
Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Talensteinweg", im Ortsteil Bermaringen

- 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 "Talensteinweg" in der Fassung vom 21.12.2021 einschließlich Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Talensteinweg" in der Fassung vom 21.12.2021 gemäß § 10 Abs.1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO als Satzung.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung
OR Bermaringen	20.03.2019	ö	Aufstellungsbeschluss	Zustimmung (einstimmig)
GR Blaustein	26.03.2019	ö	1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13b BauGB 2) Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 25.02.2019. 3) Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 25.02.2019.	Zustimmung
GR Blaustein	12.10.2021	ö	1) Abwägung der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2) Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 12.10.2021. 3) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 12.10.2021.	Zustimmung

II. Sachvortrag

1.1 Ausgangslage

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

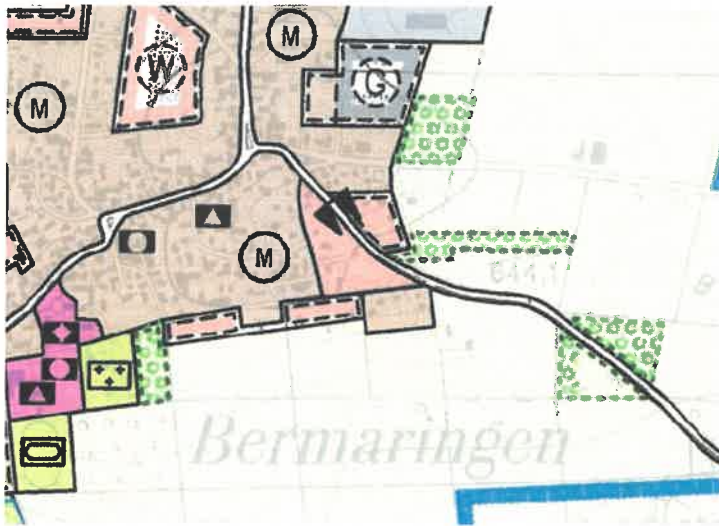
Zur Deckung des Bedarfs ist am südöstlichen Ortsrand von Bermaringen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

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

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

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

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht.



Auszug Flächennutzungsplan

1.2 Alarmausfahrt Feuerwehr

Grundsätzlich darf sich die Alarmzufahrt durch private PKW und die Alarmausfahrt für die Einsatzfahrzeuge nicht überschneiden.

- Für die privaten PKW erfolgt die Alarmzufahrt über den Talensteinweg, der im Bereich der Feuerwehr auf 5,5m verbreitert wird.
- Alarmausfahrt der Einsatzfahrzeuge:

Die Einsatzfahrzeuge fahren bei Alarm direkt auf die Kreisstraße K 7383 Ulmer Alb-Straße.

Die Regelung erfolgt mittels Beschilderung:

Von der Ulmer Alb-Straße: Einfahrtsverbot Zeichen 267

Auf der Seite der Ausfahrt zur Ulmer Alb-Straße:

Zeichen 250 mit Zusatz 126/-33, Einsatzfahrzeuge frei

Auf der Ulmer Alb-Str. in Fahrtrichtung außerorts:

Fahrtrichtung Gerades aus Zeichen 209-30



Plan Herr Härle, LRA

Eine Abstimmung mit Frau Reichelt, Landratsamt Alb-Donau-Kreis Fachdienst Ordnung und Verkehr, ist nach Aussage von Herrn Härle bereits erfolgt.

Eine weitere zwingende Voraussetzung, dass die Alarmausfahrt der Feuerwehr auf die Ulmer Alb-Straße möglich wird, ist die Eintragung nachfolgender Sichtfelder in den Bebauungsplan bei der Alarmausfahrt:

- In Richtung Bermaringen 3/70m
- In Richtung außerorts 3/200m

In diesem Bereich sind keine Bepflanzungen oder Sichthindernisse im Bereich zwischen 0,8m bis 2,5m über OK Gelände zulässig. Die notwendigen Eintragungen in den Bebauungsplan sind erfolgt.

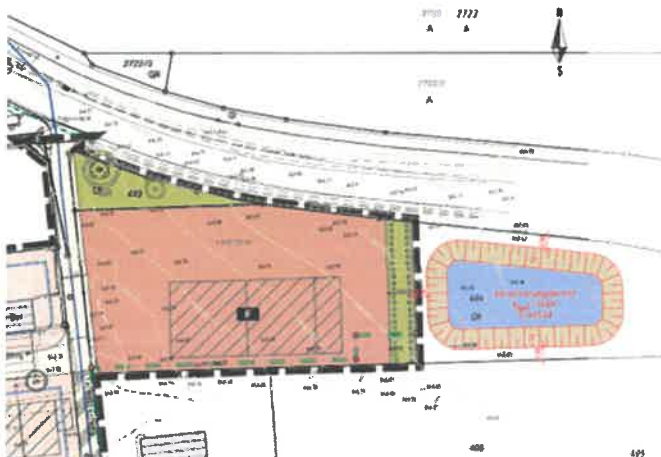
Die Fläche zum Anpflanzen wurde hier um PfG 2 ergänzt: Es ist eine Begrünung (Stauden, Blumenwiese etc.) mit einer max. Wuchshöhe von 0,8m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

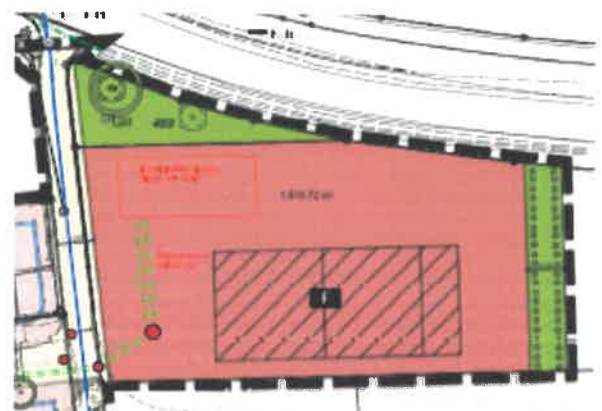
Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Punkt 1.6.1 dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen in den Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden.

1.4 Versickerung Niederschlagswasser

Es wurde untersucht, ob eine offene Regenwasserversickerung mittels eines Versickerungsbeckens im östlichen Bereich des Bebauungsplans möglich ist. Die Ergebnisse der Sickerversuche schließen eine Versickerungsanlage aus, da der Untergrund nicht die notwendige Durchlässigkeit aufweist.



Variante: mit offener Regenversickerung



Variante: Versickerung mit Rigolen

Es wird deshalb die bisherige Variante mit unterirdischen Rigolen im Hof des Feuerwehrgebäudes geplant.

1.4 Einwendung Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 03.11.2021

Das Polizeipräsidium hat eingewendet, dass vor Garagen eine Aufstellfläche für Fahrzeuge von mindestens 5,0m freigehalten werden sollte. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Grenzgaragen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig sind. Die Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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 sind nachfolgende Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.10.2021 notwendig:

- Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Darstellung der Sichtfelder im Bereich der Feuerwehrausfahrt auf die K 7383
- Konkretisierung der Festsetzungen zu den Pflanzgebotsflächen innerhalb der Sichtfelder

- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme 1 um den Abtransport des Mahdguts
- Ergänzung eines artenschutzrechtlichen Hinweises zum Vogelschlag
- Konkretisierung der Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis zum Immissionsschutz von stationären Geräten
- Korrektur des Immissionsrichtwerts auf Seite 2 der schalltechnischen Untersuchung

Die Änderungen wurden in den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2021 eingearbeitet. Die Änderungen sind redaktioneller Art. Ein neuer materieller Regelungsgehalt besteht daher nicht. Die Grundzüge der Planung werden ebenfalls nicht berührt. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

III. Finanzierung

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

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

Anmerkungen zur Finanzierung:

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

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

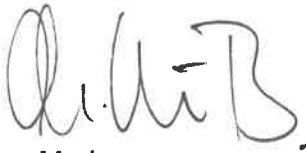
Die Aufwendung wurde bei den „noch verfügbaren Mitteln“ bereits in der SV 73/2021 vom 12.10.2021 berücksichtigt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
Der Nachhaltigkeitscheck wurde schon zur Sitzung vom 12.10.2021 vorgelegt.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgenden Grund nicht durchgeführt:

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

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen
kommissarische
Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
kommissarischer
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

- 1.a Bebauungsplanzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 21.12.2021
- 1.b Planzeichnung, auf Din A4, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 21.12.2021
2. Begründung zum Bebauungsplan, in der Fassung vom 21.12.2021
3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
4. Satzungstext

Die Anlagen 5 - 8 werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 21.12.2021 im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.

5. Fachbeitrag Artenschutz, Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, 16.09.2021
6. Schalltechnische Berechnung, igi Consult vom 05.08.2021
7. Bodengutachten IB Schirmer vom 30.09.2019
8. Beprobung Bodenaushub, IB Schirmer, vom 30.09.2019
9. Kommunaler Nachhaltigkeitscheck

Stadt Blaustein

Bebauungsplan "Talensteinweg", Gemarkung Bermaringen

Maßstab 1 : 500
Stand: 21.12.2021

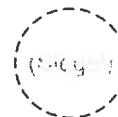
Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Talensteinweg" im Ortsteil Bermaringen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2019 hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 22.05.2019 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2019 hat in der Zeit vom 15.04.2019 bis 22.05.2019 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 07.12.2021 öffentlich ausgelegt
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 beteiligt.
- 6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den

.....
Bürgermeister



8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den

.....
Bürgermeister



9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den

.....
Bürgermeister





WA	II
0,4	-
\triangle	SD
\triangle ED	30 - 45°
OK maass 9,00m	

Stadt Blaustein
Bebauungsplan "Talensteinweg"
Ortsteil Bermaringen



Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm

Stand: 21.12.2021
 Maßstab: 1:1.000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Talensteinweg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

1.2.1.  Fläche für Gemeinbedarf

1.2.2.  Feuerwehr

1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.3.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3.3. **z.B. 9,00 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.4. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1.  offene Bauweise

1.4.2.  Einzelhäuser zulässig

1.4.3.  Doppelhäuser zulässig

1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1.  Baugrenze

1.5.2. Garagen und Carports sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.5.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.6.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden.

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2.  Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
landwirtschaftlicher Weg

1.7.3.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße 7383

1.7.3.1. Ausgenommen hiervon sind Einsatzfahrzeuge bei der Alarmausfahrt auf die Ulmer-Alb-Straße (K 7383).

1.8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Fläche für Versorgungsanlagen

1.8.1.1.  Elektrizität - Umspannstation

1.9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1.  öffentliche Grünfläche

1.10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen.

1.10.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.10.3.  Erhalt von Bäumen

1.10.3.1. Der durch Planzeichen festgesetzte Baum ist, sofern er nicht im Widerspruch zu dem in der Planzeichnung dargestellten Sichtfenster gemäß RASt 06 steht dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 oder 2 zu ersetzen. Vor einer Fällung ist eine Aufastung auf 2,5m zu prüfen.

1.11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

1.11.1.  Anpflanzen von Bäumen

1.11.1.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Es sind Bäume der Artenliste 2 zu verwenden.

1.11.2. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.11.3.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.11.3.1. **PfG 1** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 1 Baum der Artenliste 2 je Grundstück). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.11.3.2. **PfG 2** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung (z.B. Stauden, Blumenwiese, extensive Wiese) mit einer max. Wuchshöhe von 0,8m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.12. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2 xv.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.13.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung Lagerbereich:

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

V2: Baufeldfreiräumung:

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

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

1.13.2. Darüber hinaus ist folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) notwendig:

CEF1: Zauneidechsenhabitat:

Anlage eines ca. 50m² großen nach Süden exponierten Zauneidechsenhabitats in Anlehnung an die Vorgaben des Leitfadens "Die Zauneidechse" (Stadt Neu-Ulm 2017) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Das Habitat muss vor Beginn der Baufeldfreiräumung fertiggestellt sein. Ggfs. ist das Habitat während der Bauphase mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Die CEF-Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

1.14. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES


(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.14.1. Schutz vor Starkregenereignissen


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

1.15. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.15.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.15.2.  Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.16. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	-
O 	SD 30 - 45°
OK max= 9,00m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. **SD** Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° Dachneigung.

2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.2.3. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig.

2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.4.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen zur Förderung der Vielfalt an heimischen Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen das Ziel.

2.4.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

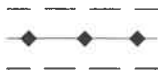
3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"

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

3.2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

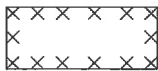
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines gemäß § 2 BSchG eingetragenen Kulturdenkmals, einer jungsteinzeitlichen Siedlung. Die denkmalpflegerischen Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten.

3.3. HOCHSPANNUNGSLEITUNG



20-kV Freileitung der Netze BW

3.4. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Altstandort "AS Talensteinweg 4, Lagerplatz, Blaustein-Bermaringen"

(BAK-Nr. 02654-000) mit dem Handlungsbedarf HU (historische Untersuchung) - ehemalige Zimmerei

4. HINWEISE

4.1.



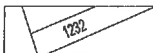
bestehende Bebauung

4.2.



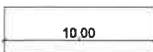
Bebauungsvorschlag

4.3.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4.



Maßangaben in Metern

4.5.



Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.6.



Sichtdreiecke gemäß RAS 06

- 4.6.1. Sichtfelder gemäß RAS 06 in Richtung Bermaringen 3/70m und Richtung Weidach 3/200m für Einsatzfahrzeuge bei Alarmausfahrt.

Im Bereich der Sichtfenster sind keine Bepflanzungen oder Sichthindernisse im Bereich zwischen 0,8 bis 2,5m über OK Gelände zulässig.

4.7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine zentrale unterirdische Rigole. Vor der Einleitung in die Versickerung wird das gesammelte Niederschlagswasser durch eine Regenwasserbehandlungsanlage geleitet, in der es gereinigt wird.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

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

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

4.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

4.9. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

4.10. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.11. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sowie Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

4.12. HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ (VOGELSCHLAG)

Zum Schutz vor Vogelschlag sind bei großflächigen (größer > 3m²) transparenten Glasflächen an Gebäuden, Dachterrassen, Wintergärten konstruktive Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Z.B. durch Einsatz alternativer Materialien bis hin zur Kennzeichnung bzw. Markierung geplanter Glasflächen (z.B. Einsetzen von Streifen, Netzen, Gittern oder Mustern, Aufkleben von Folien mit engmaschigen Mustern auf oder in der Scheibe, Verwendung halbtransparenter Materialien wie Milchglas) um sie als Hindernis für Vögel sichtbar zu machen.



Stadt Blaustein

Bebauungsplan "Talensteinweg", Gemarkung Bermaringen

A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

Neu-Ulm, 21.12.2021

Bearbeitung:

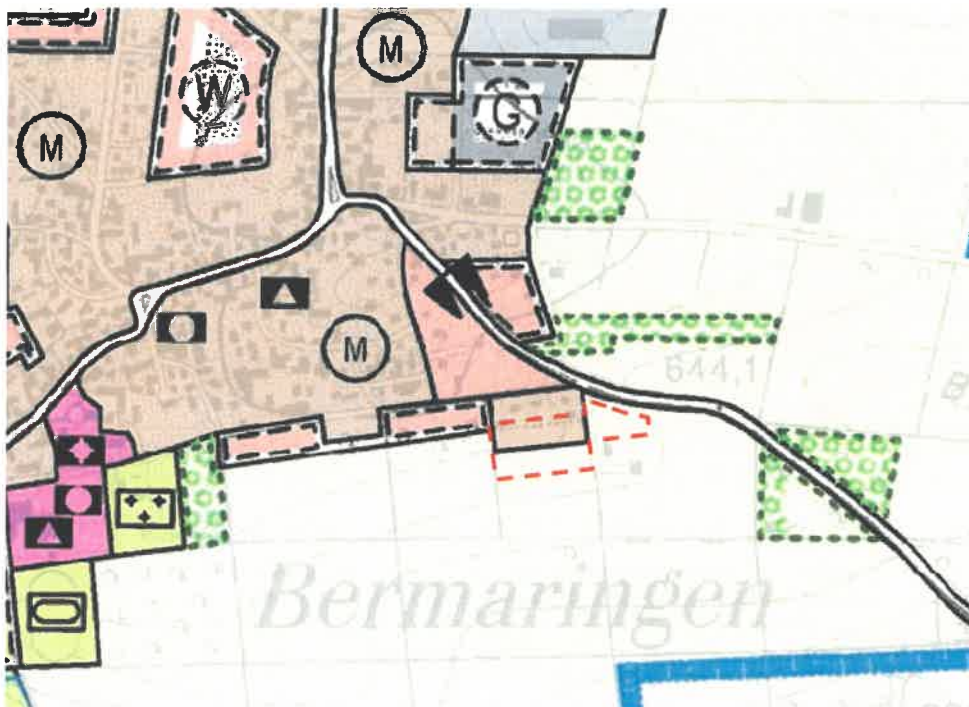
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

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



2. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht.

3. Angaben zum Bestand

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

Das Plangebiet weist eine bauliche Anlage in Form eines Betriebsgebäudes, mit südlich angrenzender Lagerfläche für Baumaterialien, auf.

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 385, 403 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 375, 376/1, 377, 381/1, 384, 404, 405 sowie 505 der Gemarkung Bermaringen mit einer Größe von ca. 10.058 m².

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

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

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

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

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

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

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

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässige Anlagen:

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

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

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

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

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Grenzgaragen sind mit Ausnahme der Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

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

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

Die geplante Feuerwache wird ebenfalls über die östliche Zufahrtsstraße erschlossen. Eine direkte Einmündung auf die Kreisstraße ist nicht zulässig weshalb ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die übergeordnete Ulmer Alb-Straße im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Ausgenommen sind hiervon Einsatzfahrzeuge bei der Alarmausfahrt auf die Ulmer-Alb-Straße (K 7383).

Darüber hinaus ist vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 7383 eine 15m breite Anbauverbotszone für Hochbauten einzuhalten.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Dachbegrünung

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

Erhalt von Bäumen

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

Anpflanzen von Bäumen

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

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

Begrenzung der Bodenversiegelung

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

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

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

Schutzgebiete

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

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

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

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

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

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

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

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

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

Schutzgut Fläche

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

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima

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

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

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

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

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

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

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

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

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

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

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

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

V1: Baufeldfreimachung Lagerbereich:

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

V2: Baufeldfreiräumung:

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

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

CEF1: Zauneidechsenhabitat:

Anlage eines ca. 50m² großen nach Süden exponierten Zauneidechsenhabitats in Anlehnung an die Vorgaben des Leitfadens "Die Zauneidechse" (Stadt Neu-Ulm 2017) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Das Habitat muss vor Beginn der Baufeldfreiräumung fertiggestellt sein. Ggfs. ist das Habitat während der Bauphase mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Die CEF-Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die ökologische Baubegleitung zur Umsetzung der CEF-Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn anzugeben. Die Fläche ist regelmäßig zu pflegen, dass die Eignung als Eidechsenhabitat nicht verloren geht. Die für die Pflege verantwortliche Stelle ist der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

Zudem muss ein jährliches Monitoring der Fläche (mit Dokumentation) stattfinden. Dieses kann nach 5 Jahren beendet werden, sofern die Wirksamkeit der CEF-Fläche bestätigt ist.

6.9 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

6.10 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß

§ 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

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

6.11 20-kV Freileitung der Netze BW

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

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

6.12 Altlastenstandort "AS Talensteinweg 4, Lagerplatz, Blaustein-Bermaringen"

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

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

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

6.13 Archäologische Denkmalpflege

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

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

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

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

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste,

Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.14 Geotechnik

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

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

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

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

6.15 Bodenschutz

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

6.16 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine zentrale unterirdische Rigoie. Vor der Einleitung in die Versickerung wird das gesammelte Niederschlagswasser durch eine Regenwasserbehandlungsanlage geleitet, in der es gereinigt wird.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen

Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

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

6.17 Schutz vor Starkregenereignissen

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 Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

6.18 Infrastrukturversorgung

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

Die Entwässerung der neuen Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser ist in den geplanten Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.19 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

7.0 Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

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

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Talensteinweg", im Ortsteil Bermaringen in der Fassung vom 12.10.2021 fand in der Zeit vom 22. Oktober 2021 bis 07. Dezember 2021 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.10.2021 wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
Einwendung 1, Schreiben vom 29.11.2021	
<p>Im Bebauungsplanvorentwurf sind an der Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung Doppelhäuser mit 9m Höhe vorgesehen. Die Baugrenze liegt 2,5m von der Grundstücksgrenze entfernt. Das Haus auf dem Flurstück Nr. 385/1 ist 2,5m von der südlichen Grenze entfernt. Das Haus auf Flurstück 386 ist ebenfalls 2,5m von der Grundstücksgrenze entfernt. Dadurch ergibt sich ein Abstand von ungefähr 5m zwischen den Häusern. Da die Grundstücke des Bebauungsplanes ungefähr 350m² groß sind, bleibt den Bauherren kein Spielraum über die Lage der Häuser auf den Grundstücken. Die Häuser werden sicher an der Nordseite auf der Bebauungsgrenze stehen und dadurch mit 5m Abstand sehr nah aufeinander.</p> <p>Dieser geringe Abstand ist rechtlich zulässig und in jeder anderen Himmelsrichtung auch kein Grund zur Beanstandung, jedoch besteht hier die besondere Gegebenheit, dass es die Südseite der Einwender betrifft. Das bedeutet, dass an den Häusern der Einwender kaum noch Sonneneinstrahlung ankommt und die Lichtmenge deutlich gemindert wird.</p> <p>Im Garten wird die Sonneneinstrahlung und der Lichteinfall ebenfalls deutlich gemindert, da auch hier Doppelhäuser mit 9m Höhe und deren dazwischenliegenden Garagen angrenzen. Zudem werden die Satteldächer der Doppelhäuser eine Nord-Süd Ausrichtung haben, was die Lichtmenge zusätzlich reduziert.</p> <p>Berechnet man den Schattenwurf der Häuser, ist davon auszugehen, dass der Schatten unter 5m nur in den Monaten mit dem höchsten Sonnenstand (Mai bis Juli) ein bis drei Stunden täglich möglich sein wird. Die Grundstücke sind mit einer Breite von 15,5m relativ schmal, deshalb wird das ganze Grundstück überwiegend im Schatten liegen und wenig Lichteinfall haben.</p> <p>Zudem wurde auf der Höhe der möglichen Durchblickstreifen zwischen Garage und Doppelhaus jeweils ein Baum geplant. Die Bäume</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung) sind durch die Einhaltung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Abstandsflächen gemäß § 5 der Bauordnung Baden-Württemberg sichergestellt. Die zulässige Gebäudehöhe von 9,0m ist ortsbildtypisch und entspricht ungefähr den beiden nördlich angrenzenden Wohnhäusern.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zur verpflichtenden Herstellung von Doppelhäusern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig und werden entsprechend des örtlichen Bedarfs umgesetzt.</p> <p>Bei einer max. zulässigen Firsthöhe von 9m und einer zulässigen Dachneigung von 30 bis 45 Grad beträgt die max. mögliche Traufhöhe ca. 6,7m (9m First und 30 Grad Dachneigung). Unter Einhaltung der Abstandsflächen der LBO BW von 0,4 reduziert sich die max. zulässige Traufhöhe in einem Abstand von 2,5m zur nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze auf 6,25m. Alternativ ist eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen notwendig.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen sowie Gebäude sind lediglich hinweislich dargestellt und können nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem örtlichen</p>

<p>sollten vor die Gebäude gesetzt werden, um den Durchblickstreifen zu erhalten.</p> <p>Aufgrund der ländlichen Gegend, kann die Art der Bebauung nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Den Bestandsbürgern wird jeglicher Ausblick genommen. Diese Art der Bebauung reicht nicht aus um die Wohnqualität der Bestandsbürger zu sichern. Es sorgt bei den Anwohnern für eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität und deutliche Wertminderung der Grundstücke. Möglichkeiten zur Verbesserung der Lage sehen die Einwender in den folgenden zwei Punkten:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf haben die Einwender geäußert, dass sie bereit sind einen Streifen dazuzukaufen. Die Einwender würden weiterhin Fläche dazuzukaufen, um den Abstand der Häuser zu vergrößern. Man könnte an der südlichen Seite des Baugebiets 3-4m mehr Fläche erwerben, das Baugebiet in die südliche Richtung verschieben und diese Fläche an der Grundstücksgrenze den Einwendern zum Kauf anbieten.</p> <p>Die Fläche wird im Bebauungsplanvorentwurf Wiesenstraße/ Kirchstraße bereits als Ausgleichsfläche erwähnt.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit wird im Tausch der Reihen gesehen. Wenn die Einfamilienhäuser an der Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung und die Doppelhäuser auf der südlichen Seite des Baugebiets läge eine lockerere Bebauung vor und die größeren Grundstücke würden voraussichtlich eine Satteldachausrichtung nach Ost-West aufweisen und mehr Licht zur Verfügung stehen.</p> <p>Zudem besteht die Möglichkeit die Gebäudehöhe der Einfamilienhäuser auf 7,5m zu begrenzen.</p> <p>Eine Zufahrt zum Garten des Grundstücks 386 ist durch den neuen Bebauungsplan nicht mehr möglich. Die jetzige Bebauung und der geringe Grenzabstand machen eine Einfahrt unmöglich.</p>	<p>Bedarf und der vorgesehenen Bebauung verändert werden. Die genaue Lage der Gebäude und Garagen obliegt den Bauherren und ist lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte können abweichen und an die örtliche Situation angepasst und verschoben werden. Der Schutz von Blickbeziehungen (Durchblickstreifen) in die freie Landschaft ist kein Belang der Bauleitplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine bedarfsorientierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wie in Bermaringen bereits vorhanden.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung) sind durch die Einhaltung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Abstandsflächen gemäß § 5 der Bauordnung Baden-Württemberg sichergestellt.</p> <p>Der Schutz von Blickbeziehungen in die freie Landschaft ist kein Belang der Bauleitplanung. Das Baugesetzbuch enthält keine rechtlichen Grundlagen zum Schutz bzw. Recht auf Ausblick.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 384 erworben werden und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden erweitert werden. Dies ermöglichte im Gegensatz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine effizientere, kostengünstigere beidseitige Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraße. Eine zusätzliche südliche Erweiterung des Geltungsbereichs und ein Flächenverkauf zugunsten der Einwender ist aufgrund der dort geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche nicht möglich.</p> <p>Die verbleibende Restfläche des Flurstücks Nr. 384 wird als externe Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Wiesenstraße/ Kirchstraße vorgehalten.</p> <p>Innerhalb der beiden Baufenster im Norden und Süden des Geltungsbereichs sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäude sind unverbindliche Vorschläge und können nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend des örtlichen Bedarfs und der vorgesehenen Bebauung verändert werden.</p> <p>Die festgesetzte max. zulässige von 9,0m entspricht in etwa den beiden nördlich angrenzenden Wohnhäusern im Bestand und fügt sich daher in die nördlich angrenzende Bebauung ein.</p> <p>Die zusätzliche Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Garten des Grundstücks 386 erfolgte bisher über die ehemalige Lagerfläche auf Privatgrund Dritter. Das Grundstück ist über die vom Talensteinweg</p>
--	--

<p>Der Talensteinweg soll laut Bebauungsplan auf 5,5m aufgrund des Feuerwehrneubaus ausgebaut werden. Die Straße wurde damals durch Friedrich Mayer auf eigene Kosten geteert und mit Randsteinen abgegrenzt. Von weiteren Kosten der Erschließung wird gebeten abzusehen.</p> <p>Die Garage auf Flurstück Nr. 386 ist mit der Garage auf Flurstück Nr. 385 verbunden. Die Zwischenmauer der Garagen befindet sich auf Flurstück 385 und würde bei einem Abriss wegfallen. Somit wäre die Garage der Einwender offen, einsturzgefährdet und nicht mehr nutzbar. Es wird freundlich darum gebeten die vor Ort mit allen Verantwortlichen zu besichtigen und eine gemeinsame Lösung zu finden.</p> <p>Im Bebauungsplan Talensteinweg sind 15 Häuser vorgesehen und im Bebauungsplan Wiesenstraße/ Kirchstraße ca. 30 Häuser. Die Aufnahmekapazität des Kindergartens ist jetzt schon erschöpft. Sollten dort Familien mit Kindern bauen, wäre es dringend notwendig ausreichend Betreuungsplätze innerhalb des Dorfes zu schaffen.</p> <p>Die Einwender würden es begrüßen, wenn die vorhandene Bebauung den aktuellen Vermessungen aus dem Jahre 2019 entsprechen würde. Dies betrifft die Gebäude 386 und 386/1.</p>	<p>abzweigende Stichstraße im Osten des Grundstücks ausreichend erschlossen. Eine weitere separate Erschließung (Doppellerschließung) des Gartens ist nicht vorgesehen und mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht vereinbar</p> <p>Grundsätzlich sind Erschließungsbeiträge nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Laut Aktenlage der Stadt Blaustein wurden die beiden Stichstraßen bisher nie endgültig durch die Stadt hergestellt und somit wurden auch keinerlei Erschließungsbeiträge umgelegt. Alle Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs vom B-Plan liegen oder/und einen Vorteil durch die Herstellung einer Straße haben, für diese werden anteilige Beiträge für den Straßenausbau anfallen bzw. umgelegt.</p> <p>Vor Beginn der Baufeldräumung wird eine einvernehmliche Lösung zum Erhalt der Garage geprüft.</p> <p>Der Bedarf an Betreuungsplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Kindertagesbetreuungsgesetz des Landes Baden-Württemberg geregelt. Die Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen ist im Stadtgebiet Blaustein sicherzustellen. Ein Anspruch auf einen Betreuungsplatz im Ortsteil Bermaringen besteht nicht.</p> <p>Dem Katasterauszug liegt ein aktueller amtlicher Lageplan zugrunde.</p>
<p>Einwendung 2, Schreiben vom 02.11.2021</p>	
<p>Es wird darum gebeten am angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 385 einen evtl. vorhandenen Eintrag über eine Baulast wegen der bestehenden Garage zu überprüfen.</p> <p>Die Garagen sind miteinander verbunden. Laut Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dem Einwender eine Erarbeitung zum Erhalt der Grenzgarage zugesichert.</p> <p>Der Talensteinweg soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf eine Breite von 5,50m ausgebaut werden. Die Straße wurde 1964 durch den Großvater des Einwenders auf eigene Kosten geteert. Wer trägt die Kosten für den Straßenausbau? Es wird freundlich um Überprüfung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Baulast bezieht sich nicht auf die Garage. Der Inhalt der Baulast wurde dem Einwender direkt übermittelt.</p> <p>Vor Beginn der Baufeldräumung wird eine einvernehmliche Lösung zum Erhalt der Garage geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind Erschließungsbeiträge nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Laut Aktenlage der Stadt Blaustein wurden die Stichstraßen bisher nie endgültig durch die Stadt hergestellt und somit wurden auch keinerlei Erschließungsbeiträge umgelegt. Alle Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs vom B-Plan liegen oder/und einen Vorteil durch die Herstellung einer</p>

	Straße haben, für diese werden anteilige Beiträge für den Straßenausbau anfallen bzw. umgelegt.
--	---

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden 23 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

- BUND – Ortsgruppe Blaustein
- Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Kreisbauernverband Ulm Ehingen
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Stadtwerke Blaustein
- SWU Netze GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb
- Zweckverband Klärwerk Steinhäule

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

- Zweckverband Landeswasserversorgung, Schreiben vom 22.10.2021
- Transnet BW, Schreiben vom 12.11.2021
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 18.11.2021
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 19.11.2021
- Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 19.11.2021
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 19.11.2021

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
Netze BW GmbH, Schreiben vom 29.10.2021	
Die Netze BW hat gegen das Bebauungsplanverfahren keine Einwände vorzubringen. Es wird darum gebeten, die Netze BW am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Netze BW wird im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.
Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 03.11.2021	
Im Rahmen der Bebauung wird darauf hingewiesen, dass an Einmündungen und Kreuzungen die erforderlichen Sichtfelder gemäß der RAST 06 Ziffer 6.3.9.3 zu gewährleisten und im Bebauungsplan einzuzeichnen sind. Vor Garagen sollte eine Aufstellfläche für Fahrzeuge von mindestens 5,0m freigehalten werden.	Bei den Einmündungsbereichen in den Talensteinweg handelt es sich lediglich um Wohnstraßen. Auf eine Darstellung der Sichtfelder wird daher verzichtet. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Darüber hinaus ist eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

<p>Die landwirtschaftlichen Wege sind mit 260 + Zusatzbeschilderung „landwirtschaftlicher Verkehr frei“ zu beschildern.</p> <p>Die Eckgrundstücke auf der südlichen Reihe sollten zur besseren Sichtbeziehung wie die gegenüberliegenden Grundstücke an der Ecke abgerundet werden. Dies auch im Hinblick auf eine evtl. künftige Erweiterung des Bebauungsplanes in südliche Richtung.</p>	<p>Die Beschilderung selbst ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt im Nachgang durch die Straßenverkehrsbehörde der Stadt.</p> <p>Auf eine Ausrundung der südlichen Eckgrundstücke wird verzichtet, da eine südliche Erweiterung des Gebiets mittel- bis langfristig aufgrund der südlich angrenzenden in Planung befindlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese nicht mehr möglich ist.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.11.2021</p>	
<p>Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird darum gebeten sich mit der Vodafone in Verbindung zu setzen.</p> <p>Bei einer Stellungnahme z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung /Abstimmung zum weiteren Vorgehen, wird Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Die Vodafone GmbH bittet dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte Interesse an einer Breitbandversorgung des Plangebietes bestehen wird die Vodafone frühzeitig darüber informiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2021</p>	
<p>Die deutsche Telekom teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</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 so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die TK Linien der Telekom kommen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Talensteinwegs, bzw. der beiden nach Süden abzweigenden landwirtschaftlichen Wege zum Liegen.</p> <p>Sollte im Rahmen des Straßenausbaus Sicherungsmaßnahmen oder eine Verlegung der Leitungen notwendig sein, wird die Telekom frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung darüber informiert.</p> <p>Die deutsche Telekom wird frühzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Schritte eingebunden.</p>
<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 22.11.2021</p>	
<p>Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Anregungen Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz</p>	

<p><u>Kommunales Abwasser</u> Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes (WG) und § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Herstellung des Benehmens nach § 48 Abs. 1 WG bzw. zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes vorzulegen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Es wird auf einen Fehler auf S. 2 oben der schalltechnischen Beurteilung der igi consult hin. Statt 60 dB(A) muss es 55 dB(A) lauten. Der Fehler hat keine Auswirkung auf das Ergebnis. Das er dennoch zu Missverständnissen führen kann, wird dadurch aufgezeigt, dass er bereits in die Abwägung übernommen wurde. Es wird daher angeregt, den Fehler korrigieren zu lassen.</p> <p><u>Hinweise Straßen</u> In Anlehnung an § 22 Abs.1 des Straßengesetzes besteht die Möglichkeit in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint. Das LRA stimmt einer direkten Ausfahrt auf die Kreisstraße K 7383 für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern. Die Ausfahrt ist einzutragen. Es wird darum gebeten bei der Ausfahrt die beidseitigen erforderlichen Sichtfelder in den Bebauungsplan aufzunehmen und dort mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Das erforderliche Sichtfeld Richtung Bermaringen beträgt 3/70 m und das erforderliche Sichtfeld in Richtung Weidach beträgt 3/200 m.</p> <p>Es wird gebeten, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sichtfelder wie folgt zu beschreiben. Sichtfeld – von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freimachen und auf Dauer freihalten.</p> <p>Ein Aufgraben der klassifizierten Straße zur Verlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Erforderliche Anschlüsse sind außerhalb der Straßenfläche an bestehende Leitungen vorzunehmen.</p> <p>Sollte dennoch ein Aufgraben erforderlich sein, so ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der Antrag ist mit entsprechenden Planunterlagen (3-fach) über die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksentwässerung wird zur wasserrechtlichen Genehmigung im Zuge der Tiefbauplanung vorgelegt.</p> <p>Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm auf Seite 2 der schalltechnischen Untersuchung wird berichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Bebauungsplanzeichnung wird um die entsprechenden Sichtfelder gemäß RAS 06 ergänzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden um einen Hinweis zu den Sichtfeldern ergänzt und näher erläutert.</p> <p>Eine Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der klassifizierten Straße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Stadt oder den Versorgungsträger bei der zuständigen Straßenmeisterei Merklingen einzureichen.</p> <p>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen ausweist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Berichtigung ist zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.</p> <p>Es wird darum gebeten mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Forst, Naturschutz <u>Naturschutz</u> Es sind keine Schutzgebiete oder andere Schutzgüter durch den Bebauungsplan betroffen. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu tangieren, sind die im Fachbeitrag Artenschutz genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 (S.11), sowie die die CEF-Maßnahme CEF 1 (S.11) umzusetzen. Das in der Vermeidungsmaßnahme V1 anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung zur Umsetzung der CEF-Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn anzugeben. Die Fläche ist regelmäßig zu pflegen, dass die Eignung als Eidechsenhabitat nicht verloren geht. Die für die Pflege verantwortliche Stelle ist der unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Zudem muss ein jährliches Monitoring der Fläche (mit Dokumentation) stattfinden. Dieses kann nach 5 Jahren beendet werden, sofern die Wirksamkeit der CEF-Fläche bestätigt ist.</p> <p>Verkehr und Mobilität Verkehrsbehörde Die Ausführung der Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge direkt auf die Kreisstraße wurde bei einem gemeinsamen Termin am 27. Oktober 2021 mit Frau Dietl-Berchtold von der Stadt Blaustein besprochen und ein entsprechender Beschilderungsplan ausgearbeitet. Auf das Besprechungsprotokoll vom 27. Oktober 2021 wird verwiesen.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach In-Kraft-Treten dem LRA zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind bindender Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Stadt sicherzustellen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 wird im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wird vor Umsetzung der Maßnahme über die ökologische Baubegleitung informiert und die für die Pflege verantwortliche Stelle mitgeteilt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring wird im Vorfeld der Baumaßnahme beauftragt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Beschilderungsplan sowie die Beschilderung selbst ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt im Nachgang durch die Straßenverkehrsbehörde der Stadt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Juni 1980 zu erfolgen. 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><u>Altlasten</u> Auf die Stellungnahme der unteren Altlastenbehörde zum Altstandort "AS Talensteinweg 4, Lagerplatz, Blaustein-Bermaringen" (BAK-Nr. 02654-000) mit dem Handlungsbedarf HU (historische Untersuchung) wird verwiesen. Ein Ingenieurbüro wurde mit der historischen Untersuchung beauftragt. Weitere Details können bei der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis erfragt werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bauungsplan beinhaltet eine nachrichtliche Übernahme zum Altstandort. Änderungen am Bauungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p>In die Begründung zum Bauungsplan wird ein Hinweis zum Immissionsschutz von stationären Geräten aufgenommen.</p>
--	---

Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 22.11.2021

<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bauungsplan. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde und Holozänen Abschwemmmassen, welche die Gesteine des Oberen Juras überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Auslegungsbeschlusses geprüft und wie folgt abgewogen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</p> <p>Die Aussagen zur Geologie innerhalb des Plangebietes werden als Hinweis in die Begründung zum Bauungsplan übernommen.</p>
--	--

<p>anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 425-101 Lautern des ZV Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung des genutzten Karstgrundwasserleiters ist gering. Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotop-schutz</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, geowissenschaftlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Auf die geographische Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes wird bereits nachrichtlich hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>NABU Gruppe Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 22.11.2021</p>	
<p>Die Gemeinde Blaustein plant zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum am südöstlichen Ortsrand von Bermaringen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und Bauten für die Feuerwehr. Der südwestliche Teil des Plangebiets und die östlich angrenzende Fläche im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Deshalb kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und soll im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen angepasst werden.</p> <p>Der Nabu lehnt die Inanspruchnahme des §13b BauGB für die mit dem Baugebiet verfolgten Zwecke ab. Der genannte Paragraph wurde geschaffen, um günstigen und schnellen Wohnraum für Flüchtlinge und Übersiedler zu bauen. Es war damit nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§13b BauGB) wurde im Rahmen der Baurechts- Novelle 2017 verabschiedet</p>

beabsichtigt, mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Außenbereich im schnellen Genehmigungsverfahren weitere Böden zu bebauen und zu versiegeln.

Ackerflächen und Böden sind wertvoll für die Ernährung der Menschheit. Da die Menschheit weiter wächst kann man es sich nicht leisten, diesen zu verschwenden, indem Flächen versiegelt werden.

Im südlichen Gebiet wurden auf den Ackerflächen in den vergangenen Jahren Durchwachsene Silphie, die als mehrjährige Energiepflanze zusätzlich eine hervorragende Futterpflanze und Bienenweide darstellt angebaut. Mit der Bebauung werden den Insekten auch diese Nahrungsgrundlage genommen.

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich bedeutet einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Letztendlich wird mit einer Flächeninanspruchnahme der Verlust der biologischen Vielfalt außerhalb bestehender Siedlungen besiegelt und somit auch das Insektensterben und das Sterben von Individuen anderer Arten begünstigt.

§13b richtet sich ausnahmslos gegen das Flächensparziel, das so genannte 30-Hektar Ziel der Bundesregierung, ist kontraproduktiv zu einer Reduzierung der Flächen-Neuinanspruchnahme und zum grundsätzlichen planerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“

Eine Zeitersparnis durch die Anwendung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB darf nicht den Belangen von Natur und Landschaft entgegenstehen.

§13b BauGB konterkariert die in § 1a BauGB klargelegten „Ergänzenden Vorschriften zum

und dient der Schaffung von neuem Wohnbauland. Um den hohen Bedarf an Wohnungen in den Kommunen decken zu können. Eine Spezifizierung lediglich auf Wohnraum für Flüchtlinge ist im § 13b BauGB nicht verankert.

Die nachfolgenden Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind erfüllt.

Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Im Stadtgebiet Blaustein als auch in den Ortsteilen besteht eine große Nachfrage und ein Bedarf nach neuem Wohnbauland, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Um den angespannten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet gerecht zu werden, wurden vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung im Stadtgebiet und insbesondere im Ortsteil Bermaringen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Größere zusammenhängende, noch nicht bebaute Innenbereichsflächen, die für eine Nachverdichtung herangezogen werden können, existieren jedoch nicht, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine Wohnbauentwicklung nicht umgangen werden kann.

Zudem spielt die durchwachsene Silphie für die Ernährung der Menschheit eine untergeordnete Rolle, sie konnte sich als Viehfutter nicht etablieren und kommt fast ausschließlich als Energiepflanze für Biogasanlagen zum Einsatz.

Insbesondere südwestlich des Geltungsbereichs entlang des Lautertals bestehen weitere großflächige Ackerflächen mit Silphie Beständen, die den Verlust kompensieren können.

Die biologische Vielfalt der als Monokultur angelegten durchwachsenen Silphie Bestände ist von untergeordneter Bedeutung.

Im Stadtgebiet Blaustein als auch in den Ortsteilen besteht eine große Nachfrage und ein Bedarf nach neuem Wohnbauland, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Um den angespannten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet gerecht zu werden, wurden vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung im Stadtgebiet und insbesondere im Ortsteil Bermaringen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Größere zusammenhängende, noch nicht bebaute Innenbereichsflächen, die für eine Nachverdichtung herangezogen werden können, existieren nicht. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich größtenteils

Umweltschutz" und die im BauGB festgelegte Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und er widerspricht der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt und der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.

Nach Ansicht des NABU verstößt die Planung gegen §1a Abs. 2 BauGB, wonach die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert und die weitere Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sei (Satz 1), sowie gegen das Gebot der Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche nur im notwendigen Umfang (Satz 2).

Zitat aus § 1a (2):

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; 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.... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Aufgabe der Bauleitpläne:

„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Der Landesentwicklungsplan ergänzt:

„Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.“

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen...“

Auch der Koalitionsvertrag (KoaV) der Landesregierung von 2021 bezieht deutlich Stellung: *„Wir werden den anhaltend hohen Flächenverbrauch reduzieren. Unser Ziel ist die Netto-Null beim*

um einzelne Hinterliegergrundstücke, die als große Gartenflächen (teilweise mit hochwertigem Streuobstbestand) genutzt werden, aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen und darüber hinaus nur über private Flächen erschlossen werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag der Verwaltung zum vorherigen Absatz verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag der Verwaltung zum vorherigen Absatz verwiesen.

<p><i>Flächenverbrauch. Die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen, notwendigen Grünflächen in Ballungsgebieten und Naturschutzflächen ist uns wichtig."</i></p> <p>So soll unter anderem das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wesentlich ausgebaut werden.</p> <p>Die Bundesregierung räumt im aktuellen Umweltbericht 2019 ein, dass die Einführung des § 13b „die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch nicht in den Blick genommen“ habe, obwohl die in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung angestrebte Absenkung des Flächenverbrauchs auf unter 30 Hektar pro Tag bis 2030 erreicht werden soll.</p> <p>Die vorliegende Planung der Stadt Blaustein läuft all diesen übergeordneten Vorgaben völlig entgegen. Der NABU sieht das grundsätzliche Erfordernis für Städte und Gemeinden, adäquaten Wohnraum durch die Bereitstellung und Entwicklung von Baugrundstücken zu schaffen. Gleichzeitig sehen wir mit großer Sorge, dass dadurch wertvoller Raum für Natur- und Artenschutz, für Wasserrückhaltung und Klimaschutz verloren geht. Entsprechende Baumaßnahmen müssen gut begründet sein, denn sie sind immer mit Eingriffen in Natur, Landschaft, Bodenaufbau und Wasserhaushalt sowie Klimaschutz und -anpassung verbunden. Alle diese Belange sind aus diesen Gründen immer gleichwertig zu berücksichtigen.</p> <p>Im Bestand der Stadt Blaustein sind in großem Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden und die Stadt hat nicht ausreichend dargelegt, dass sie sich um deren Aktivierung bemüht hat, bevor sie einen Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufstellt.</p> <p>Im Folgenden nützliche Links aus dem „Portal für kommunales Flächensparen“: https://aktion-flaeche.de/ https://aktion-flaeche.de/werkzeuge https://aktion-flaeche.de/flaechensparen</p> <p>Falls es doch zur Realisierung des Bauvorhabens wie von der Stadt Blaustein beabsichtigt kommt, hält der NABU folgende weitere Artenschutz- und andere Verbesserungsmaßnahmen für erforderlich: Für die Bebauung sind in der Auslegung des BP unter 1.10 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aufgeführt, deren Einhaltung überwacht werden muss.</p> <p>Ebenfalls sind die im BP erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und zu überwachen.</p> <p>Maßnahmen gegen den Vogelschlag: Im Bebauungsplan sind klare Vorgaben zu den möglichen bzw. verbotenen Glasflächen zu machen. Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, verglaste Wintergärten sind vollständig zu verbieten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange Bereitstellung von Wohnraum und Eingriff in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7a insbesondere in Natur, Landschaft, Boden, Klima und Wasserhaushalt berücksichtigt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung im Stadtgebiet und in den Ortsteilen wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Insbesondere größere zusammenhängende Flächen im Innenbereich, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen, sind derzeit nicht vorhanden.</p> <p>Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind bindender Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Stadt bzw. die untere Naturschutzbehörde zu überwachen und sicherzustellen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind bindender Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Stadt sicherzustellen.</p> <p>Eine verbindliche Regelung (Planungsrechtliche Festsetzung) bautechnischer Details ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich.</p>
--	---

Die Glasflächenanteile der Häuser sind auf unter 30 % der Fassadenfläche (ganzes Gebäude) zu begrenzen. Für den Einbau von großflächigen, transparenten Glas-Elementen, die größer als 3 qm sind, sind klare Vorgaben zu machen. Beim Einbau solcher Glasflächen sind nicht transparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand verpflichtend anzubringen. Es sind geeignete Produktlinien vorzugeben. Außerdem regen wir an, Außenjalousien an allen Fensterflächen verpflichtend im Bebauungsplan vorzuschreiben. Bei Schrägstellung solcher Jalousien kann Vogelschlag bei Helligkeit vermieden werden und es dringt trotzdem genügend Licht in die Wohneinheiten.

Sehr nützliche Links dazu:

www.wua-wien.at > Tierschutz > Vogelanprall an Glasflächen

www.vogelglas.info

www.auring.at

Beleuchtung:

Eine nächtliche Beleuchtung am Rande des geschützten Biotops 175254252455 ist so weit wie möglich zu vermeiden. Bei der Straßenbeleuchtung ist mit Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern dafür zu sorgen, dass Licht nicht unnötig brennt. Bei der Wahl von Lampen ist darauf zu achten, dass sie ausschließlich nach unten strahlen und genügend abgeschirmt sind, um störendes Streulicht zu vermeiden.

Hintergrund ist die Gefährdung nachtaktiver Insekten und Fledermäuse.

Es gibt keine insektenfreundliche Beleuchtung, auch wenn „warmes“ Licht aus LEDs

(Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin) für viele Insektenarten weniger beeinträchtigend ist als Licht aus anderen Leuchtmitteln. Künstliches Licht kann für viele Fledermausarten lebensgefährlich sein und Flugstraßen unbenutzbar machen

CEF-Maßnahmen für Feldlerchen

Im direkt betroffenen Bereich wurden keine Brutreviere von Feldlerchen festgestellt. Jedoch kann durch die geplante Bebauung eine bestehende Population durch die Errichtung von neuen vertikalen Strukturen eingeengt und verschuecht werden. Dies ist ausgleichspflichtig und der Störung ist durch eine geeignete CEF-Maßnahme entgegenzuwirken. Es kann angenommen werden, dass mindestens ein Brutrevier verschwinden wird. Dafür wäre aus Sicht des NABU im verbleibenden Populationsgebiet an geeigneter Stelle z.B. die Anlage eines sogenannten Blühstreifens vorzusehen (mind. 10 x 100 m, vgl. Trautner „Artenschutz“).

Schutz der bestehenden Feldhecke:

Im Osten des Talensteinweges befindet sich an der Grenze oder noch im Baufeld (das ist im BP nicht eindeutig ersichtlich) eine nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke, zu der im Fachbeitrag

Der Bebauungsplan wird jedoch um einen Hinweis zum Schutz vor Vogelschlag ergänzt.

Das aufgeführte Biotop mit der Biotopnummer 175254252455 „aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ befindet sich im Zentrum der Stadt Blaustein. Ein räumlicher Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet kann durch die Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Planung und Realisierung der Straßenbeleuchtung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

Im Fachbereich Artenschutz vom 16.09.2021 wurde die Untersuchungsfläche und das direkte Umfeld betrachtet. Es wurde eine unterdurchschnittliche Avizönose festgestellt. Innerhalb der Vorhabenfläche wurde lediglich ein Brutpaar der Goldammer verzeichnet. Eine Brutstätte von Offenlandarten wie z.B. der Feldlerche wurde erst weit außerhalb des Geltungsbereichs und des Untersuchungsgebiets (ca. 120m südlich des Geltungsbereichs auf Flurstück Nr. 443) festgestellt. Eine Kulissenwirkung für diese Art ist deshalb auszuschließen.

Einwände von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht vorgebracht.

Die Feldgehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, auf dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 405 und werden durch die Planung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung

<p>Artenschutz nicht Stellung genommen wird. Diese darf im Falle der Bebauung für die Feuerwehr nicht beschädigt oder entfernt werden.</p> <p>Förderung der Solarenergie: Die geplanten Häuser sind sämtlich nach Süden ausgerichtet. Angesichts des Klimawandels und der Erfordernis einer möglichst umgehenden Energie-wende sollte im BP als Traufrichtung deshalb Ost-West-Ausrichtung vorgeschrieben werden und auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vorzuschreiben.</p>	<p>oder Beschädigung findet somit nicht statt. Darüber hinaus handelt es sich bei den Feldgehölzen um die Eingrünung der ehem. Landwirtschaftlichen Hofstelle und nicht um Feldgehölze in der freien Landschaft. Ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 33 liegt demnach nicht vor.</p> <p>In der Novellierung des Klimaschutzgesetzes BW vom Herbst 2021 wurde die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden ab Mai 2022 erlassen. Darüber hinaus sind im Baugesetzbuch keine rechtlichen Grundlagen zur Festsetzung einer Photovoltaikpflicht vorgesehen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 26.11.2021</p>	
<p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine gemischte Baufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB aufgestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Satzung

**über den Bebauungsplan
„Talensteinweg“,
im Ortsteil Bermaringen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019 und

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) m. W. v. 12.12.2020

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung am 21.12.2021 den Bebauungsplan

„Talensteinweg“

im Ortsteil Bermaringen als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan mit Datum vom 21.12.2021 des Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Mähringer Straße“ im Ortsteil Ehrenstein besteht aus:

1. Planzeichnung vom Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm vom 21.12.2021.
2. Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 21.12.2021
3. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 21.12.2021
4. Begründung zum Bebauungsplan, in der Fassung vom 21.12.2021

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen 2.5 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.

Ausgefertigt
Blaustein, den 22.12.2021

Thomas Kayser
Bürgermeister

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 10.01.2022 im Bürgermeisteramt Blaustein, Rathaus Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein zu üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereich 3.1, Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung ist erforderlich, solange das Rathaus pandemiebedingt geschlossen ist.

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

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Blaustein, den 22.12.2021

Thomas Kayser
Bürgermeister

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für den B-Plan Talensteinweg in Bermaringen

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
					Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				Kein Effekt auf den Ausbau regenerativer Energien, hemmend auf den sorgsamen Umgang mit Energie
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Nur Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				Bisherig intensiv genutzte Ackerfläche ist in Zukunft auch Gartenfläche und bietet dadurch mehr Habitat. Im Lagerbereich Vorkommen von Eidechsen und anderen Tieren vermutet.
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?				
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?				
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?				
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?				
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?				
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?				

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Angebot von relativ günstigen Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser entspricht der Nachfrage vor Ort, trotzdem Erwerb nicht für alle Gesellschaftsgruppen möglich
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:
<p>Eine neue Bebauung im Außenbereich wirkt sich hemmend auf ökologische Belange aus, was dieser Nachhaltigkeitscheck erläutert. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit wird es höchstwahrscheinlich nur eine fördernde Wirkung im Bereich der Artenvielfalt geben, da die Artenvielfalt in Gärten im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen höher ist. Aufgrund der Grundstücksverkäufe ist positive Auswirkung auf den kommunalen Haushalt zu erwarten. Das Angebot von relativ günstigen Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser entspricht der Nachfrage vor Ort, trotzdem ist der Erwerb nur für die Gesellschaftsgruppen möglich, die sich den Bau eines Eigenheims leisten können. Auf alle anderen Bereiche hat das Projekt keinen Effekt.</p>
Bearbeitet von: Roswitha McLeod, Marlene Dietl-Berchtold
Datum: 22.09.2021