftsfunktionenkarte eingeteilt. Die betroffene Fläche ist durch Acker- und Grünlandzahlen von 50 Punkten als sehr gut einzustufen.</p> <p>Werden Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Deshalb sind bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Um langfristig Nutzungskonflikte zu vermeiden, muss folgender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden: „Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.“</p>	<p>Kennntisnahme</p> <p>Kompensationsmaßnahmen werden beim vorliegenden Verfahren nicht erforderlich.</p>
		<p>Forst, Naturschutz Naturschutz Der Planung kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich zugestimmt werden, da die Fläche als Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Für den weiteren Fortgang des Verfahrens und das anschließende Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p>	<p>Der Textteil wird ergänzt.</p>

	<p>a) Da die Planung in einen intakten Streuobstbereich eingreift, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auszuschließen. Es ist ein artenschutzrechtliches Gutachten für Vögel und Fledermäuse zu erstellen. Die Anzahl der Erhebungen sollte vom Gutachter nach einer ersten Frühjahrserhebung in Abstimmung mit der UNB festgelegt werden. Nachdem augenscheinlich erst vor kurzer Zeit 10 Obstbäume im Bereich des künftigen Baufeldes gefällt worden sind, sind diese unter dem „worst case“-Prinzip in der Artenschutzerhebung zu berücksichtigen, in Anlehnung an die artenschutzrechtliche Ausstattung der vorhandenen Bäume.</p> <p>b) Das geplante Bauvorhaben stellt in Zusammenhang mit der o.a. Fällung von 10 Obstbäumen einen naturschutzrechtlichen Eingriff nach § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz dar. Dieser Eingriff ist mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Diese naturschutzrechtliche Forderung ist in die Festsetzungen der Einbeziehungsatzung zu übernehmen, als rechtliche Voraussetzung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Diese Maßnahmen sind im Bepflanzungs- und Eingrünungsplan auszuarbeiten, ggfs. sind Maßnahmen an anderer Stelle sinnvoll und erforderlich.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lautern, des ZV Ulmer Alb. Auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 wird hingewiesen.</p>	<p>Bei den gefälltten Obstbäumen handelte es sich überwiegend um Zweitschenbäume in denen aufgrund des geringen Stammdurchmessers keine Höhlen vorkommen.</p> <p>Am nördlichen Rand des Plangebietes wurden 4 Obstbäume als Ersatzpflanzung festgesetzt.</p>
--	--	--

			<p>Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.</p> <p>Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis wird im Textteil aufgenommen.</p>
2.	Regierungspräsidium Tübingen	01.03.2017	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Regierungspräsidium Freiburg, LA für Geologie Rohstoffe + Bergbau	09.02.2017	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	

		<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>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.</p> <p>Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks, welche von Lösslehm unbekannterer Mächtigkeit überlagert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

	<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Das hochauflösende Digitale Geländemodell zeigt in der näheren Umgebung Anzeichen von Dolinen. Weitere Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im Plangebiet sind nicht auszuschließen.</p> <p>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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

			<p>Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Lautern (WSG-Nr.: 425101) wird hingewiesen. Ansonsten sind zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werde von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	Regionalverband Donau Iller	07.02.2017	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

6	Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH	15.02.2017	<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde die Einbeziehungssatzung „Bollinger Straße“, in Blaustein Ortsteil Bermaringen auf eigene Belange geprüft.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH haben keine Einwände gegen die Einbeziehungssatzung. Im dargestellten Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	02.03.2017	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Einbeziehungssatzung haben wir keine Einwände. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information.</p> <p>Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenankunft Planankunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zugesagt</p>
8.	EnBW AG/Netze BW GmbH		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Amprion GmbH	08.02.2017	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

			Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.
10.	Unitymedia BW GmbH	02.02.2017	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK	24.02.2017	Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der oben genannten Einbeziehungssatzung – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Handwerkskammer Ulm	01.03.2017	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Polizeidirektion Ulm	27.01.2017	Das PP Ulm hat keine Einwände hinsichtlich der übersandten Einbeziehungssatzung. Belange der Verkehrssicherheit werden nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Nachbarschaftsverband Ulm		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb	03.03.2017	Mit der Einbeziehungssatzung soll für ein Drittel der Fläche des Flurstückes 2698, in seinem östlichen Bereich eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Die südliche, östliche und nördliche Grenze, auf die sich die Einbeziehungssatzung erstreckt, sind deckungsgleich mit den	Ein Schutzstreifen wurde im Lageplan und im Textteil festgesetzt.

		<p>Grundstücksgrenzen des Flurstückes 2698 (natürliche Grenzen). Die westliche Grenze der Einbeziehungssatzung orientiert sich an der Trasse der unterirdisch verlaufenden Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Wasserleitung ist grundbuchrechtlich gesichert. Davon unabhängig werden vorhandene Trinkwasserleitungen in späteren Bebauungsplanverfahren durch Ausweisung eines entsprechenden Schutzstreifens zusätzlich öffentlich rechtlich gesichert. Als notwendig erachten wir einen Schutzstreifen von je 4 m links und rechts des Rohrscheitels. Eine ausreichend breite Leitungsstrasse ist stets erforderlich, um vor allem bei Erneuerungs- und Unterhaltungsarbeiten bautechnische Einschränkungen, die teilweise zu erheblichen Mehrkosten führen können, auszu-schließen. Der bisherige Entwurf der Einbeziehungssatzung stellt dies nicht sicher, da auf dem Grundstück 2698 zwar nach Süden, Osten und Norden Baugrenzen festgesetzt werden sollen, nicht jedoch Richtung Westen, wo es einen fließenden Übergang zum Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) geben soll.</p> <p>Den Belangen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb kann Rechnung getragen werden, wenn die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach Westen verschoben wird, damit der Schutzstreifen von 8 m vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt.</p> <p>Wir beantragen, die vorstehenden dargestellten Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	
16.	Öffentlichkeit	Aus der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: Ulm, 14.06.2017

INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM GMBH



- Zeichenerklärung:**
- Geltungsbereich
 - Baugrenze
 - Pflanzbindung (zu erhalten)
 - best. Baum - ohne Pflanzbindung
 - Anpflanzen von Einzäbläumen
 - Höhenlinien
 - gepfl. Gebäudestandort
 - Versorgungsleitung unterirdisch (hier: best. Wasserleitung)
 - Leitungsgrucht
 - Erdgeschoss-Roh-Fußbodenhöhe

Alb-Donau Kreis
 Stadt: Blaustein
 Stadtteil: Bermaringen

Einbeziehungssatzung
 "Bollinger Straße"

Maßstab 1:500

Gedat.: 09.11.2016 / 03.03.2017 Ausgangs-:
 Projektion:
 WGS 1984 UTM Zone 48
 Datum: 1984
 UTM Zone: 48

Alle Maßstabangaben sind ohne Gewähr.
 Für Änderungen sind wir nicht verantwortlich.

STADT: BLAUSTEIN
STADTTEIL: BERMARINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„BOLLINGER STRASSE“

Entwurf: 09.11.2016 / Stand: 20.06.2017

Die Stadt Blaustein erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Bereich der östlichen Bollinger Straße

§ 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016

§ 2 Einbeziehung

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Teilfläche des Flurstückes Nr. 2698 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen einbezogene Fläche ist in der Planzeichnung vom 09.11.2016 dargestellt.

§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse: II

4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden (EFH-R) darf nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

4.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig.

4.3.2 Davon ausgenommen sind Holz- und Geräteschuppen bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

4.3. Bauweise

4.2.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO - nur Einzelhäuser zulässig.

4.4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

4.4.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.

4.5. Leitungsrecht

4.5.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig

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

4.6.1. Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in einer Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

4.6.2. Die verbleibenden unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu gestalten. Es sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.

