

Vorlage Bauamt

99 /2021

öffentlich  nicht-öffentlich

---

## Beratungsgegenstand

### Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen während der erneuten Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

### Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird beschlossen.
2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan "Südlich Oberberghofstraße" in der Fassung vom 21.12.2021 einschließlich Textteil und Begründung als Satzung beschlossen.
3. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs.6 LBO werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südlich Oberberghofstraße" in der Fassung vom 21.12.2021 als Satzung beschlossen.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	21.09.2021	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfes</li> <li>- erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</li> </ul>	Zustimmung
GR	09.03.2021	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfes</li> <li>- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> </ul>	Zustimmung
ATU	02.02.2021	nö	Empfehlung an den Gemeinderat, die Vergabemodalitäten der Grundstücke entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung auszuarbeiten.	Zustimmung
GR	04.08.2020	nö	<p>Vorberatung zur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfes</li> <li>- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher</li> </ul>	Vorberatung
ATU	30.6.2020	nö	<p>Vorberatung zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfes</li> <li>- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> </ul>	Vorberatung
GR	26.11.2019	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 b BauGB aufgestellt.</li> <li>- Zur Darlegung der Planung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</li> </ul>	Zustimmung

			sowie parallel dazu eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. - Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das IB Wassermüller beauftragt.	
ATU	12.11.2019	nö	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss B-Plan „Südlich Oberberghofstraße	Vorberatung
GR	08.10.2019	nö	1. Zustimmung zur Bebauung südlich der Oberberghofstraße 2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB	Vorinformation

## II. Sachvortrag

### 1.0 Erfordernis zur Planaufstellung

Bereits im Jahr 2000 wurde eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks südlich der Oberberghofstraße untersucht. Ziel war es mit geringem Erschließungsaufwand durch die Stadt Wohnbauflächen zu gewinnen. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung können diese Flächen mit geringem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden. Zudem ist das Plangebiet bereits zweiseitig von Wohnbebauung umgeben.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Oberer Scheibenberg“ des Büros Hähning Gemmeke aus dem Jahr 2019 zeigt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen vorhandenen Flächen auf der Nordseite der Oberberghofstraße auf. Die zu überplanende Fläche könnte somit als Arrondierungsfläche zu den bestehenden und geplanten Wohnbauflächen ergänzt werden.

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

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

### 1.1 Ziele und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Oberberghofstraße zwischen der vorhandenen, westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sollen einer zeitgemäßen Bebauung zur Arrondierung überplant und zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 0,70 ha Grünfläche in ca. 15 Bauplätze baurechtlich umgewandelt werden. Das Nettobauland beträgt ca. 6.886 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Das Bebauungsplanverfahren ist bis zum 31.12.2021 abzuschließen.

### **1.3 Bebauung**

Um eine lockere Bebauung mit genügend Durchblicken zu schaffen, die sich am nördlichen Bestand orientiert, werden Einzelbaufenster mit ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden und mit einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse zum Straßenraum hin geplant. Insgesamt werden 15 Baugrundstücke vorgesehen.

Bei den westlichen 4 Grundstücke (Oberberghofstraße 48, 50, 52 und 54) werden Doppelhaushälften vorgesehen mit max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte (eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung). Damit sind in diesem Bereich 8 Doppelhaushälften mit insgesamt max. 16 Wohneinheiten möglich. Die Gebäudehöhe wird auf 7,00 m begrenzt.

Der südliche Geländeanschluss fällt in Richtung Osten immer weiter ab (siehe B-Plan Schnitt 1-3). Dadurch wird auf den Grundstücken 56, 58, 60 und 62 aufgrund der Hangneigung unterhalb des Erdgeschosses ein weiteres Vollgeschoss (Sockelgeschoss) möglich und bei den östlichsten 3 Baugrundstücken 64, 66 und 68 sind sogar zwei voll nutzbare Untergeschosse möglich. Dies bewirkt eine relativ große Baumasse mit der Möglichkeit viel Wohnfläche zu generieren. Nach Süden hin werden diese Gebäude mit bis zu 4 Geschossen und einem Dachgeschoss deutlich im Stadtbild erkennbar sein. Zur Straße hin wirkt die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe von max. 7,00 m. Pro Bauplatz sind mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten herzustellen. Dies ergibt eine Wohnungsanzahl von 28 – 42 Wohneinheiten in unterschiedlichster Größe und Ausprägung, für alle Nutzergruppen und Altersklassen.

Das östlichste Baufeld wird dem Vorbesitzer rückübertragen, hier sind bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Ausweisung mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen und den zulässigen Wohnungen entspricht der Nachfrage. Einer Riegelwirkung wird mit der offenen Bauweise entgegengewirkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entsteht und zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet wird.

### **1.4 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 21.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ mit erneuter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 08. Oktober 2021 bis 08. November 2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 06. Oktober 2021 bis 08. November 2021 durchgeführt.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Petition gegen die Bebauung „Südlich Oberberghofstraße“ eingereicht. Diese lag inklusive der Berichte seitens der Stadtverwaltung Blaustein, des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis und des Regierungspräsidiums Tübingen dem Wirtschaftsministerium zur weiteren Bearbeitung vor. In der Sitzung von 11.11.2021 wurde über den Beschlussvorschlag des Petitionsausschusses an den Landtag beraten. Dieser folgt dem Beschlussvorschlag. In Folge dessen wurde der Petition Nr. 16/5568, die sich gegen die Bebauung „Südlich Oberberghofstraße“ gerichtet hatte, nicht abgeholfen.

### **2.0 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Südlich Oberberghofstraße", im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 21. September 2021 fand in der Zeit vom 08. Oktober 2021 bis 08. November 2021 statt.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.09.2021 gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit 2 Schreiben von Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt Blaustein ein. Die Äußerungen wurden zusammengestellt und entsprechend abgewogen. Hierzu wird auf Anlage 6 der Sitzungsvorlage verwiesen.

### 3.0 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 06. Oktober 2021 insgesamt 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung beteiligt.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.09.2021 gingen im Rahmen der Beteiligung 18 Stellungnahmen seitens dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange ein. Die Verwaltung hat diese entsprechend abgewogen. Hierzu wird auf Anlage 7 der Sitzungsvorlage verwiesen.

### 4.0 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Planänderungen/-ergänzungen notwendig.

Folgende Änderung ist redaktioneller Art:

- Konkretisierung der Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

Die Änderung wurde in den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2021 eingearbeitet. Ein neuer materieller Regelungsgehalt besteht nicht. Die Grundzüge der Planung werden davon 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- ansatz 200.000	120.203	- 10.050 (Planung IB Wassermüller); - 1.800 (Arten- schutzgutachten Bio-Büro Schreiber)	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	2022	2023	2024	-

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

Im Haushalt 2020 sind für das bei IB Schirmer in Auftrag gegebene Bodengutachten und für die Tiefenbohrung zur Baugrundbeurteilung der östlichen 3 Baufelder Kosten von ca. 7.718€ angefallen.

Im Haushalt 2021 fallen folgende Kosten an:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das IB Wassermüller für ein Honorar von 10.050€ beauftragt. Desweiteren wurde ein Artenschutzgutachten (incl. Aktualisierung) beim Bio-Büro Schreiber für 1800 € beauftragt.

## IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt (siehe Sitzungsvorlage 11/2021 vom 09.03.2021).

**Externe Fachleute: IB Wassermüller**

### Verfasser



Angela Matischok  
Fachbereich 3.1  
Bauamt

### Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen  
Komm. Amtsleiterin  
Bauamt



Waldemar Schulz  
Komm. Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## V. Anlagen

- 1) Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, Stand 21.12.2021
- 2) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 21.12.2021
- 3) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Stand 21.12.2021
- 4) Begründung zum B-Plan, Stand 21.12.2021
- 5) Artenschutzgutachten, Stand 19.02.2021
- 6) Abwägungsvorschläge zu den Einwendungen § 3 Abs. 2 BauGB
- 7) Abwägungsvorschläge zu den Einwendungen § 4 Abs. 2 BauGB
- 8) Satzungstext, Stand 21.12.2021

Anlage 5 wurde nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da diese zu umfangreich ist. Alle o. g. Unterlagen sind jedoch im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 21.12.2021 eingestellt und können heruntergeladen und ausgedruckt werden.

# Zeichenerklärung

Planmäßige Fortsetzung gemäß Baupl.

1. **ART DER BAULICHEN MASSIV**
  - 1.1 **W** Allgemeines Wohngebiet
  - 1.2 **W 1** 1. Bauart
  - 1.3 **W 2** 2. Bauart
  - 1.4 **W 3** 3. Bauart
  - 1.5 **W 4** 4. Bauart
  - 1.6 **W 5** 5. Bauart
  - 1.7 **W 6** 6. Bauart
  - 1.8 **W 7** 7. Bauart
  - 1.9 **W 8** 8. Bauart
  - 1.10 **W 9** 9. Bauart
  - 1.11 **W 10** 10. Bauart
  - 1.12 **W 11** 11. Bauart
  - 1.13 **W 12** 12. Bauart
  - 1.14 **W 13** 13. Bauart
  - 1.15 **W 14** 14. Bauart
  - 1.16 **W 15** 15. Bauart
  - 1.17 **W 16** 16. Bauart
  - 1.18 **W 17** 17. Bauart
  - 1.19 **W 18** 18. Bauart
  - 1.20 **W 19** 19. Bauart
  - 1.21 **W 20** 20. Bauart
  - 1.22 **W 21** 21. Bauart
  - 1.23 **W 22** 22. Bauart
  - 1.24 **W 23** 23. Bauart
  - 1.25 **W 24** 24. Bauart
  - 1.26 **W 25** 25. Bauart
  - 1.27 **W 26** 26. Bauart
  - 1.28 **W 27** 27. Bauart
  - 1.29 **W 28** 28. Bauart
  - 1.30 **W 29** 29. Bauart
  - 1.31 **W 30** 30. Bauart
  - 1.32 **W 31** 31. Bauart
  - 1.33 **W 32** 32. Bauart
  - 1.34 **W 33** 33. Bauart
  - 1.35 **W 34** 34. Bauart
  - 1.36 **W 35** 35. Bauart
  - 1.37 **W 36** 36. Bauart
  - 1.38 **W 37** 37. Bauart
  - 1.39 **W 38** 38. Bauart
  - 1.40 **W 39** 39. Bauart
  - 1.41 **W 40** 40. Bauart
  - 1.42 **W 41** 41. Bauart
  - 1.43 **W 42** 42. Bauart
  - 1.44 **W 43** 43. Bauart
  - 1.45 **W 44** 44. Bauart
  - 1.46 **W 45** 45. Bauart
  - 1.47 **W 46** 46. Bauart
  - 1.48 **W 47** 47. Bauart
  - 1.49 **W 48** 48. Bauart
  - 1.50 **W 49** 49. Bauart
  - 1.51 **W 50** 50. Bauart
2. **HALL DER BAULICHEN MASSIV**
  - 2.1 **W 1** Wohngebiet
  - 2.2 **W 2** Wohngebiet
  - 2.3 **W 3** Wohngebiet
  - 2.4 **W 4** Wohngebiet
  - 2.5 **W 5** Wohngebiet
  - 2.6 **W 6** Wohngebiet
  - 2.7 **W 7** Wohngebiet
  - 2.8 **W 8** Wohngebiet
  - 2.9 **W 9** Wohngebiet
  - 2.10 **W 10** Wohngebiet
  - 2.11 **W 11** Wohngebiet
  - 2.12 **W 12** Wohngebiet
  - 2.13 **W 13** Wohngebiet
  - 2.14 **W 14** Wohngebiet
  - 2.15 **W 15** Wohngebiet
  - 2.16 **W 16** Wohngebiet
  - 2.17 **W 17** Wohngebiet
  - 2.18 **W 18** Wohngebiet
  - 2.19 **W 19** Wohngebiet
  - 2.20 **W 20** Wohngebiet
  - 2.21 **W 21** Wohngebiet
  - 2.22 **W 22** Wohngebiet
  - 2.23 **W 23** Wohngebiet
  - 2.24 **W 24** Wohngebiet
  - 2.25 **W 25** Wohngebiet
  - 2.26 **W 26** Wohngebiet
  - 2.27 **W 27** Wohngebiet
  - 2.28 **W 28** Wohngebiet
  - 2.29 **W 29** Wohngebiet
  - 2.30 **W 30** Wohngebiet
  - 2.31 **W 31** Wohngebiet
  - 2.32 **W 32** Wohngebiet
  - 2.33 **W 33** Wohngebiet
  - 2.34 **W 34** Wohngebiet
  - 2.35 **W 35** Wohngebiet
  - 2.36 **W 36** Wohngebiet
  - 2.37 **W 37** Wohngebiet
  - 2.38 **W 38** Wohngebiet
  - 2.39 **W 39** Wohngebiet
  - 2.40 **W 40** Wohngebiet
  - 2.41 **W 41** Wohngebiet
  - 2.42 **W 42** Wohngebiet
  - 2.43 **W 43** Wohngebiet
  - 2.44 **W 44** Wohngebiet
  - 2.45 **W 45** Wohngebiet
  - 2.46 **W 46** Wohngebiet
  - 2.47 **W 47** Wohngebiet
  - 2.48 **W 48** Wohngebiet
  - 2.49 **W 49** Wohngebiet
  - 2.50 **W 50** Wohngebiet
3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRÖßEN**
  - 3.1 **W 1** 1. Bauart
  - 3.2 **W 2** 2. Bauart
  - 3.3 **W 3** 3. Bauart
  - 3.4 **W 4** 4. Bauart
  - 3.5 **W 5** 5. Bauart
  - 3.6 **W 6** 6. Bauart
  - 3.7 **W 7** 7. Bauart
  - 3.8 **W 8** 8. Bauart
  - 3.9 **W 9** 9. Bauart
  - 3.10 **W 10** 10. Bauart
  - 3.11 **W 11** 11. Bauart
  - 3.12 **W 12** 12. Bauart
  - 3.13 **W 13** 13. Bauart
  - 3.14 **W 14** 14. Bauart
  - 3.15 **W 15** 15. Bauart
  - 3.16 **W 16** 16. Bauart
  - 3.17 **W 17** 17. Bauart
  - 3.18 **W 18** 18. Bauart
  - 3.19 **W 19** 19. Bauart
  - 3.20 **W 20** 20. Bauart
  - 3.21 **W 21** 21. Bauart
  - 3.22 **W 22** 22. Bauart
  - 3.23 **W 23** 23. Bauart
  - 3.24 **W 24** 24. Bauart
  - 3.25 **W 25** 25. Bauart
  - 3.26 **W 26** 26. Bauart
  - 3.27 **W 27** 27. Bauart
  - 3.28 **W 28** 28. Bauart
  - 3.29 **W 29** 29. Bauart
  - 3.30 **W 30** 30. Bauart
  - 3.31 **W 31** 31. Bauart
  - 3.32 **W 32** 32. Bauart
  - 3.33 **W 33** 33. Bauart
  - 3.34 **W 34** 34. Bauart
  - 3.35 **W 35** 35. Bauart
  - 3.36 **W 36** 36. Bauart
  - 3.37 **W 37** 37. Bauart
  - 3.38 **W 38** 38. Bauart
  - 3.39 **W 39** 39. Bauart
  - 3.40 **W 40** 40. Bauart
  - 3.41 **W 41** 41. Bauart
  - 3.42 **W 42** 42. Bauart
  - 3.43 **W 43** 43. Bauart
  - 3.44 **W 44** 44. Bauart
  - 3.45 **W 45** 45. Bauart
  - 3.46 **W 46** 46. Bauart
  - 3.47 **W 47** 47. Bauart
  - 3.48 **W 48** 48. Bauart
  - 3.49 **W 49** 49. Bauart
  - 3.50 **W 50** 50. Bauart
4. **WECHSELN**
  - 4.1 **W 1** 1. Bauart
  - 4.2 **W 2** 2. Bauart
  - 4.3 **W 3** 3. Bauart
  - 4.4 **W 4** 4. Bauart
  - 4.5 **W 5** 5. Bauart
  - 4.6 **W 6** 6. Bauart
  - 4.7 **W 7** 7. Bauart
  - 4.8 **W 8** 8. Bauart
  - 4.9 **W 9** 9. Bauart
  - 4.10 **W 10** 10. Bauart
  - 4.11 **W 11** 11. Bauart
  - 4.12 **W 12** 12. Bauart
  - 4.13 **W 13** 13. Bauart
  - 4.14 **W 14** 14. Bauart
  - 4.15 **W 15** 15. Bauart
  - 4.16 **W 16** 16. Bauart
  - 4.17 **W 17** 17. Bauart
  - 4.18 **W 18** 18. Bauart
  - 4.19 **W 19** 19. Bauart
  - 4.20 **W 20** 20. Bauart
  - 4.21 **W 21** 21. Bauart
  - 4.22 **W 22** 22. Bauart
  - 4.23 **W 23** 23. Bauart
  - 4.24 **W 24** 24. Bauart
  - 4.25 **W 25** 25. Bauart
  - 4.26 **W 26** 26. Bauart
  - 4.27 **W 27** 27. Bauart
  - 4.28 **W 28** 28. Bauart
  - 4.29 **W 29** 29. Bauart
  - 4.30 **W 30** 30. Bauart
  - 4.31 **W 31** 31. Bauart
  - 4.32 **W 32** 32. Bauart
  - 4.33 **W 33** 33. Bauart
  - 4.34 **W 34** 34. Bauart
  - 4.35 **W 35** 35. Bauart
  - 4.36 **W 36** 36. Bauart
  - 4.37 **W 37** 37. Bauart
  - 4.38 **W 38** 38. Bauart
  - 4.39 **W 39** 39. Bauart
  - 4.40 **W 40** 40. Bauart
  - 4.41 **W 41** 41. Bauart
  - 4.42 **W 42** 42. Bauart
  - 4.43 **W 43** 43. Bauart
  - 4.44 **W 44** 44. Bauart
  - 4.45 **W 45** 45. Bauart
  - 4.46 **W 46** 46. Bauart
  - 4.47 **W 47** 47. Bauart
  - 4.48 **W 48** 48. Bauart
  - 4.49 **W 49** 49. Bauart
  - 4.50 **W 50** 50. Bauart
5. **WECHSELN**
  - 5.1 **W 1** 1. Bauart
  - 5.2 **W 2** 2. Bauart
  - 5.3 **W 3** 3. Bauart
  - 5.4 **W 4** 4. Bauart
  - 5.5 **W 5** 5. Bauart
  - 5.6 **W 6** 6. Bauart
  - 5.7 **W 7** 7. Bauart
  - 5.8 **W 8** 8. Bauart
  - 5.9 **W 9** 9. Bauart
  - 5.10 **W 10** 10. Bauart
  - 5.11 **W 11** 11. Bauart
  - 5.12 **W 12** 12. Bauart
  - 5.13 **W 13** 13. Bauart
  - 5.14 **W 14** 14. Bauart
  - 5.15 **W 15** 15. Bauart
  - 5.16 **W 16** 16. Bauart
  - 5.17 **W 17** 17. Bauart
  - 5.18 **W 18** 18. Bauart
  - 5.19 **W 19** 19. Bauart
  - 5.20 **W 20** 20. Bauart
  - 5.21 **W 21** 21. Bauart
  - 5.22 **W 22** 22. Bauart
  - 5.23 **W 23** 23. Bauart
  - 5.24 **W 24** 24. Bauart
  - 5.25 **W 25** 25. Bauart
  - 5.26 **W 26** 26. Bauart
  - 5.27 **W 27** 27. Bauart
  - 5.28 **W 28** 28. Bauart
  - 5.29 **W 29** 29. Bauart
  - 5.30 **W 30** 30. Bauart
  - 5.31 **W 31** 31. Bauart
  - 5.32 **W 32** 32. Bauart
  - 5.33 **W 33** 33. Bauart
  - 5.34 **W 34** 34. Bauart
  - 5.35 **W 35** 35. Bauart
  - 5.36 **W 36** 36. Bauart
  - 5.37 **W 37** 37. Bauart
  - 5.38 **W 38** 38. Bauart
  - 5.39 **W 39** 39. Bauart
  - 5.40 **W 40** 40. Bauart
  - 5.41 **W 41** 41. Bauart
  - 5.42 **W 42** 42. Bauart
  - 5.43 **W 43** 43. Bauart
  - 5.44 **W 44** 44. Bauart
  - 5.45 **W 45** 45. Bauart
  - 5.46 **W 46** 46. Bauart
  - 5.47 **W 47** 47. Bauart
  - 5.48 **W 48** 48. Bauart
  - 5.49 **W 49** 49. Bauart
  - 5.50 **W 50** 50. Bauart
6. **WECHSELN**
  - 6.1 **W 1** 1. Bauart
  - 6.2 **W 2** 2. Bauart
  - 6.3 **W 3** 3. Bauart
  - 6.4 **W 4** 4. Bauart
  - 6.5 **W 5** 5. Bauart
  - 6.6 **W 6** 6. Bauart
  - 6.7 **W 7** 7. Bauart
  - 6.8 **W 8** 8. Bauart
  - 6.9 **W 9** 9. Bauart
  - 6.10 **W 10** 10. Bauart
  - 6.11 **W 11** 11. Bauart
  - 6.12 **W 12** 12. Bauart
  - 6.13 **W 13** 13. Bauart
  - 6.14 **W 14** 14. Bauart
  - 6.15 **W 15** 15. Bauart
  - 6.16 **W 16** 16. Bauart
  - 6.17 **W 17** 17. Bauart
  - 6.18 **W 18** 18. Bauart
  - 6.19 **W 19** 19. Bauart
  - 6.20 **W 20** 20. Bauart
  - 6.21 **W 21** 21. Bauart
  - 6.22 **W 22** 22. Bauart
  - 6.23 **W 23** 23. Bauart
  - 6.24 **W 24** 24. Bauart
  - 6.25 **W 25** 25. Bauart
  - 6.26 **W 26** 26. Bauart
  - 6.27 **W 27** 27. Bauart
  - 6.28 **W 28** 28. Bauart
  - 6.29 **W 29** 29. Bauart
  - 6.30 **W 30** 30. Bauart
  - 6.31 **W 31** 31. Bauart
  - 6.32 **W 32** 32. Bauart
  - 6.33 **W 33** 33. Bauart
  - 6.34 **W 34** 34. Bauart
  - 6.35 **W 35** 35. Bauart
  - 6.36 **W 36** 36. Bauart
  - 6.37 **W 37** 37. Bauart
  - 6.38 **W 38** 38. Bauart
  - 6.39 **W 39** 39. Bauart
  - 6.40 **W 40** 40. Bauart
  - 6.41 **W 41** 41. Bauart
  - 6.42 **W 42** 42. Bauart
  - 6.43 **W 43** 43. Bauart
  - 6.44 **W 44** 44. Bauart
  - 6.45 **W 45** 45. Bauart
  - 6.46 **W 46** 46. Bauart
  - 6.47 **W 47** 47. Bauart
  - 6.48 **W 48** 48. Bauart
  - 6.49 **W 49** 49. Bauart
  - 6.50 **W 50** 50. Bauart
7. **WECHSELN**
  - 7.1 **W 1** 1. Bauart
  - 7.2 **W 2** 2. Bauart
  - 7.3 **W 3** 3. Bauart
  - 7.4 **W 4** 4. Bauart
  - 7.5 **W 5** 5. Bauart
  - 7.6 **W 6** 6. Bauart
  - 7.7 **W 7** 7. Bauart
  - 7.8 **W 8** 8. Bauart
  - 7.9 **W 9** 9. Bauart
  - 7.10 **W 10** 10. Bauart
  - 7.11 **W 11** 11. Bauart
  - 7.12 **W 12** 12. Bauart
  - 7.13 **W 13** 13. Bauart
  - 7.14 **W 14** 14. Bauart
  - 7.15 **W 15** 15. Bauart
  - 7.16 **W 16** 16. Bauart
  - 7.17 **W 17** 17. Bauart
  - 7.18 **W 18** 18. Bauart
  - 7.19 **W 19** 19. Bauart
  - 7.20 **W 20** 20. Bauart
  - 7.21 **W 21** 21. Bauart
  - 7.22 **W 22** 22. Bauart
  - 7.23 **W 23** 23. Bauart
  - 7.24 **W 24** 24. Bauart
  - 7.25 **W 25** 25. Bauart
  - 7.26 **W 26** 26. Bauart
  - 7.27 **W 27** 27. Bauart
  - 7.28 **W 28** 28. Bauart
  - 7.29 **W 29** 29. Bauart
  - 7.30 **W 30** 30. Bauart
  - 7.31 **W 31** 31. Bauart
  - 7.32 **W 32** 32. Bauart
  - 7.33 **W 33** 33. Bauart
  - 7.34 **W 34** 34. Bauart
  - 7.35 **W 35** 35. Bauart
  - 7.36 **W 36** 36. Bauart
  - 7.37 **W 37** 37. Bauart
  - 7.38 **W 38** 38. Bauart
  - 7.39 **W 39** 39. Bauart
  - 7.40 **W 40** 40. Bauart
  - 7.41 **W 41** 41. Bauart
  - 7.42 **W 42** 42. Bauart
  - 7.43 **W 43** 43. Bauart
  - 7.44 **W 44** 44. Bauart
  - 7.45 **W 45** 45. Bauart
  - 7.46 **W 46** 46. Bauart
  - 7.47 **W 47** 47. Bauart
  - 7.48 **W 48** 48. Bauart
  - 7.49 **W 49** 49. Bauart
  - 7.50 **W 50** 50. Bauart
8. **WECHSELN**
  - 8.1 **W 1** 1. Bauart
  - 8.2 **W 2** 2. Bauart
  - 8.3 **W 3** 3. Bauart
  - 8.4 **W 4** 4. Bauart
  - 8.5 **W 5** 5. Bauart
  - 8.6 **W 6** 6. Bauart
  - 8.7 **W 7** 7. Bauart
  - 8.8 **W 8** 8. Bauart
  - 8.9 **W 9** 9. Bauart
  - 8.10 **W 10** 10. Bauart
  - 8.11 **W 11** 11. Bauart
  - 8.12 **W 12** 12. Bauart
  - 8.13 **W 13** 13. Bauart
  - 8.14 **W 14** 14. Bauart
  - 8.15 **W 15** 15. Bauart
  - 8.16 **W 16** 16. Bauart
  - 8.17 **W 17** 17. Bauart
  - 8.18 **W 18** 18. Bauart
  - 8.19 **W 19** 19. Bauart
  - 8.20 **W 20** 20. Bauart
  - 8.21 **W 21** 21. Bauart
  - 8.22 **W 22** 22. Bauart
  - 8.23 **W 23** 23. Bauart
  - 8.24 **W 24** 24. Bauart
  - 8.25 **W 25** 25. Bauart
  - 8.26 **W 26** 26. Bauart
  - 8.27 **W 27** 27. Bauart
  - 8.28 **W 28** 28. Bauart
  - 8.29 **W 29** 29. Bauart
  - 8.30 **W 30** 30. Bauart
  - 8.31 **W 31** 31. Bauart
  - 8.32 **W 32** 32. Bauart
  - 8.33 **W 33** 33. Bauart
  - 8.34 **W 34** 34. Bauart
  - 8.35 **W 35** 35. Bauart
  - 8.36 **W 36** 36. Bauart
  - 8.37 **W 37** 37. Bauart
  - 8.38 **W 38** 38. Bauart
  - 8.39 **W 39** 39. Bauart
  - 8.40 **W 40** 40. Bauart
  - 8.41 **W 41** 41. Bauart
  - 8.42 **W 42** 42. Bauart
  - 8.43 **W 43** 43. Bauart
  - 8.44 **W 44** 44. Bauart
  - 8.45 **W 45** 45. Bauart
  - 8.46 **W 46** 46. Bauart
  - 8.47 **W 47** 47. Bauart
  - 8.48 **W 48** 48. Bauart
  - 8.49 **W 49** 49. Bauart
  - 8.50 **W 50** 50. Bauart
9. **WECHSELN**
  - 9.1 **W 1** 1. Bauart
  - 9.2 **W 2** 2. Bauart
  - 9.3 **W 3** 3. Bauart
  - 9.4 **W 4** 4. Bauart
  - 9.5 **W 5** 5. Bauart
  - 9.6 **W 6** 6. Bauart
  - 9.7 **W 7** 7. Bauart
  - 9.8 **W 8** 8. Bauart
  - 9.9 **W 9** 9. Bauart
  - 9.10 **W 10** 10. Bauart
  - 9.11 **W 11** 11. Bauart
  - 9.12 **W 12** 12. Bauart
  - 9.13 **W 13** 13. Bauart
  - 9.14 **W 14** 14. Bauart
  - 9.15 **W 15** 15. Bauart
  - 9.16 **W 16** 16. Bauart
  - 9.17 **W 17** 17. Bauart
  - 9.18 **W 18** 18. Bauart
  - 9.19 **W 19** 19. Bauart
  - 9.20 **W 20** 20. Bauart
  - 9.21 **W 21** 21. Bauart
  - 9.22 **W 22** 22. Bauart
  - 9.23 **W 23** 23. Bauart
  - 9.24 **W 24** 24. Bauart
  - 9.25 **W 25** 25. Bauart
  - 9.26 **W 26** 26. Bauart
  - 9.27 **W 27** 27. Bauart
  - 9.28 **W 28** 28. Bauart
  - 9.29 **W 29** 29. Bauart
  - 9.30 **W 30** 30. Bauart
  - 9.31 **W 31** 31. Bauart
  - 9.32 **W 32** 32. Bauart
  - 9.33 **W 33** 33. Bauart
  - 9.34 **W 34** 34. Bauart
  - 9.35 **W 35** 35. Bauart
  - 9.36 **W 36** 36. Bauart
  - 9.37 **W 37** 37. Bauart
  - 9.38 **W 38** 38. Bauart
  - 9.39 **W 39** 39. Bauart
  - 9.40 **W 40** 40. Bauart
  - 9.41 **W 41** 41. Bauart
  - 9.42 **W 42** 42. Bauart
  - 9.43 **W 43** 43. Bauart
  - 9.44 **W 44** 44. Bauart
  - 9.45 **W 45** 45. Bauart
  - 9.46 **W 46** 46. Bauart
  - 9.47 **W 47** 47. Bauart
  - 9.48 **W 48** 48. Bauart
  - 9.49 **W 49** 49. Bauart
  - 9.50 **W 50** 50. Bauart
10. **WECHSELN**
  - 10.1 **W 1** 1. Bauart
  - 10.2 **W 2** 2. Bauart
  - 10.3 **W 3** 3. Bauart
  - 10.4 **W 4** 4. Bauart
  - 10.5 **W 5** 5. Bauart
  - 10.6 **W 6** 6. Bauart
  - 10.7 **W 7** 7. Bauart
  - 10.8 **W 8** 8. Bauart
  - 10.9 **W 9** 9. Bauart
  - 10.10 **W 10** 10. Bauart
  - 10.11 **W 11** 11. Bauart
  - 10.12 **W 12** 12. Bauart
  - 10.13 **W 13** 13. Bauart
  - 10.14 **W 14** 14. Bauart
  - 10.15 **W 15** 15. Bauart
  - 10.16 **W 16** 16. Bauart
  - 10.17 **W 17** 17. Bauart
  - 10.18 **W 18** 18. Bauart
  - 10.19 **W 19** 19. Bauart
  - 10.20 **W 20** 20. Bauart
  - 10.21 **W 21** 21. Bauart
  - 10.22 **W 22** 22. Bauart
  - 10.23 **W 23** 23. Bauart
  - 10.24 **W 24** 24. Bauart

STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: EHRENSTEIN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“**

Satzung: 21.12.2021

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben.



## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 zulässig ist. Mit den sonstigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) darf die Grundflächenzahl von 0,4 um max. 50 % überschritten werden.

#### **2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

#### **2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

Es ist ein Sockelgeschoss als Vollgeschoss unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Oberhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen.

#### **2.2.4 Ermittlung der überbaubaren Fläche**

Für die Ermittlung der maximal überbaubaren Fläche ist nur die als Wohngebietsfläche festgesetzte Fläche heranzuziehen. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind somit nicht anrechenbar auf die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl.

**2.2.5 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

**2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit WA 2 und WA 3 ist eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind abweichend von der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Tiefgaragen sind zusätzlich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

2.4.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den als Grünfläche festgesetzten Flächen.

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

Die Anzahl der Wohnungen wird für die einzelnen Gebiete WA1 bis WA3 gemäß zeichnerischem Teil wie folgt festgesetzt:

Im WA 1: Pro Doppelhaushälfte (Bauplatznummern 48, 48/1, 50, 50/1, 52, 52/1, 54, 54/1) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 2: Pro Bauplatz (Bauplatznummern 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68) sind mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten herzustellen.

Im WA 3: Auf dem Bauplatz (Bauplatznummer 70) sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

## **2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m überschritten werden. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.7.2 Straßenausstattung

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

## **2.8 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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

## **2.9 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von Gebäuden, baulichen Anlagen und Bepflanzung freizuhalten.

## **2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind keine baulichen Anlagen (Balkone, Terrassen, Schwimmteiche, Pools etc.) sowie keine Gebäude (Garten- und Gerätehütten, Gewächshäuser, Unterstände etc.) und keine Lagerplätze, zulässig. Die Grünflächen sind vollständig unversiegelt zu belassen.

Ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen und Stützmauern, diese sind gemäß Festsetzung zulässig.

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

2.11.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

2.11.1.1 Niederschlagswasser

Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde mit einer Sohlfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> und einer Mindestdiefe von 50 cm herzustellen. Das Niederschlagswasser der zu begrünenden Flachdachflächen ist in diese einzuleiten und über eine 30 cm belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers von Hofflächen ist in die Versickerungsmulde einzuleiten. Von privaten Zufahrten oder Hofflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Gehwege oder Straßen gelangen.

2.11.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

2.11.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.11.2 Ausgleich Biotop - Ausgleichsmaßnahme A

Für den Eingriff von 90 m<sup>2</sup> in das Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ ist ein Ausgleich von 230 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich ist entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil umzusetzen. Die Flächen sind zu roden, als Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

2.11.3 Maßnahmen Artenschutz

2.11.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Als Abgrenzung zu den Biotopen sowie der Feldgehölze ist bei sämtlichen Grundstücken ein geschlossener Zaun mit 1,50 m Höhe an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Zaun ist engmaschig und bodentief auszuführen, sodass dieser für Katzen undurchlässig, aber für Amphibien und Reptilien noch durchlässig ist.

Gartentore und Zugänge zur freien Landschaft sind unzulässig. Die Ablagerung jeglichen Materials (Grüngut etc.) in den an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen und Biotopen, insbesondere auch im Umfeld der Reptilienbiotope, ist

unzulässig. Zum Schutz der an die Grundstücke angrenzenden Freiflächen ist während der Bauausführung ein Bauzaun zu errichten. Die angrenzenden Flächen dürfen weder befahren noch als Baulager verwendet werden.

Entlang der südlichen Baugrenze – im Osten und Westen mit Ausläufern nach Norden bis zum Rand der Oberberghofstraße – ist nach der Rodung der Gehölze und noch vor Baubeginn ein Reptilienzaun zu ziehen, damit vermieden werden kann, dass Eidechsen oder Schlangen in die Baufelder einwandern und dort zu Schaden kommen.

Die Gehölze dürfen nur zwischen Anfang September und Mitte März entfernt werden; am besten ist, sich an die Zeiten des § 39 (5) BNatSchG zu halten. Dadurch können Beeinträchtigungen aller Vogelarten ausgeschlossen werden.

Der Baubeginn der Häuser muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den angrenzenden Gehölzen keine Nester mit bebrüteten Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel verlassen werden. Baulager o. ä. Baustelleneinrichtungsflächen südlich der Baugrenze sind nicht gestattet.

#### Vermeidung von Vogelschlag:

Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen und verglaste Wintergärten sind unzulässig.

Beim Einbau von Glasflächen über 3 m<sup>2</sup> ohne dazwischenliegende Fensterrahmen sind nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand verpflichtend anzubringen. Auch halbtransparente Materialien (Milchglas) sind geeignet.

Die Anbringung von Außenjalousien wird empfohlen.

#### Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse:

Im dem 5,0 m breiten, festgesetzten Grünstreifen ist keine Außenbeleuchtung zulässig, um die nachtaktiven Insekten und Fledermäuse in der angrenzenden Natur nicht zu stören. Es wird empfohlen auf Gartendekobeleuchtung grundsätzlich zu verzichten.

Bei Anbringung von Beleuchtung am Haus bzw. im Eingangsbereich ist darauf zu achten, dass diese nur nach unten abstrahlt, und abgeschirmt ist, um Streulicht zu vermeiden. Es ist ausschließlich LED-Leuchtmittel (Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Der Einsatz von Bewegungsmeldern wird empfohlen.

### 2.11.3.2 CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen)

#### Zauneidechsen – Ausgleichsmaßnahme B

Für die Zauneidechse sind am Unterrand, d. h. auf der Südseite der geplanten Bebauung (und ebenfalls mit ausreichendem Rückschnitt der Verbuschung nach Süden), vier geeignete Ersatzhabitate anzulegen. Geeignet sind Haufwerke aus Steinen mit Totholz und Ästen plus Sandlinsen (z. B. ASSMANN & ZAHN 2019), eventuell in Kombination mit Trockensteinmauern. Dabei ist zu beachten, dass diese Strukturen von den neuen Grundstücken aus nicht zugänglich sind. Eine Beschilderung „Reptilienbiotop – nicht stören“ o. ä. wird empfohlen. Die zukünftigen Bewohner sind darauf hinzuweisen, dass freilaufende Katzen (oder Hunde) hier nicht erwünscht sind, da sie nachweislich Wildtiere in größerer Zahl töten oder verletzen.

Die Habitate müssen alle 1-2 Jahre kontrolliert und von stärkerem Aufwuchs befreit werden; ggf. ist auch zu stark beschattender Gehölzaufwuchs im Umfeld zurückzuschneiden.

Die 4 Eidechsenhabitate sind entsprechend der eingetragenen Standorte im zeichnerischen Teil anzulegen.

### 2.11.3.3 Ökologische Begleitung und Monitoring

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Begleitung durch eine erfahrene Reptilienfachkraft erforderlich. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen, u. a. auch damit bei Bedarf rasch nachgesteuert und z. B. Reparaturen bzw. Korrekturen durchgeführt oder die Nutzungsbedingungen geändert werden können.

Monitoring-Umfang:

- Koordination und Kontrolle der Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen, Protokolle.
- Erfassung der Eidechsen auf den CEF-Maßnahmenflächen und im Umfeld jeweils im Frühjahr und Spätsommer, bis ein ausreichenden Fortpflanzungserfolg eintritt; jeweils am Ende des Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht (Kurzdokumentation) vorzulegen.

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

PFG 1: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg1 zu pflanzen. Der Baum ist mittig vor dem Gebäude, zwischen Gebäude und Oberberghofstraße zu pflanzen. Abweichungen von der Mitte sind bis zu 3,0 m zulässig.

Der Freiraum zwischen den Gebäuden muss von Bäumen 1. und 2. Ordnung freigehalten werden, um eine Weitsicht zwischen den Gebäuden sicherzustellen. Bei einer Doppelhausbebauung kann bei Übereinkunft der Eigentümer ein gemeinsamer Baum mittig vor dem Gebäude gepflanzt werden, ansonsten ist ein Baum vor jeder Doppelhaushälfte zu pflanzen.

Pflanzliste pfg1:

Baumhasel	Corylus colurna
Säulenhainbuche „Frans Fontaine“	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Gefülltblühende Vogel-Kirsche	Prunus avium „Plena“
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schmalkronige Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers“
Elsbeere	Sorbus torminalis
Rotdorn	Crataegus laevigata
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Schmale Felsenbirne	Amelanchier „Robin Hill“
Ginko „Fastigiata Blagon“	Ginko biloba „Fastigiata Blagon“

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Archäologische Funde**

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

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

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

### **3.2 Empfehlungen zum Lärmschutz**

#### **3.2.1 Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen**

Es wird empfohlen die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer Richtung Osten und Westen auszurichten. Für schutzbedürftige Räume werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

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

### **3.3 Schutz vor Starkregen**

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

### **3.4 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Massenkalk. Teilweise ragt das Plangebiet in den Bereich einer ehemaligen Rohstoffabbaufäche. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessendem Abstand zu den Rändern des ehemaligen Rohstoffabbaugebietes 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 Gründungshorizontes, 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.

### **3.5 Boden- und Grundwasserschutz**

Für die Errichtung von Bohrpfählen, die mehr als zehn Meter in den Boden eindringen oder den Grundwasserleiter durchstoßen, ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis einen Monat vor Beginn der Arbeiten zu beantragen.

## **4           Verfahrensvermerke**

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ mit frühzeitiger Beteiligung in Blaustein, OT Ehrenstein aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am 06.03.2020 und Coronabedingt erneut am 03.04.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 sowie vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.03.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom 09.03.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2021 und Coronabedingt erneut am 23.04.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 22.03.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 sowie vom 30.04.2021 bis 31.05.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 am Verfahren beteiligt. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom 21.09.2021 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.10.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.10.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Blaustein wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Thomas Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Thomas Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.03.2021/ 21.09.2021/ 21.12.2021

STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: EHRENSTEIN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Satzung: 21.12.2021

#### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

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

#### **2.1.1 Farbgebung und Materialien**

2.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien als Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

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

#### **2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung**

Zulässig sind ausschließlich begrünte Flachdächer. Flachdächer sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Die Erd- bzw. Substrathöhe bei Hausdächern muss mind. 10 cm, bei Tiefgaragendächern mind. 40 cm betragen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

#### **2.1.3 Sonnenkollektoren**

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden. Sie dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen.

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

#### **2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen**

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. An der Straßenbegrenzung ist eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

#### **2.2.2 Stützmauern**

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,50 m unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsregelungen zulässig. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,75 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Bei Südlage eignen sich trockenheitsliebende Arten (z. B. Fetthennen-Arten, Gänsefingerkrautarten, Schaumkresse, Felsenblümchen/Draba und vergleichbare alpine Arten).

Anlage einer Natursteinmauer: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen ist soweit zur Abstützung erforderlich eine geschlossene Natursteinmauer als Abgrenzung zur freien Landschaft anzulegen. Die Natursteinmauer darf maximal 2,50 m hoch sein. Die Abstandsregelungen gem. LBO und Nachbarrecht dürfen in diesem Bereich unterschritten werden.

#### 2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 3,00 m Höhe zulässig.

#### 2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

### 2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### 2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für jede Wohnung sind mind. 1,5 geeignete PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Schlüsselgewaltplätze sind anrechenbar.

## 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **4           Verfahrensvermerke**

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ in Blaustein, OT Ehrenstein mit frühzeitiger Beteiligung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am 06.03.2020 und Coronabedingt erneut am 03.04.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 sowie vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.03.2021 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom 09.03.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2021 und Coronabedingt erneut am 23.04.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 22.03.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 sowie vom 30.04.2021 bis 31.05.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 am Verfahren beteiligt. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 beschlossen, den geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom 21.09.2021 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.10.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.10.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.



Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....die örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Blaustein wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Thomas Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Thomas Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.03.2021/ 21.09.2021/ 21.12.2021

STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: EHRENSTEIN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Satzung: 21.12.2021

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Bereits im Jahr 2000 wurden von der Verwaltung verschiedene teilerschlossene Grundstücke, u. a. an der Oberberghofstraße in Ehrenstein, hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit untersucht.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung können diese Flächen mit geringem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Bebauung benötigt. Zudem ist das Plangebiet bereits zweiseitig von Wohnbebauung umgeben.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Oberer Scheibenberg“ des Büros Hähmig Gemmeke aus dem Jahr 2019 zeigt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen vorhandenen Flächen auf der Nordseite der Oberberghofstraße auf.



**Ausschnitt Städtebauliche Entwicklung „Oberer Scheibenberg“ vom 06.08.2019 mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ (rot)**

**Quelle: Büro Hähnig / Gemmeke**

Die zu überplanende Fläche kann als Arrondierungsfläche zu den bestehenden Wohnbauflächen ergänzt werden. Es handelt sich um hoch attraktive Wohnbauflächen in räumlicher Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stadt Blaustein (Schule, Kindergarten).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Oberberghofstraße zwischen der vorhandenen, westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sollen einer zeitgemäßen Bebauung im Rahmen der Arrondierung zugeführt werden und zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 0,70 ha Grünfläche in ca. 16 Bauplätze baurechtlich umgewandelt werden.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten:

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

## **3 Verfahrensstand**

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ wurde am 09.03.2021 beschlossen und die öffentliche Auslegung durchgeführt. Am 21.09.2021 wurde ein geänderter Entwurf beschlossen, weshalb der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wird. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Gebäudehöhe und Geschossigkeit, die jeweils reduziert wurden. Um die Zwischenräume der Gebäude freizuhalten wurden die Bäume verbindlich vor dem Gebäude festgesetzt und untergeordnete Bauteile am Gebäude auf das Baufenster beschränkt.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden bzw. Nordosten durch die Oberberghofstraße begrenzt. Auf der Nordseite der Oberberghofstraße liegt ein Wohngebiet. Im Westen bzw. Nordwesten schließt das unbebaute Flurstück Nr. 186 an und daran ebenfalls ein vorhandenes Wohngebiet. Im Süden und Südwesten bildet die Restfläche der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 die Grenze.

Überplant werden folgende Flurstücke: Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 sowie das Flurstück Nr. 185/1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

### **4.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Südhang bzw. Südwesthang und fällt von Südosten (NN 542,50 m) nach Nordwesten (NN 536,50) und Süden (NN 535,00 m) ab.

## **5 Einordnung in die übergeordnete Planung**

### **5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Stadt Blaustein ist als Unterzentrum eingestuft und befindet sich im Verdichtungsraum. Durch die Stadt verläuft eine Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

#### **5.1.1 Folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

##### B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch

sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

**5.1.2 Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

**B I 3 Bodenerhaltung**

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

**B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung**

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### 5.1.3 **Abwägung:**

Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen). Die bestehende Erschließung kann genutzt werden sodass hierfür keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.

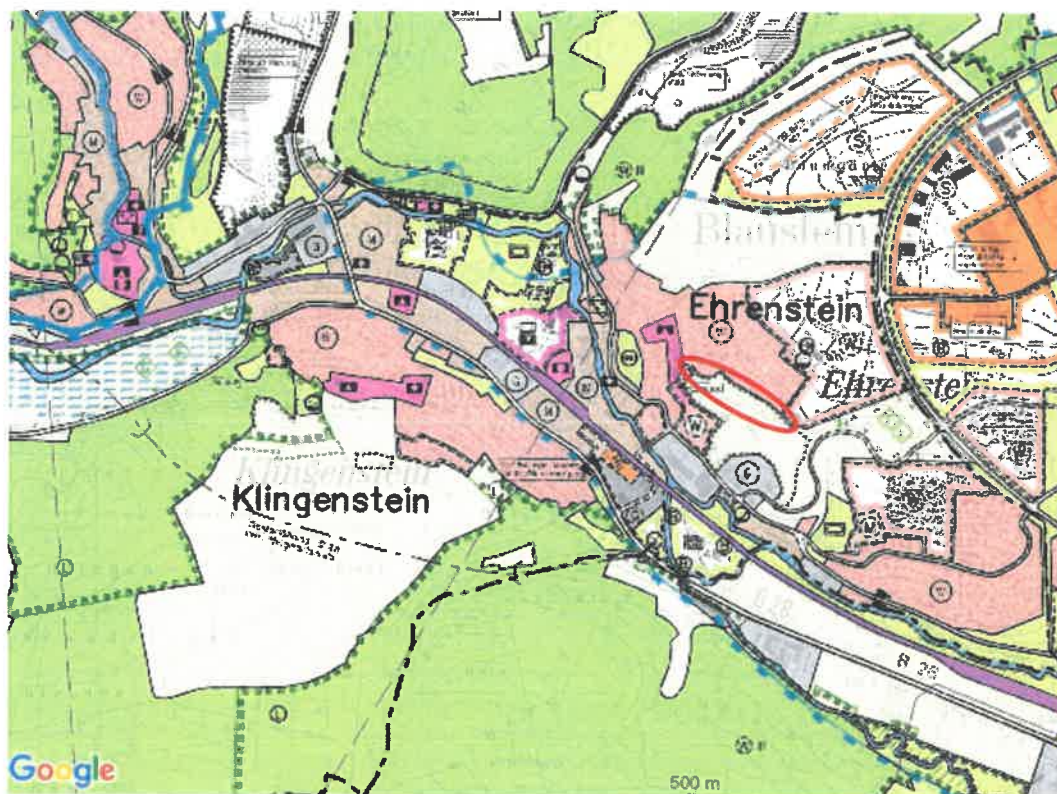
Die Weiterentwicklung des Wohngebiets trägt zur Stärkung der Stadt, die auf einer Entwicklungsachse liegt, bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

## 5.2 **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (30. Teiländerung). Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist nicht als Baufläche ausgewiesen.

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.



**Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:**

## 6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

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

### Siedlungsarrondierung:

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenau IV und V sowie Höhwiesen und Hofgut Schwenk ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Arrondierung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein die

Neuausweisung des Bebauungsplangebietes „Südlich Oberberghofstraße“ ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung wird dem flächensparenden Umgang mit Erschließungsflächen Rechnung getragen. Die Oberberghofstraße erschließt bisher nur einseitig Wohnbebauung. Mit der geplanten Bebauung kann eine wirtschaftlichere und flächensparende Erschließung erreicht werden. Für das geplante Wohngebiet ist keine weitere Erschließung erforderlich.

#### Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind im Norden von Ehrenstein ca. 30 ha Potentialflächen für Wohnbauland dargestellt. Diese Flächen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht entwickelt werden. Die Grundstücke sind bisher nur lückenhaft im Eigentum der Stadt. Die Stadt ist stets bemüht, diese Flächen zu erwerben, sodass das Gebiet in Zukunft sinnvoll entwickelt werden kann.

#### Innenentwicklungspotentiale

Die Stadt Blaustein hat kaum unbebaute innerörtliche Grundstücke. Die wenigen vorhandenen Baulücken eignen sich meist nicht, da es sich um hochwertige Grün- und Landschaftsflächen handelt oder sind aufgrund vorhandener Gewerbe- und lärmintensiver Straßen nicht für Wohnbebauung geeignet.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme des Flurstücks 185/1 befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Blaustein.

### **7.3 Baulasten**

Im Zuge der Verschmelzung mehrerer Flurstücke zum jetzigen Flurstück Nr. 146 wurde eine Baulast bezüglich Zugangsmöglichkeit zum Baugrundstück Parzelle 146/2 (heute: Haldenweg 5) mit übernommen. Der Zugang zu diesem Grundstück ist dauerhaft über den Haldenweg gewährleistet. Die Baulast ist daher für eine mögliche weitere Bebauung in der Oberberghofstraße nicht relevant.

#### 7.4 **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

#### 7.5 **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> tangiert. Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht sowie ein Antrag für eine Ausnahme gestellt. Die Ausgleichsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

#### **Biotopkartierung aus dem Jahr 2013:**



Quelle: Stadt Blaustein, 2019

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche, ein Kernraum sowie eine 500 m Suchfläche eines Biotopverbunds trockener Standorte (Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 21 BNatSchG). Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

**Biotopverbundfläche:**

Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

**Abwägung Biotopverbund:**

Aufgrund der im Süden noch vorhandenen Freiflächen ist nicht damit zu rechnen, dass die Verbindung der einzelnen Biotope beeinträchtigt wird. Es handelt sich lediglich um eine Verschmälerung des Verbunds am Randbereich. Der Verbund wird nicht zerschnitten. Zudem befindet sich die Kernzone des Biotopverbunds in einer Sackgasse, da diese im Norden, Westen und Süden von Siedlung umgeben ist. Die Vernetzung nach Osten ist weiterhin gegeben.

Weiterhin kann das geplante Wohngebiet durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden. Der bestehender Schotterweg wird zur Vernetzung wieder an die Oberberghofstraße angebunden. Als Puffer zum Biotop und Biotopverbund ist ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen auf den Grundstücken festgesetzt.

Aufgrund der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung der Vernetzung werden die Belange der dringend notwendigen Siedlungsentwicklung über die des Biotopverbundes gestellt.

**7.6 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

## **7.7 Denkmalschutzgebiete**

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

## **7.8 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **7.9 Altlasten / Altablagerungen**

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

## **8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet ist unbebaut und der nordwestliche Teil als innerstädtische Grünfläche stark bewachsen. Dieser Bereich war bisher auf Grund der ursprünglich dort angetroffenen Vegetation als Biotop-Fläche nach § 24 a NatSchG festgesetzt. Durch natürliche Sukzession entwickelte sich das Gelände in den vergangenen Jahren hin zu Gebüsch mittlerer Standorte, die keine Biotopeigenschaft haben.

Durch mehrfache Kartierungen in den Jahren 1998 und 2013 durch ein Fachbüro wurde festgestellt, dass die jetzige Vegetation nicht mehr einem Biotop-Status entspricht und der Schutzstatus damit nicht mehr vorliegt, dies wurde auch im Jahr 2019 nochmals überprüft und bestätigt.

Im Südwesten befinden sich innerstädtische Magerrasenflächen sowie Felswände, wie sie auf der schwäbischen Alb typisch sind.

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> tangiert. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung/Verlegung wird beantragt und ist von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

### Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

## 9 Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Oberberghofstraße erschlossen und an das innerörtliche Straßennetz angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in die Oberberghofstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der zu begrünenden Flachdachflächen sowie der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers auf Hofflächen wird in eine Versickerungsmulde geleitet und über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine **strikte** Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf **keinerlei** Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Stadtverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten **Fehlanschlüsse** festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden **kostenpflichtig** von der Stadt Blaustein beseitigt.

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Strom und Gas ist über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH möglich. Die Versorgung mit Telekommunikation ist über die vorhandenen Leitungen möglich.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Für die Löschwasserversorgung ist eine Grundversorgung mit  $48 \text{ m}^3 / \text{h}$  für zwei Stunden gewährleistet.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art der Baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen sowie dem örtlichen Bedarf.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der steilen Hanglage sind für Tiefgaragen Überschreitungen der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

#### **10.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

#### **10.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Aufgrund der starken Hanglage sind bis zu drei Vollgeschosse möglich.

Zwei Vollgeschosse sind oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zwingend herzustellen, um ein einheitliches Stadtbild zu erreichen und den wertvollen Baugrund im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bestmöglich auszunutzen. Aufgrund der Hangneigung ist ein weiteres Vollgeschoss unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Dies gewährleistet eine bestmögliche Ausnutzung und Einfügen in die Landschaft und die Umgebungsbebauung.

#### 10.2.4 Ermittlung der überbaubaren Fläche

Da in den Grünflächen keinerlei bauliche Anlagen und Gebäude zulässig sind mit Ausnahme von Einfriedungen ist die Grünfläche nicht anrechenbar auf die festgesetzte GRZ und GFZ. Diese bezieht sich rein auf die als Wohngebiet festgesetzte Fläche.

#### 10.2.5 Höhe baulicher Anlagen

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

### 10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise bzw. eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen und zulässigen Wohnungen entspricht der Nachfrage und fügt sich bestmöglich in die Umgebungsbebauung und Landschaft ein. Einer Riegelwirkung wird hiermit entgegengewirkt.

### 10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entsteht und zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet wird. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### 10.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

Die Mindestanzahl an Wohnungen wurde aufgrund der Hanglage und der dadurch ergebenden Mehrgeschossigkeit sowie der vorgesehenen Bauplatzgrößen festgesetzt. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.



## **10.6 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

## **10.7 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient als Verbindung zwischen der Oberberghofstraße und dem bestehenden Feldweg ins Tal.

## **10.8 Böschungen / Stützbauwerke**

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

## **10.9 Leitungsrecht**

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und zum Schutz bestehender Leitungen ist das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht erforderlich.

## **10.10 Grünflächen**

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt. Gebäude, bauliche Anlagen und Lagerplätze sind mit Ausnahme von Einfriedungen zur Sicherstellung dieser Grünflächen nicht zulässig.

## **10.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **10.11.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

Damit das Kanalnetz bei einem Regenereignis nicht überlastet wird, ist auf jedem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde anzulegen. Das Niederschlagswasser wird in dieser versickert, um die natürliche Reinigungsleistung und Pufferfunktion des Bodens zu nutzen und ortsnahe wieder dem Grundwasser zuzuführen.

10.11.2 **Ausgleich und Schutz des Biotops**

Für den Eingriff in das Biotop und zum Schutz des angrenzenden Biotops wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

10.11.3 **Maßnahmen Artenschutz**

Für die Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aufgrund der im Gebiet vorkommenden Arten Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie eine Baubegleitung und ein Monitoring erforderlich. Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber vom Februar 2021 wird verwiesen.

**10.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurde ein Pflanzgebot festgesetzt.

**10.13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

**10.14 Örtliche Bauvorschriften**

10.14.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

10.14.1.1 **Gestaltung**

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

10.14.1.2 **Materialien**

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

10.14.1.3 **Sonnenkollektoren**

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung erfolgen. Deshalb sind eine Neigung und eine Maximalhöhe festgesetzt.

#### 10.14.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

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

##### 10.14.2.1 Befestigte Grundstücksflächen

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

##### 10.14.2.2 Stützmauern

Aufgrund des stark geneigten Geländes wurde Festsetzungen zur Ausführung von Stützmauern getroffen.

Zur klaren Abgrenzung der Grundstücke zu dem südwestlichen Biotop und den Grünflächen wurde eine geschlossene Natursteinmauer festgesetzt, soweit zur Abstützung erforderlich.

##### 10.14.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der starken Höhenunterschiede im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abtragungen erforderlich.

##### 10.14.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

##### 10.14.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

##### 10.14.4 Werbeanlagen

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

##### 10.14.5 Stellplätze

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

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

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

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

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

Aus dem Gutachten des Bio Büro Schreibers vom Februar 2021 ergibt sich Folgendes:

*„Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Zauneidechsen und Gehölzvögel sind Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen -Neuschaffung geeigneter Habitate in der Nähe- erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.“*

Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber wird verwiesen.

## **12 Immissionsschutz**

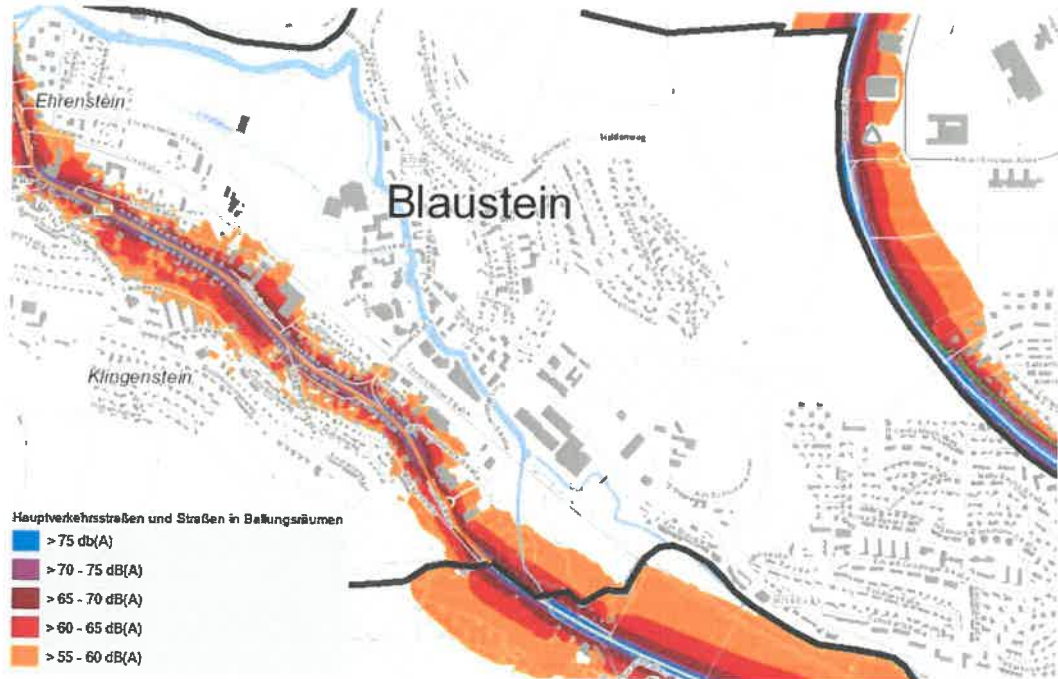
### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich nicht an einer übergeordneten, stark frequentierten Straße. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2017 ist nicht mit Lärmauswirkungen der Bundesstraße B 28 oder dem Berliner Ring auf das Baugebiet zu rechnen. Die B 28 und der Berliner Ring befinden sich in ca. 500 m Entfernung, die Kreisstraße K 7381 in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet.

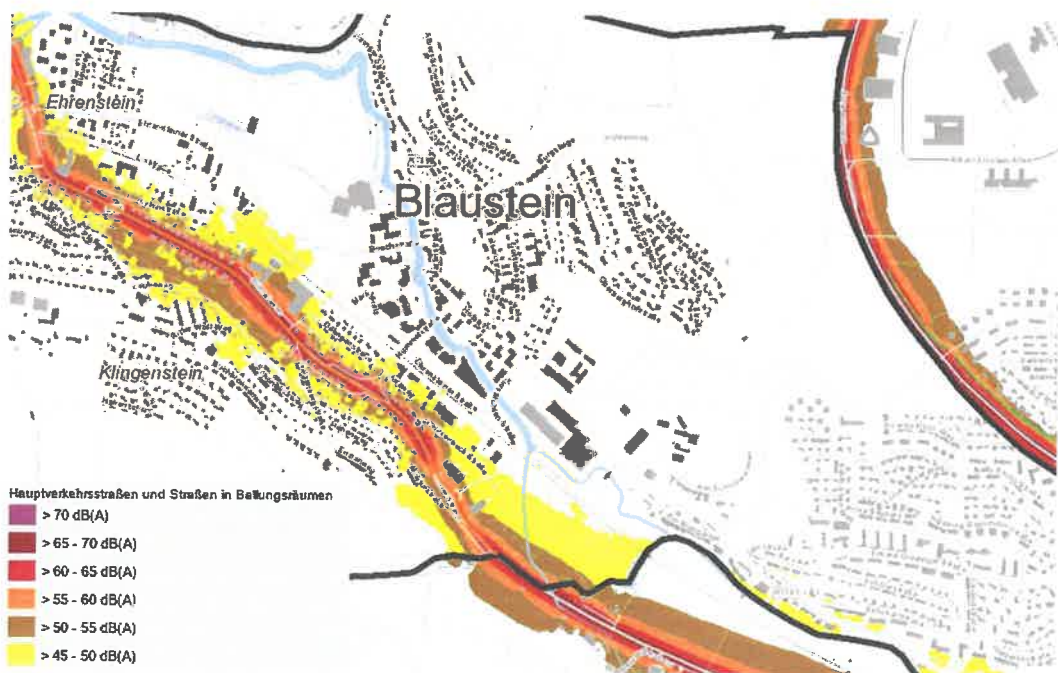
Die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen liegt 400 m entfernt. Da im Norden und Süden bereits Wohngebiete näher an den Verkehrslärmquellen liegen, als das Plangebiet, ist nicht mit unzulässigen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

**Umgebungslärmkartierung 2017 – Straßenlärm (24 Stunden):**



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

**Umgebungslärmkartierung 2017 – Straßenlärm (22-6 Uhr):**



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

## 12.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommt ein Gewerbegebiet in ca. 100 m Entfernung vor. Landwirtschaftlichen Hofstellen kommen im näheren Umfeld nicht vor.

Die bestehende Wohnbebauung befindet sich genauso nah am Gewerbegebiet, wie die geplante. Somit ist die bestehende Wohnbebauung bereits maßgebend für die Lärmkontingente im Gewerbegebiet. Deshalb wird davon ausgegangen, dass weder eine Beeinträchtigung für den Betrieb im Gewerbegebiet, noch für das geplante Wohngebiet entsteht.

## 12.3 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Mit Geruchsimmissionen ist nicht zu rechnen.

## 13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

## 14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	7.034 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (inkl. privater Grünflächen)	6.886 m <sup>2</sup>	97,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	148 m <sup>2</sup>	2,1 %

Aufgestellt:

Ulm, 09.03.2021/ 21.09.2021/ 21.12.2021

Blaustein, 09.03.2021/ 21.09.2021/ 21.12.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**  
 Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Blaustein**  
**Thomas Kayser, Bürgermeister**

## Anlage 6

### Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein

#### Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 2 i. V. m § 4 a Abs. 3 BauGB

Insgesamt gingen 2 Schreiben von Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt Blaustein ein. Die Einwendungen werden wie folgt abgewogen:

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<b>Bürger 01, Schreiben vom 21.10.2021</b>	
<p>Seit einiger Zeit verfolge ich die Planungen für das Gebiet südlich Oberberghofstraße. Hier gab es im Planungsverlauf einige Änderungen welche sicherlich sinnvoll sind und auch gut umgesetzt wurden. Nun sind in dem Entwurf vom 21.09.2021 Änderungen vorgenommen worden auf welche ich sie gerne hinweisen möchte:</p> <p>Punkt 2.4.2 Untergeordnete Bauteile..... nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen Punkt 2.9 Innerhalb der Grünflächen sind keine baulichen Anlagen..... zulässig usw.</p> <p>Ursprünglich sollte eine Bebauung mit Einfamilienhäusern stattfinden, dann wurde dies auf Gebäude mit mehr Wohnungen zum Beispiel DHH eingeschränkt. Danach wurde die Höhe der Häuser auf sieben Meter reduziert wodurch sich die Wohnfläche weiter reduziert. Zusätzlich wurde in dem neuen Entwurf die Nutzung der Außenflächen weiter eingeschränkt. Hier werden selbst bei Balkonen die Terrassen die Gestaltungsmöglichkeiten mit sonnvoller Flächenplanung erschwert.</p> <p>Die Nutzbarkeit der ursprünglich gut geplanten Gebäude und Bauplatzgrößen werden hier weiter beschränkt und verringern die Möglichkeiten einer wirtschaftlich und optisch sinnvollen Gebäudeplanung.</p> <p>Nach den vielen Einwendungen im Planungsverfahren möchte ich Ihnen ungern weitere Umstände bereits, ich bitte Sie jedoch im Rahmen einer sinnvollen Bebauung die Punkte zu prüfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Änderungen werden nicht vorgenommen.</p> <p>Es wurde seit Aufstellung des Bebauungsplans eine verdichtete Bauweise geplant. Einfamilienhäuser waren nicht vorgesehen.</p> <p>Auch der Grünstreifen war zum Schutz des angrenzenden Biotops und Naturraum von Anfang an vorgesehen und hinsichtlich des Artenschutzes erforderlich. Diese Flächen wurden nicht weiter eingeschränkt, lediglich konkretisiert.</p> <p>Die Entscheidung die Nutzung weiter einzuschränken (Rücknahme Dachgeschoss, Einschränkung untergeordnete Bauteile) hat der Gemeinderat getroffen, um die Anregungen der Anwohner zu berücksichtigen.</p> <p>Um einen 6,0 m breiten Durchblickstreifen freizuhalten, wurden die untergeordneten Bauteile wie z.B. Balkone, Erker und Terrassen auf die Fläche des Baufelds eingeschränkt. Für eine einheitliche Gestaltung im Gebiet wird dies auch aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet. Die Baufelder weisen jedoch mit ca. 17 m eine ausreichende Tiefe auf, um untergeordnete Bauteile auch seitlich zu setzen oder gen Süden orientieren zu können.</p>

## Bürger 02, Schreiben vom 03.11.2021

Wir verfolgen seit Jahren mit Zuversicht und Hoffnung das Baugebiet "Südl. Oberberghofstraße", wohl wissentlich, dass es lediglich eine Option und eine Hoffnung auf Wohneigentum in Ehrenstein darstellt.

Kurz vor Abschluss nehmen wir viel Frust wahr. Frust auf Seiten der Verwaltung über die stetigen Anpassungen, Frust beim Gemeinderat über das Konfliktpotential mit den Anwohnern, Frust bei den Anwohnern über die Tatsache der Entstehung des Baugebietes und Frust bei den möglichen Wohneigentümern, über die stetigen Kompromisse, Änderungen und Ungewissheit. Und seit der Gemeinderatssitzung vom 21.09.2021 nun auch einen großen persönlichen Frust. Es wurde ein grundsätzlicher und sinnvoller Bebauungsplanbestandteil überworfen, der zuvor als unveränderlich galt.

Dieser Bebauungsplan lebt von Kompromissen. Kompromisse, die durch die bestehenden Anwohner entstanden sind. Anwohner, die nicht auf ihr seit mehr als 30 Jahren gelebtes und nicht bestehendes Recht auf freie Aussicht verzichten wollen. Anwohner, die in Besitz von viel Wohnfläche in einem grünen, eingewachsenen Garten blicken und ihre Autos in der Doppelgarage parken. Diese (wenigen) Anwohner haben in Blaustein eine so große Lobby, dass der Bebauungsplan dauerhaft von Kompromissen und damit Lebensqualität nachfolgender Generationen eingeschränkt wird. Es ist so frustrierend zu sehen, dass nur aufbrausendes, lautes und auch dreistes Verhalten Wirkung zeigt.

### Adäquate Schaffung von Wohnfläche

Mit der Entscheidung über die Streichung des Sattelgeschosses wird es für eine kinderreiche Familie zunehmend schwieriger, unter den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes adäquates Wohneigentum zu generieren. Es gibt nur wenige Grundstücke der Doppelhäuser, die aufgrund der Beschaffenheit durch das Gefälle eine Bebauung mit ausreichend Zimmern sinnvoll möglich macht. Soweit in der Theorie. Ob in der Praxis die Chance auf eines der adäquaten Grundstücke besteht, steht auf einem ganz anderen Papier.

Objektiv betrachtet wurde auf Basis einer Wohnfläche von EG 90qm + 1.OG 90 qm entschieden. Da der Platz zwischen den Häusern als Durchblick frei bleiben muss, muss bei Interesse (und Pflicht zur Parkplatzschaffung) an einer Garage diese ganz oder teilweise in das Haus und damit in das EG integriert werden. Die Wohnfläche des EGs wird dadurch maßgeblich geschmälert. Das 1. Obergeschoss muss somit zwangsläufig mit 3 Kinderzimmern, Schlafzimmer + Bad ausgestattet werden, wenn man den Wunsch hegt, in seinem auf Jahre finanzierten Neubau jedem Familienmitglied einen Ort des Rückzugs zu ermöglichen. Selbst die Mehrfamilienhäuser bieten von der Größe nur Wohnflächen, in denen keine Familien mit mehr als 2 Kindern Platz finden werden. Und auch wenn das eine Option wäre, wird man bei der Immobiliensuche in Blaustein (Stadt) schnell auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt. Offiziellen Ausschreibungen zufolge kann

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Änderungen werden nicht vorgenommen.

Um verschiedenen Anforderungen gerecht zu werden sind in jeder Planung grundsätzlich Kompromisse erforderlich.

Die Lebensqualität nachfolgender Generationen wird nicht beeinträchtigt.

Da das Untergeschoss als Vollgeschoss genutzt werden kann, können die Räumlichkeiten auf das OG, EG und UG aufgeteilt untergebracht werden. Je nachdem, ob die Garage integriert wird und wie groß die Balkone geplant werden, können in einer Doppelhaushälfte ca. 150-250 m<sup>2</sup> Wohnraum geschaffen werden. Somit können hier auch größere Familien Platz finden.



man aktuell Wohneigentum mit 108 qm für 600.000 € erwerben - in einem vergleichbaren Neubau.

Die Entscheidung für die Streichung des Sattelgeschosses war gleichzeitig eine Entscheidung gegen die Schaffung von adäquaten Wohnraum für die Minderheit einer "Großfamilie".

#### **Versiegelung der Flächen**

Es ist nicht ersichtlich, weshalb der aktualisierte Entwurf „Südlich Oberberghofstraße“ eine Verbesserung darstellen soll. Maßgeblich wurde die maximale Gebäudehöhe und die Geschoszahl um das Sattelgeschoss reduziert. Gleichzeitig wurden allerdings die Grundstücksgrößen nicht angepasst.

Um auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken genügend Wohnraum zu schaffen, ist davon auszugehen, dass deutlich mehr Fläche (maximale) durch die Bebauung versiegelt wird als im bisherigen Entwurf. Da die Anwohner, sowie einige Fraktionen, hohes Engagement und Interesse am Naturschutz bekundet haben, ist eine höhere Flächenversiegelung und damit negative Auswirkungen auf die Natur, nicht in deren zumindest öffentlich bekundeten Interesse. Es stellt sich viel mehr die Frage, wessen Interessen hier berücksichtigt werden?

#### **Auswirkungen auf die Parkplatzsituation**

Um die Wohnfläche zu kompensieren, welche durch Streichung des Sattelgeschosses entfällt, wird es schwerer, Stellplätze auf dem Grundstück zu realisieren. Die faktische Reduktion der Stellplätze auf den Grundstücken wird zu einer erschwerten Parksituation in der Straße führen. Anwohner hatten hier immer Bedenken, dass das Wohngebiet zu einer Verschlechterung der Parksituation führt. Die Einschränkung der Anwohner durch die Höhe hat weniger Einfluss als die Einschränkungen aufgrund der daraus resultierenden Parkplatzsituation. Das Ergebnis der Streichung des Sattelgeschosses und Anpassung des Bebauungsplanes dürfte damit auch nicht im Interesse der Anwohner sein.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass weder die Natur durch den aktualisierten Bebauungsplan effizienter genutzt wird, die maßgeblichen Interessen der Anwohner gehört wurden noch die Wohnraumsuchenden einen Vorteil aus der Entscheidung des Gemeinderates über die Streichung des Sattelgeschosses haben. Viel mehr entsteht der Eindruck, dass der unausgesprochene Wunsch nach freier Aussicht der Anwohner ausschließlich berücksichtigt wurde. Die Streichung des Sattelgeschosses ist ein nicht zu Ende gedachter Kompromiss. Normalerweise setzt sich die Partei mit den besseren Argumenten durch und nicht die Partei, welche am Lautesten ist.

Wir möchten gerne noch folgende Gedankenansätze platzieren:

Wir bitten um eingehende Prüfung, ob im westlichen Teil der Mehrfamilienhäuser 1-2 Baufelder als Baufelder für Doppelhäuser freigegeben werden. Auch hier

Es sind verschiedene Interessen die berücksichtigt wurden und unter Abwägung aller Interessen durch den Gemeinderat entsprechend berücksichtigt wurden.

Die erforderlichen Maßnahmen für Artenschutz und Naturschutz wurden getroffen.

Die Parkplätze sind auf den Grundstücken nach wie vor nachzuweisen. Durch die Streichung des Sattelgeschosses ist weniger Wohnraum möglich und somit mit weniger Parkdruck im Gebiet zu rechnen.

Aus städtebaulichen Gründen wurden kleine Baufelder geplant, die Durchblicke zur freien Landschaft gewährleisten sollen, um keine Riegelwirkung zu ermöglichen und die Körnung der bestehenden Bebauung aufzugreifen.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sind bereits im gesamten Gebiet Doppelhäuser möglich.

können max. 4 Wohneinheiten ermöglicht werden und man bietet zudem noch kinderreichen Familien die Möglichkeit, durch das Gefälle das „Sattelgeschoss“ in den Kellerteil zu integrieren. Das würde wiederum mögliche Wohnraumoptionen schaffen.

□ Darüber hinaus überarbeiten aktuell andere Städte und Gemeinden die Punktvergabekriterien (s. Artikel „Bauplatz Mangelware“ – SWP vom 12.10., S. 25; „Pluspunkte sammeln und Haus bauen“ – SWP 19.10., S. 24). Vielleicht könnte hier die Stadt Blaustein von den Recherchen und Ergebnissen der anderen Städte/ Gemeinden profitieren.

Wir sind nachwievor sehr hoffnungsvoll, dass der Traum vom Eigenheim im Ehrenstein noch wahr wird.

Die Vergabe ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

## Anlage 7

### Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein

#### Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m § 4 a Abs. 3 BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 06.10.2021 insgesamt 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung beteiligt.

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

- |  |  |
|--|--|
| 1. Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e. V.    | 11. Landesjagdverband Baden-Württemberg e. V.  |
| 2. DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee                          | 12. Landesamt für Denkmalpflege  |
| 3. Deutsche Post   | 13. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg                                       |
| 4. Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH                           | 14. Polizeidirektion Ulm   |
| 5. Deutscher Alpenverein (DAV)<br>Landesverband Baden-Württemberg  | 15. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)<br>Landesverband Baden-Württemberg e. V. |
| 6. DING Donau Iller Ulm  | 16. Schwarzwaldverein e. V.  |
| 7. ENBW Biberach   | 17. Stadtwerke Ulm/Neu Ulm   |
| 8. Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt<br>Ehingen (Donau) | 18. SWU Netze GmbH Planung   |
| 9. Kreisbauernverband Ulm - Ehingen e. V.                          | 19. Terranets BW GmbH  |
| 10. Landesfischereiverband Baden-Württemberg<br>e. V.              | 20. Zweckverband Klärwerk Steinhäule   |
|  | 21. Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb  |
|  | 22. Stadt Ulm  |

Insgesamt 18 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Diese werden wie folgt abgewogen:

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<b>01. Zweckverband Landeswasserversorgung, E-Mail vom 06.10.2021</b>	
Der Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb betreibt eine Trinkwasserleitung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans kreuzt (s. LP 156 anbei). D. h. vor Veräußerung städtischer Flächen an Dritte (Private oder Bauträger) muss zu Gunsten des Zweckverbands eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen so zu planen, dass ein Bereich von min. 2m beidseits der Leitungssachse frei von Bebauung und Bepflanzung bleibt.	Die Leitung befindet sich innerhalb eines öffentlichen Weges, der öffentlich bleibt. Die Baufenster sind so geplant, dass diese außerhalb des 2 m Leitungsschutzstreifen liegen.  Zur Sicherung der Leitung wird im Abstand von zwei Metern zur Leitung auf dem östlichsten Bauplatz ein Leitungsrecht ergänzt.
<b>02. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen), E-Mail vom 11.10.2021</b>	
Durch die Neuaufstellung des B-Plans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>03. IHK Ulm, E-Mail vom 12.10.2021</b>	
Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im erneuten Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen weiterhin keine Bedenken vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>04. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Ref. 91, E-Mail vom 13.10.2021</b>	
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-03421 vom 19.04.2021 bzw. 2511//20-02653 vom 07.04.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-03421 vom 19.04.2021 bzw. 2511//20-02653 vom 07.04.2020:</b></p> <p><b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</b>  Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Massenkalke. Teilweise ragt das Plangebiet in den Bereich einer ehemaligen Rohstoffabbaufläche. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des ehemaligen Rohstoffabbaugebietes zu achten.  Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>

<p><i>genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	
<p><b>05. TransnetBW GmbH, E-Mail vom 19.10.2021</b></p>	
<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ in Blaustein betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Stellungnahme vom 25.03.2021.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>06. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 22.10.2021</b></p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>07. Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 26.10.2021</b></p>	
<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>08. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 29.10.2021</b></p>	
<p>Unsere Stellungnahme vom 14.04.2021 gilt weiterhin.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stellungnahme vom 14.04.2021:</b></p> <p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplanauszug ist beigefügt.</i></p> <p><i>In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Punkt 2.3, Versorgungsleitungen, sowie in der Begründung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Punkt 10.13.3, Versorgungsleitungen, werden unterirdische Verkabelungen gefordert. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</i></p>	

<p><i>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</i></p> <p><i>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p>	
<p><b>09. Regionalverband Donau-Iller, E-Mail vom 03.11.2021</b></p>	
<p>Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10. Regierungspräsidium Tübingen, E-Mail vom 05.11.2021</b></p>	
<p>Keine weiteren Anregungen gegenüber der letzten Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11.-14. BUND, NABU, NaturFreunde und Schwäbischem Albverein, E-Mail vom 05.11.2021</b></p>	
<p>Der NABU Landesverband, vertreten durch die Ortsgruppe Ulm sowie die Bezirksgeschäftsstelle Allgäu-Donau-Oberschwaben, der BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V., vertreten durch den BUND-Regionalverband Donau-Iller, der Schwäbische Albverein Donau-Blau-Gau, sowie die NaturFreunde Württemberg Bezirk Süd-Alb nehmen den geänderten Bebauungsplan zum Anlass, noch einmal zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung zu nehmen:</p> <p>Angesichts der massiven Eingriffe in die gerade hier sensible Natur und Teilerstörung eines geschützten Biotops bedauern wir, dass die Stadt Blaustein nicht gänzlich vom Vorhaben „südliche Oberberghofstraße“ Abstand genommen hat.</p> <p>Unter der Maßgabe des Schutzes unserer natürlichen Ressourcen und des Postulats der Ressourcensparsamkeit spricht für das Vorhaben lediglich, dass bereits eine Erschließung vorhanden ist und die Stadt eine kompakte Bebauung vorgeben wollte. Wir bedauern deshalb, dass die Stadt im neuen Bebauungsplan hiervon in wesentlichen Teilen bezüglich der Vorgabe der Geschosshöhen und einzuhaltenden Maße der Baukörper abgewichen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Stadt Blaustein hat erfreulicherweise Anregungen von unserer Seite zur Vermeidung von Vogelschlag und schädlicher Lichtverschmutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierüber haben wir uns sehr gefreut. Unverständlich sind für uns jedoch die Äußerungen zum Monitoring der Bauvorgaben. Versendet die Stadt Monitoringberichte an die Naturschutzbehörde? Und wenn ja, wird unserer Bitte um Zusendung einer Kopie auch an den BUND Regionalverband Donau-Iller entsprochen?</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde ist von Monitoring Maßnahmen zu unterrichten. Bei Interesse können Monitoring Berichte bei der Stadt eingesehen werden.</p>
<p><b>15. Landratsamt Alb-Donau-Kreis, E-Mail vom 08.11.2021</b></p>	
<p><b>Anregungen</b> Keine Anregungen.</p> <p><b>Hinweise</b> <u>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</u> Für Verfahren nach § 13b BauGB ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP) nicht erforderlich. Der FNP ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung des FNP ist zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.</p> <p>Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p><u>Forst, Naturschutz</u> Die im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, S.13 + 14 des Artenschutzgutachtens) sind durchzuführen um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.</p> <p>Die notwendige ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung zu nennen. Nach Beendigung ist der unteren Naturschutzbehörde ein Endbericht vorzulegen.</p> <p>Der Bebauungsplan tangiert einen kleinen Teilbereich des Biotops, Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ wird. Nach § 30 Abs.2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, verboten. Die notwendige naturschutzrechtliche Ausnahme zur Entfernung von 90m<sup>2</sup> des Biotops Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ wurde am 07.09.2021 durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der FNP wird zeitnah berichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Abschluss im gewünschten Format zugesendet.</p> <p>Die Maßnahmen zum Artenschutz werden durchgeführt.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung wird vor Baufeldfreimachung benannt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>16. Vodafone BW GmbH, E-Mail vom 08.11.2021</b></p>	
<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 30.03.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Stellungnahme vom 30.03.2021:</b></p> <p><i>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</i></p> <p><i>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</i></p>	
<p><b>17. Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 05.11.2021</b></p>	
<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>18. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 15.11.2021</b></p>	
<p>Beim Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein halten wir an unserer Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung fest.</p> <p><b>Stellungnahme vom 26.04.2021</b></p> <p><i>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist hier eine Fläche für „Erhaltung und Pflege wertvoller Landschaftsstrukturen“ ausgewiesen. Die geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen § 13 b BauGB aufgestellt.</i></p> <p><i>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 b Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</i></p> <p><i>Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
**Satzung**

**über den Bebauungsplan  
„Südlich Oberberghofstraße“,  
im Ortsteil Ehrenstein**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 07.12.2021 den Bebauungsplan

**„Südlich Oberberghofstraße“**

im Ortsteil Ehrenstein 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 von Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro, Ulm maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

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

1. Planzeichnung von Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro, 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, werden 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 21.12.2021

Thomas Kayser  
Bürgermeister

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 02.01.2022 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 21.12.2021

Thomas Kayser  
Bürgermeister