4.6.3. Als Ersatzpflanzung für die entfallenden Obstbäume sind entlang des nördlichen Rands des Plangebietes 4 Obstbäume zu pflanzen.

§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO

5.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18 - 45° zugelassen. Flachdächer sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Garagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotés bis rotbraunes, graues oder anthrazit Material zu verwenden. Glasflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden. Unbeschichtete Buntmetalle sind grundsätzlich zu vermeiden.

5.2 Anzahl der Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

§ 6 Hinweise

6.1 Nutzung von Erdwärme

Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Lautern des ZV Ulmer Alb, Schutzzone III“. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis

6.2 Benachbarte Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

6.3 Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaustein,

Thomas Kayser
Bürgermeister

gefertigt: Ulm, 09.11. 2016 / 20.06.2017

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

STADT: BLAUSTEIN
STADTTEIL: BERMARINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

zur

Einbeziehungssatzung

„BOLLINGER STRASSE“

Entwurf: 09.11.2016 / Stand: 20.06.2017

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Am östlichen Rand von Bermaringen, nördlich der Bollinger Straße befindet sich das Flurstück 2698. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem östlichen Teil des Flurstücks ein neues Wohnhaus errichten.

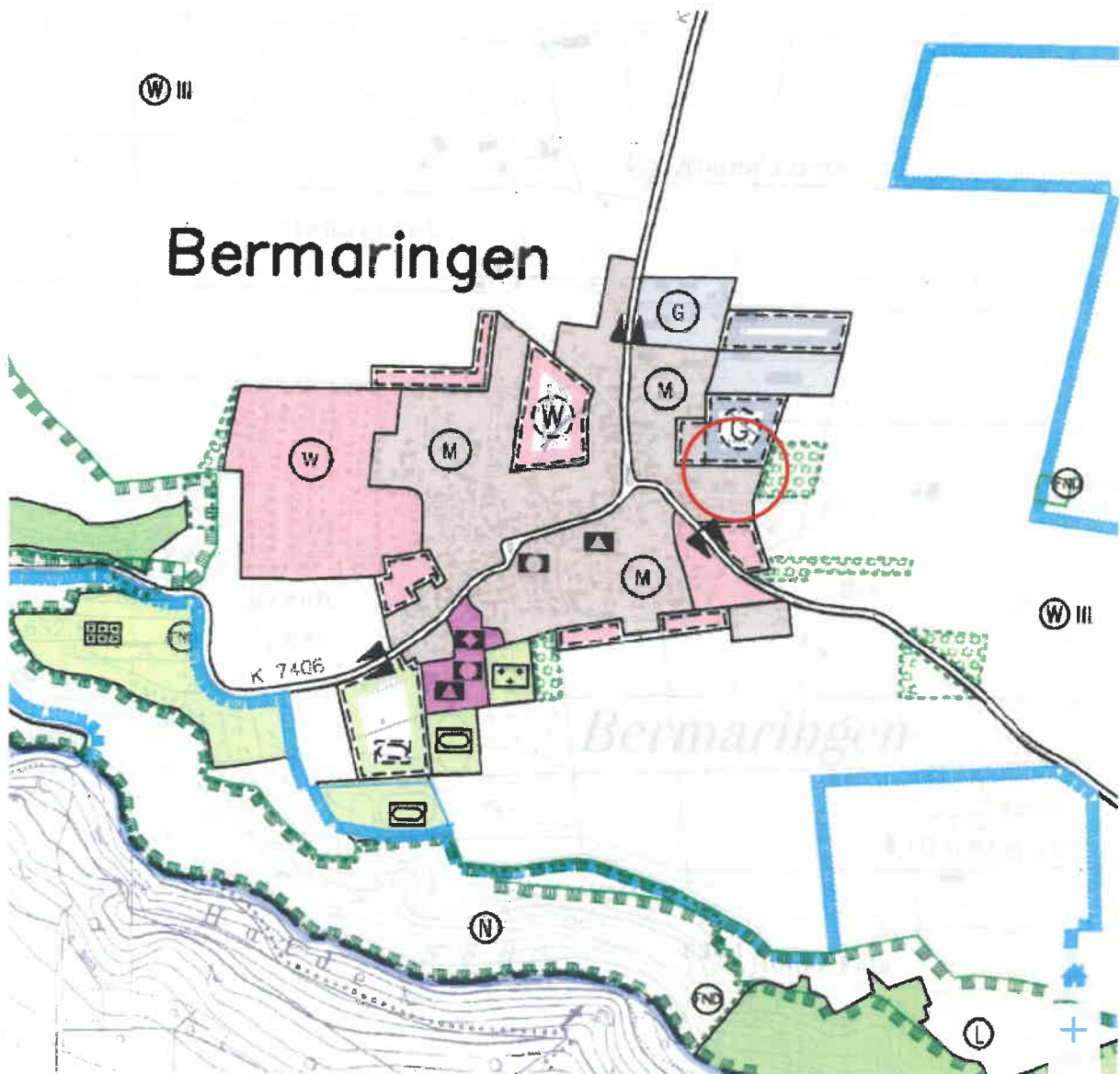
Die Stadt Blaustein will dem Wunsch der Bauinteressenten nachkommen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde festgelegt, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen das Aufstellen einer Einbeziehungssatzung notwendig wird, da sich die geplante Baufläche im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, in dem nur privilegierte Bauvorhaben zulässig sind.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll die Baufläche in den westlich und südlich angrenzenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden, sodass das Baurecht für das geplante Wohngebäude erlangt werden kann.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist in dem genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet deckungsgleich dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



3. Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Sie ist als bauliche Arrondierung mit den Entwicklungszielen des Ortsteiles Bermaringen vereinbar. Für die durch die Satzung zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist mit Obstbäumen bewachsen. Im Süden und Westen grenzt der unbeplante Ortskern mit gemischten Bauflächen gemäß § 34 BauGB an. Im Osten und Norden grenzt die freie Feldflur an.

Auf das Tierhaltungsrecht des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flst. 2698 wird durch eine entsprechende Baulastübernahme verzichtet. Die immissionsschutzrechtliche Situation durch den weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigten Mastschweineplätzen wurde geprüft und liegt im rechtlich zulässigen Rahmen (Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft Alb-Donau-Kreis vom 16.08.2016).

Durch das Flurstück 2698 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Leitung der Abwasserversorgung. Zu dieser Leitung wird durch das neue Plangebiet ein ausreichender Abstand eingehalten.

Luftbild:



5. Begründung der Plankonzeption

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB (Dorfgebiet). Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der angrenzenden Bebauung festgelegt.

Entwässerung

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, welche erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Auf Grund dessen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde einzuleiten. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstückseigentümer ausgeschlossen wird, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss. Die Dimensionierung der Versickerungsmulde erfolgt entsprechend der Größe der Dachflächen auf dem Baugrundstück und wird wie folgt vorgeschrieben:

Dachfläche	mittlere Versickerungsfläche	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	8 m ²	2,4 m ³
100-150 m ²	12 m ²	3,6 m ³
150-200 m ²	16 m ²	4,9 m ³
200-250 m ²	20 m ²	6,1 m ³

Ein Anschluss von Drainagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Straße „Bollinger Straße“ eingeleitet werden. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Stadt ist bestrebt, die geplante Bebauung der bestehenden Umgebungsbebauung anzupassen. Die geplante Wohnbebauung hat im Einklang mit der Nachbarschaft zu erfolgen. Um Konflikte möglichst zu vermeiden, wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude erforderlich.

Blaustein, 09.11.2016 / 20.06.2017

Thomas Kayser
Bürgermeister

Ulm, 09.11.2016 / 20.06.2017

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO