



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 21.02.2017

Vorlagen Nr. 10 / 2017

öffentlich  
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

### Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle", OT Markbronn

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

### Beschlussantrag:

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 12.01.2017.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich des Ulmer Gässle", OT Markbronn mit Stand vom 12.01.2017.

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
OR Arnegg	23.09.2015	Zustimmung
Gemeinderat	01.12.2015	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	26.05.2016	Zustimmung zur Vorentwurfsplanung
OR Arnegg	09.11.2016	Änderung Geltungsbereich
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss über Änderung des Geltungsbereichs
OR Arnegg	01.02.2017	Zustimmung (einstimmig)

## II. Sachvortrag

### II.1 Ausgangslage

Im Ortsteil Markbronn besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Im vorgesehenen östlichen Teil des Plangebiets liegt von Seiten mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Bebauung im Bereich der noch unbebauten Flächen entlang der Dietinger Straße, als auch dem Walter-Neumüller-Weg vor. Das Gebiet ist im Bereich der unbebauten Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und ist damit privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft vorbehalten. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist damit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Vorhabengebiet wird begrenzt von der Dietinger Straße und dem Markusweg im Norden, dem Walter-Neumüller-Weg im Osten, dem Ulmer Gässle im Süden sowie dem Markusweg und dem Erstetter Weg im Westen. Es weist eine teilweise starke Neigung von Norden Richtung Süden auf.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Markbronn und weist derzeit noch sieben (7) landwirtschaftliche Hofstellen auf. Die Hofstellen zwischen Dietinger Straße und Walter-Neumüller Weg (derzeit noch 3 Betriebe) werden entweder kurzfristig aufgegeben und sind bereits ausgesiedelt oder werden mittelfristig aufgegeben. Die Grundstückseigentümer der Hofstellen verfolgen damit kurz- und mittelfristig das Ziel einer ergänzenden Wohnnutzung ihrer Grundstücke. In Teilbereichen bleiben noch einzelne landwirtschaftliche Gebäudeteile (z.B. Maschinenschuppen und Stall für eine geringe Anzahl Pferde) in diesem Bereich bestehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf des östlichen Teilbereiches für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet, der eine Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans darstellt.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans zwischen Dietinger Straße und Walter-Neumüller Weg hat bereits eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1

BauGB im Zeitraum vom 19. September bis 14. Oktober 2016 stattgefunden. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde das Plangebiet um bestehende Hofstellen westlich der Dietinger Straße wegen Geruchsbeeinträchtigungen des ursprünglichen Plangebietes erweitert.

## II.II Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Nördlich des Ulmer Gässle", OT Markbronn in der Fassung vom 02.11.2016 fand in der Zeit vom 05. Dezember 2016 bis 30. Dezember 2016 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Es wurde eine Äußerung von der Öffentlichkeit im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung vorgebracht die wie folgt geprüft und abgewogen wurde.

Zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 20.08.2016 wurde im Rahmen der ersten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht, die wie folgt geprüft und abgewogen wurde.

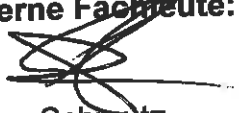
Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 17.09.2016</u></p> <p>Einwender 1: erhebt Einspruch gegen die geplante verkehrsberuhigte Straße zwischen dem Flurstück 135 und 135/1. Dem jetzigen Planentwurf in dieser Weise wird nicht zugestimmt. Es wird darum gebeten, eine Sackgasse bzw. eine Wendeplatte aus Richtung Dietinger Straße zu schaffen und den Plan entsprechend abzuändern.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt, da ein sehr geringes Verkehrsaufkommen für insgesamt sechs Anlieger zu erwarten ist. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und dient der Querverbindung zwischen Walter-Neumüller-Weg und der Dietinger Straße. Die Ausbildung einer Sackgassenlösung ist hier nicht zweckdienlich und sachgerecht.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 08.12.2017</u></p> <p>Einwender 2: beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 159/1 am Markusweg 8, mittelfristig eine Wohnbebauung zu planen. Er möchte sichergestellt haben, dass eine Wohnbebauung auf dem o.g. Grundstück trotz Ausweisung des angrenzenden Dorfgebietes möglich ist. Falls nicht sollte das Flurstück in den Geltungsbereich mit einbezogen werden um eine Bebauung zu ermöglichen.</p>	<p>Das Grundstück (Flurstück Nr. 159/1) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle" hat keine Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke. Ein Baurecht für das Flurstück Nr. 159/1 kann im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht ermöglicht werden. Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarnachbarnschaftsverbands Ulm ist das Grundstück weder als Wohn- noch als Mischbaufläche ausgewiesen und somit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist gemäß § 35 BauGB "privilegierten Vorhaben" in erster Linie solche die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, vorbehalten. Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</p>

- Ergänzung der Planzeichnung durch Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme)
- In den örtlichen Bauvorschriften wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Ausgestaltung der Dachflächen um Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° ergänzt
- In den örtlichen Bauvorschriften wird die Ausgestaltung der Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Carports um Pult- und Satteldächer erweitert.
- Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Freiflächengestaltung Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen.
- Der Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege wird als nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3.1. in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
- Der Hinweis zu den Altlastenstandorten wird als nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3.2. in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
- Der Hinweis zur Vermeidung von Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wird unter dem Punkt 4.5 "Niederschlagswasser" ergänzt.
- Der Hinweis unter Ziffer 4.8 "Vorbelastung durch die Landwirtschaft" wird geändert bzw. durch Erschütterungen ergänzt.
- Ein Hinweis zu Grund- und Bodenwasserschutz (Erdwärmesonden) werden in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.
- Unter Punkt A1 der Begründung werden die Aussagen zum bestehenden Flächennutzungsplan korrigiert.

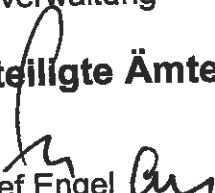
#### **IV. Beschlussantrag**

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zu beschließen. Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle", OT Markbronn, in der Fassung vom 12.01.2017 auf Grundlage der aufgeführten Sachdarstellung zu beschließen.

**Externe Fachleute:** Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

  
 Franz Schmitz  
 Bauamt  
 Fachbereich 3.2  
 Bauverwaltung

**Beteiligte Ämter:**

  
 Josef Engel  
 Amtsleiter  
 Finanzverwaltung

#### **Anlagen**

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen  
 Örtliche Bauvorschriften, Begründung zum Bebauungsplan

### II.III Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 05.12.2016 insgesamt 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Die im Rahmen der ersten frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 20.08.2016 abgegebenen Einwendungen sind inhaltlich größtenteils mit den Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf vom 02.11.2016 identisch, und werden nicht mehr separat aufgeführt und abgewogen. Abweichende Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden berücksichtigt und aufgeführt.

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

- DING Donau-Iller Nahverkehrsverbund
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Schwaben Netz GmbH
- SWU Netze GmbH
- Unitymedia BW GmbH

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

- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 12.10.2016
- Transnet.bw, Schreiben vom 15.09.2016
- Terranets BW, Schreiben vom 15.09.2016 sowie vom 05.12.2016
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 29.09.2016 sowie vom 05.12.2016
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 04.10.2016 sowie vom 07.12.2016
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 19.09.2016 sowie vom 20.12.2016

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen wurden.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Netze BW, Schreiben vom 11.10.2016</u></p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Leitungen, diese werden im Zuge des Abrisses der bestehenden Gebäude abgebaut. Die geplanten Neubauten können nach derzeitigen Erkenntnissen mit Erweiterungen aus dem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, bittet die Netze BW darum, mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt auszunehmen. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und von der Stadt Blaustein bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Änderungen und Ergänzungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p> <p>Die EnBW wird rechtzeitig über weitere Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Kreisbauernverband Ulm – Ehingen e.V., Schreiben vom 13.10.2016</u></p> <p>Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung</p>	<p>Es ist bekannt dass sich im Plangebiet mehrere</p>

befinden sich mehrere Hofstellen aktiver landwirtschaftlicher Betriebe sowie mehrere Althofstellen. Jede dieser Hofstellen genießt Bestandsschutz in baurechtlichem Sinne. Aus diesem Grund bestehen erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung.

Jeder der Eigentümer einer solchen Hofstelle kann Abwehransprüche gegen die heranrückende Wohnbebauung geltend machen.

Darüber hinaus werden der Landwirtschaft durch die Planung Flächen dauerhaft entzogen. Einem dauerhaften Flächenentzug mit Versiegelung der Flächen kann aus Sicht der landwirtschaftlichen Berufsvertretung nur dadurch kompensiert werden, dass andere der Gemeinde Blaustein gehörende Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Auf keinen Fall darf der Landwirtschaft ein weiterer Flächenentzug zugeführt werden, in dem für Ausgleichsmaßnahmen für den jetzigen Bebauungsplan weitere Flächen entzogen werden.

Hofstellen befinden. Der Geltungsbereich wird nunmehr als Dorfgebiet festgesetzt, damit können mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch landwirtschaftliche Betriebe mit den entsprechenden Abwehransprüchen minimiert werden.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Entzug an landwirtschaftlichen Flächen findet damit nicht statt. Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich und ein Flächenentzug der Landwirtschaft nicht gegeben.

Deutsche Telekom, Schreiben vom 10.10.2016  
sowie vom 12.12.2016

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich hauptsächlich im östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplanes und dienen der bestehenden Bebauung (siehe Anlage Lageplan). Die Leitungen der Telekom liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Die Telekom bittet darum zum Zweck der Koordination mitzuteilen welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze / Wohneinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt dabei sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und von der Stadt Blaustein bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Änderungen und Ergänzungen an der Planung sind nicht erforderlich.

<p>BauGB eingeräumt wird,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,</li> <li>- Die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</li> <li>- Dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt,</li> <li>- Die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet,</li> <li>- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden.</li> </ul> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Die Telekom bittet darum über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit Sie die Maßnahmen mit Gemeinde und anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann.</p>	<p>Die aufgeführten Vorgaben werden bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Telekom wird rechtzeitig über weitere Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 12.10.2016 sowie vom 14.12.2016</u></p> <p>Das Polizeipräsidium Ulm stimmt der Erweiterung des Bebauungsplans in westliche Richtung zu und bezieht sich auf die Äußerung vom 12.10.2016. Dabei wird bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche im südlichen Bereich darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke der Dietinger Straße und insbesondere des Walter Neumüller-Weg in das Ulmer Gässle i.S.d. RASSt 06 zu beachten sind. Nach der Bebauung der Fläche ist mit einer Zunahme des Verkehrs vom Walter-Neumüller-Weg in das Ulmer Gässle mit Ziel L 1244 zu rechnen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren als Ortsrandeingrünung ausgestaltet. Das Ulmer Gässle gilt als kleinere Erschließungsstraße und somit kann auf Sichtdreiecke verzichtet werden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 13.10.2016 sowie vom 21.12.2016</u></p> <p><b>Belange der Raumordnung:</b></p> <p>Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zur ersten Beteiligungsrunde vergrößert und die Art der baulichen Nutzung auf „MD“ geändert. Damit ist der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Außerdem wird das Vorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird empfohlen die südlich angrenzende Grünfläche vom Geltungsbereich auszunehmen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regie-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Süden des Geltungsbereichs befindliche öffentliche Grünfläche wird als Ortsrandeingrünung ausgebildet und bleibt somit Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Dem Regierungspräsidium Tübingen wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein digitales</p>

<p>rungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon gerne auch nur digital zugehen zu lassen.</p>	<p>Exemplar per Mail zugesandt.</p>
<p><u>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 13.10.2016 sowie vom 22.12.2016</u></p> <p><b>Bau und Kunstdenkmalpflege:</b>  In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken vor. Es wird jedoch auf die Stellungnahme, die im Zusammenhang mit der letzten Anhörung am 13.10.2016 abgegeben wurde verwiesen, Zitat:  Der Planbereich befindet sich in der gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Pfarrkirche St. Markus. Die Festsetzungen im Plangebiet lassen darauf schließen, dass es durch das Baugebiet zu keiner Beeinträchtigung der geschützten Umgebung kommt.  Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem zwei alte Hofstellen (siehe Anlage: Überlagerung der aktuellen und historischen Flurkarte) östlicher der Dietinger Straße, westlich befinden sich weitere historische Hofstellen, die teilweise aufgelassen werden sollen. Soweit aus historischdenkmalpflegerischer Sicht ortsbildprägende Gebäude betroffen sind, ist deren Erhaltung zu empfehlen. Diese besitzen zwar nicht die Eigenschaften von Kulturdenkmalen, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte, im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden.  Grundsätzlich regt das Landesamt für Denkmalpflege unter Bezug auf § 1 Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, "(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" und "(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlicher oder städtebaulicher Bedeutung" bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege:</b>  Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Historischer Ortskern" (S. Anlage). Hier können sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben. Dabei handelt es sich ggf. um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.  Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellertes Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich, die nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird.  Zudem wird nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:  "Solten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde ent-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Hofstellen stehen nicht unter Denkmalschutz und sind auch nicht als erhaltenswürdig zu betrachten. Eine Festsetzung bzgl. der Erhaltung einzelner Gebäude wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Berücksichtigung im weiteren Bauablauf an die Grundstückseigentümer weitergeleitet. Die Äußerung wird als nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege unter Ziffer 3.1. in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis über archäologische Funde oder Befunde ist im Bebauungsplan unter Punkt 4.7 ver-</p>



<p>deckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Knochen, Metallteile, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden."</p>	<p>merkt.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 27.12.2016</u></p> <p><b>Anregungen</b>  <b>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz</b>  <u>Bauen</u>  Zur Vermeidung von Nachbarschaftsstreitigkeiten regt das Landratsamt nochmals an, aufgrund der Hanglage Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zu treffen.  Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine Prüfung der Geruchsimmissionen, die von den aktiven landwirtschaftlichen Betrieben erzeugt werden sowie von den reaktivierbaren Betrieben noch möglich sind, erfolgt ist.  <u>Feuerwehr</u>  Feuerwehren gehören gerade in kleinen Orten zum Dorfleben. Die Einsatzzahlen sind mit 10 – 15 Einsätzen jährlich sehr gering. Auch stellt der einmal im Monat stattfindende Übungsdienst keine Belastung der Anwohner dar, da bei den meisten Diensten die Gerätehäuser verlassen und an anderen Stellen im Ort geübt wird. Die Wartung und Pflege des Fahrzeugs wird zentral im Gerätehaus Blaustein durchgeführt.</p> <p><b>Forst, Naturschutz</b>  <u>Naturschutz</u>  Zum Planentwurf erhebt sich aus Sicht des Naturschutzes und der Grünordnung die Frage, warum keiner der markanten und vitalen Laubgehölze als Pflanzbindung festgesetzt wird. Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie zur Qualitätssteigerung der Grünordnung wird empfohlen, folgende Bäume als Pflanzbindung festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Walnuß, Birne, Feldahorn, 2 Spitzahorn auf Flst. Nr. 134,</li> <li>- Walnuß auf Flst. Nr. 135,</li> <li>- Walnuß auf Flst. Nr. 136</li> </ul> <p>Die untere Naturschutzbehörde regt an, die textliche Festsetzung 1.11.1 zu streichen, nachdem deren konkrete Umsetzung bzw. der ggf. erforderliche Vollzug bei fehlender Umsetzung in Frage gestellt werden. Außerdem ist über die Ziffer 1.11.2 nahezu jedem Baugrundstück bereits ein Baum als</p>	<p>Die Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern werden in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Dorfgebiet und besitzt einen typisch dörflichen Charakter. Es ist derzeit lediglich ein Hof mit Pferdehaltung übrig. Durch die geringe Anzahl an Pferden ist jedoch keine erhebliche Geruchsbelästigung im Plangebiet zu erwarten. Im Plangebiet bestehen noch einzelne Betriebe mit einer genehmigten Tierhaltung. Da derzeit die genaue Anzahl der Tiere nicht bekannt ist, muss die entsprechende Geruchsbeeinträchtigung im Rahmen von konkreten Bauanträgen geklärt werden.  Der Hinweis einer Vorbelastung durch die Landwirtschaft ist unter 4.8 im Bebauungsplan vermerkt.</p> <p>Die empfohlenen Bäume werden durch Planzeichen als zu erhaltend festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung 1.11.1 wird herausgenommen.  Die Zuordnung der Artenliste wird ergänzt.</p>

Pflanzgebot zugeordnet. Es ist hierfür noch eindeutig zu regeln, ob Bäume der Artenliste 1 oder 2 zu verwenden sind.

Die nicht eindeutige Bezeichnung für die Festsetzung 1.11.2 Bäume mit standörtlicher Bindung sollte in den üblichen Passus Pflanzgebot geändert werden. Der Begriff Pflanzbindung ist nach den einschlägigen Festsetzungen im BauGB für die Erhaltung vorhandener Bäume vorgesehen.

### **Umwelt- und Arbeitsschutz**

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

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Es wird darum gebeten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Es wird darum gebeten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### **Abwasser**

Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.

### **Hinweise**

#### **Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Einzig die nordöstliche Ecke Flst. Nr. 136 (ca. 750 m<sup>2</sup>) ist im derzeit rechtskräftigen FNP nicht als Gemeinbedarfsfläche sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Dies ist Punkt A 1 der Begründung (S. 2) zu korrigieren.

Der Planentwurf wurde im Oktober 2016 bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt. Gegen den nun eingereichten, überarbeiteten und erweiterten Planentwurf bestehen keine raumordnerischen Hinweise oder Bedenken.

#### **Landwirtschaft**

Der Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle" weist das Plangebiet als Dorfgebiet aus. Darin befinden sich landwirtschaftliche Althofstellen und aktive Hofstellen.

Nach den Vorgaben des Umweltministeriums sind in Dorfgebieten Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 15% im Jahr zulässig. Für jede Bauakte in

Die Festsetzung Bäume mit standörtlicher Bindung wird in Anpflanzen von Bäumen geändert und die Bepflanzung nach Artenliste 1 eindeutig zugewiesen.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis wird unter dem Punkt 4.5 Niederschlagswasser um die Aussage zur Vermeidung von Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen ergänzt.

Der Punkt A 1 in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wurde entsprechend angepasst.

Das Plangebiet befindet sich in einem Dorfgebiet und besitzt einen typisch dörflichen Charakter. Es ist derzeit lediglich ein Hof mit Pferdehaltung übrig.

diesem Gebiet ist die Einhaltung des Grenzwertes anhand des aktuell gültigen baurechtlichen Bestandsschutzes zu prüfen. Für die Festlegung des aktuell gültigen Bestandsschutzes von Stallungen und deren Nebenanlagen ist der Fachdienst Bauen zuständig.

Sofern für die nach § 44 Abs. 5 BNatschG notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist § 15 Abs. 3 BNatschG anzuwenden und auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen. Um langfristig Nutzungskonflikte zu vermeiden, muss folgender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden. "Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind."

#### **Forst, Naturschutz**

##### Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde kann wegen des noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags keine abschließende Stellungnahme abgeben.

Hinweis zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Bei der textlichen Festsetzung 1.10.1.1 scheint für die Gebüschgruppen anstatt der genannten Artenliste 2 die Artenliste 3 gemeint zu sein.

##### Ordnung und Verkehr

Die erforderlichen Sichtdreiecke von 3/30 Meter sind im Bebauungsplan entsprechend auszunehmen und darzustellen. Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 Metern und 2,50 Metern Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

#### **Umwelt- und Arbeitsschutz**

##### Boden- und Grundwasserschutz

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle" vom 20.08.2016 wurde durch das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH im Umweltbericht eine Eingriffs- und Ausgleichsrechnung auch für das Schutzgut Boden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen.

##### Abwasser

Die Vorgaben § 46 Abs. 2 des Wassergesetzes Baden-Württemberg zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan bereits weitestgehend berücksichtigt. Ein entsprechendes Abwasserkonzept ist im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans zu entwickeln und im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde detailliert zu planen.

##### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Altstandorte (AS) im Bodenschutz- und Altlasten-

Durch die geringe Anzahl an Pferden ist jedoch keine erhebliche Geruchsbelästigung im Plangebiet zu erwarten. Im Plangebiet bestehen noch einzelne Betriebe mit einer genehmigten Tierhaltung. Da derzeit die genaue Anzahl der Tiere nicht bekannt ist, muss die entsprechende Geruchsbeeinträchtigung im Rahmen von konkreten Bauanträgen geklärt werden.

Der Punkt 4.8 Vorbelastung durch die Landwirtschaft wird durch die Aussage "Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind" geändert bzw. ergänzt.

Die unter 1.9.1.1 fälschlicherweise aufgeführte Artenliste 2 wird durch die Artenliste 3 ersetzt.

Da durch die Planung keine überörtlichen Straßen beeinträchtigt werden, kann von der Darstellung interner Sichtdreiecke abgesehen werden.

Ein grobes Abwasserkonzept wurde bereits vom Büro Wassermüller erstellt. Die weitere Planung wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die Äußerung wird als nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 3.2. Altlasten in den Bebauungsplan

<p>tenkataster erfasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AS Markusweg 1, Tankstelle, Blaustein-Markbronn (Objekt-Nr. 01194-000): der Altstandort ist mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Die Tankstelle wurde nur 6 Jahre betrieben und der Standort wurde mittlerweile mit einem unterkellerten Mehrfamilienhaus bebaut.</li> <li>- AS Dietinger Straße 5, EV-Tankstelle, Blaustein-Markbronn (Objekt-Nr. 02365-000): da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch den Betrieb der EV Tankstelle zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam, wurde der Altstandort mit B – Entsorgungsrelevanz bewertet.</li> </ul>	<p>aufgenommen.</p>
<p><u>BUND Blaustein, Schreiben vom 29.12.2016</u></p> <p>Der BUND Blaustein nimmt zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung: Bei der geplanten Maßnahme wird die Aussiedlung einer Hofstelle auf ein im Flächennutzungsplan als Außenbereich gekennzeichnetes Gebiet geplant. Prinzipiell sieht der BUND eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich sehr kritisch.</p> <p>Im vorliegenden Fall kann der Ausdehnung auf Flurstück Nr. 152 jedoch zugestimmt werden, sofern die Ausdehnung und somit auch die Bebauung nur den östlichen Teil des Flurstücks umfasst, der sich zwischen den zwei nördlich und südlich angrenzenden Hofstellen/Bebauungen befindet. Eine Zustimmung zur Ausdehnung westlich des schon auf dem Flurstück vorhandenen und auch in andere Flurstücke ist von dieser Zustimmung ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Bei der Ausweisung als Dorfgebiet anstatt Wohngebiet hat der BUND keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 152. Somit ist eine Bebauung auch nur auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks zulässig.</p>

### III. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 02.11.2016 vorgenommen:

- In der Planzeichnung werden die zur Erhaltung empfohlenen Bäume mit dem Planzeichen zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt.
- In den textlichen Festsetzungen wurde die unter 1.9.1.1 fälschlicherweise aufgeführte Artenliste 2 durch die Artenliste 3 ersetzt.
- Die Festsetzung unter Ziffer 1.11.1 des Vorentwurfs, wonach pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist wurde entfernt, da bereits pro Grundstück nahezu ein straßenbegleitender Baum als Planzeichen festgesetzt wurde.
- Die Festsetzung 1.11.2 im Vorentwurf, Bäume mit standörtlicher Bindung, wird in Anpflanzen von Bäumen geändert und die Verwendung von Bäumen der Artenliste 2 eindeutig zugewiesen.



MD-1	II
0,4	siehe Textteil
OK max. = 8,50 m	

MD-1	II
0,4	siehe Textteil
OK max. = 8,50 m	

MD-2	II
-	siehe Textteil
OK max. = 12,50 m	

MD-3	II
0,3	siehe Textteil
OK max. = 8,50 m	

**Stadt Blaustein - OT Markbronn**

**Bebauungsplan**  
**"Nördlich des Ulmer Gässle"**

Planfertiger:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

Maßstab 1:1.000  
Stand: 12.01.2017

# Stadt Blaustein

## Bebauungsplan

### "Nördlich des Ulmer Gässle"

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

#### 1.1.1. **MD-1** Dorfgebiet 1 (§ 5 BauNVO)

##### 1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

##### 1.1.1.2. Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die aufgeführten Anlagen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen

##### 1.1.1.3. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

#### 1.1.2. **MD-2, 3** Dorfgebiet 2, 3 (§ 5 BauNVO)

##### 1.1.2.1. Zulässig sind:



- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

- 1.1.2.2. Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die aufgeführten Anlagen nicht zulässig:  
- Tankstellen
- 1.1.2.3. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.


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

- 1.2.1. z.B. 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. z.B. OK max. = 8,50 m Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) als Höchstgrenze (§16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Geländehöhe in der Mitte der zulässigen baulichen Anlagen.
- 1.2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- 1.3.1. o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.3.3.  nur Hausgruppen zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1.  Baugrenze
- 1.4.1.1. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,50 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.




**1.5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1.  Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr

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

- 1.6.1. Im Dorfgebiet 1 (MD1) dürfen nicht mehr als drei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

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

- 1.7.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.7.2.  Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.7.3.  öffentlicher Gehweg

**1.8. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1.  Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des östlich angrenzenden Grundstücks

**1.9. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 1.9.1.  öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

1.9.1.1. Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen anzulegen. Unregelmäßig über die Fläche verteilt sind Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Baum pro 150 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind auf einem Drittel der Grünfläche freiwachsende standortheimische Sträucher in Gebüschgruppen mit Einzelflächen von ca. 30-70 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Gehölzauswahl gemäß Artenliste 3. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3 m<sup>2</sup>. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

- 1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

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

- 1.11.1.  Anpflanzen von Bäumen

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

- 1.11.2.  Erhaltung von Bäumen

1.11.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß (Artenliste 1) in der Größe 18/20 zu ersetzen. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu belassen.

1.11.3. Artenlisten

1.11.3.1. Artenliste 1 - Bäume  
Hochstämme: 16-18, 3x verschult

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Obstbaumhochstämme in Sorten	

Artenliste 2 - Bäume  
Hochstämme: 12-14, 3x verschult

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Obstbaumhochstämme in Sorten	



Artenliste 3 - Sträucher  
Pflanzgröße: 100-150, 2x verschult

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

**1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

- 1.12.1. - V1: Abriss von Gebäuden, Gebäudeteilen und Schuppen sowie Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor Abriss und Rodung sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Spalten und Nischen ebenfalls vor dem 1.3. auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren und diese anschließend zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.
- ⇒ V2: Aufhängen von 10 Fledermauskästen (Flachkästen) für die Zwergfledermaus an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabensgebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).
- ⇒ V3: Aufhängen von 5 Mehlschwalbennestern an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabensgebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).


**1.13. VORGEZOGENE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (CEF-MAßNAHMEN)**

- 1.13.1. - CEF 1: Aufhängen von 10 Rauchschalbennestern in Gebäuden mit Tierhaltung bzw. in Gebäuden im direkten Umfeld von Tierställen in der Ortslage von Markbronn. Die Zugänglichkeit ist von März bis September durch Öffnungen von mind. 20 cm Durchmesser zu gewährleisten. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, sind die Rauchschalbennester an einer windgeschützten Stelle an einer Brücke über die Blau (z.B. in Arnegg) anzubringen.

**1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.14.2. Nutzungsschablone

MD	II
0,4	siehe Textteil
	
OK max. = 8,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **2.1. BAUKÖRPER**

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

### **2.2. DACHGESTALTUNG**

Für landwirtschaftliche Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Für Wohngebäude sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

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

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

Flachdächer der Nebengebäude und Garagen, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

### **2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Stauraum vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

### **2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

### **2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

### **2.6. EINFRIEDUNGEN**

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

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **3.1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Historischer Ortskern". Hier können sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben. Dabei handelt es sich ggf. um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellertes Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird.

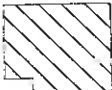



### **3.2. ALTLASTEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Altstandorte (AS) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

-AS Markusweg 1, Tankstelle, Blaustein-Markbronn (Objekt-Nr. 01194-000): der Altstandort ist mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Die Tankstelle wurde nur 6 Jahre betrieben und der Standort wurde mittlerweile mit einem unterkellerten Mehrfamilienhaus bebaut.

-AS Dietinger Straße 5, EV-Tankstelle, Blaustein-Markbronn (Objekt-Nr. 02365-000): da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch den Betrieb der EV Tankstelle zu entscheidungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam, wurde der Altstandort mit B - Entscheidungsrelevanz bewertet.

## 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  mögliche Bebauung
- 4.3.  Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 4.4.  Vorschlag Baumstandort.

### 4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

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

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

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

### 4.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

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

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### 4.7. BODENDENKMÄLER

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §§ 20 und 27 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) wird verwiesen.

### 4.8. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

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

### 4.9. AUSHUBARBEITEN

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

### 4.10. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.



# **Stadt Blaustein**

## **Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle"**

**ENTWURF**

### **A. Begründung zum Bebauungsplan**

Neu-Ulm, 12.01.2017

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## A. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als gemischte Baufläche mit einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule ohne konkrete Standortfestlegung dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Markbronn besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Im vorgesehenen östlichen Teil des Plangebiets liegt von Seiten mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Bebauung im Bereich der noch unbebauten Flächen entlang der Dietinger Straße als auch dem Walter-Neumüller-Weg vor. Das Gebiet ist im Bereich der unbebauten Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und ist damit privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft vorbehalten. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist damit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Markbronn und weist derzeit noch sieben (7) landwirtschaftliche Hofstellen auf. Die Hofstellen zwischen Dietinger Straße und Walter-Neumüller Weg (derzeit noch 3 Betriebe) werden entweder kurzfristig aufgegeben und sind bereits ausgesiedelt oder werden mittelfristig aufgegeben. Die Grundstückseigentümer der Hofstellen verfolgen damit kurz- und mittelfristig das Ziel einer ergänzenden Wohnnutzung ihrer Grundstücke. In Teilbereichen bleiben noch einzelne landwirtschaftliche Gebäudeteile (z.B. Maschinenschuppen und Stall für eine geringe Anzahl Pferde) in diesem Bereich bestehen.

Innerhalb des östlichen Teils des Plangebiets liegt ein konkretes Vorhaben für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus südlich des Grundstücks Walter-Neumüller-Weg 10 vor, das nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht genehmigt werden kann. Zur Neuordnung, insbesondere mit einer ordnungsgemäßen Erschließung des östlichen Plangebietsbereiches, soll ein Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Vorwurfes erstellt werden.

Zur Entwicklung des nordöstlichen Teils des Plangebiets, im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses und der ergänzenden Einfamilienhäuser (Fl.st. Nr. 136) wird die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf das Flurstück Nr. 152 im westlichen Teil des Plangebietes angestrebt. Hier soll ein Austragungshaus mit zugehöriger Maschinenhalle entstehen. Das Flurstück Nr. 152 ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da kein privilegiertes Vorhaben der Landwirtschaft vorliegt ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig.

Die verbleibenden Flächen zwischen Dietinger Straße, Erstetter Straße und Markusweg werden zur Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen (Fl.st. Nr. 140, 143, 144, 145 und 149 Teilfläche) in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf des östlichen Teilbereiches für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet, der eine Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans darstellt.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Markbronn und wird begrenzt von der Dietinger Straße und dem Markusweg im Norden, dem Walter-Neumüller-Weg im Osten, dem Ulmer Gässle im Süden sowie dem Markusweg und dem Erstetter Weg im Westen. Es weist eine teilweise starke Neigung von Norden Richtung Süden auf.

Der Geltungsbereich weist derzeit im Bereich zwischen Dietinger Straße und Walter-Neumüller-Weg drei (3) landwirtschaftliche Hofstellen und im westlichen Teilbereich vier (4) Hofstellen sowie insgesamt dreizehn (13) Wohngebäude auf. Umfangreiche landwirtschaftliche Aktivitäten werden derzeit nur noch eingeschränkt betrieben. Ein Betrieb im Nordosten des Plangebietes betreibt derzeit die Aussiedlung und gibt den Standort kurzfristig auf. Der Betrieb Dietinger Straße 18 betreibt noch Pferdehaltung und wird mittelfristig nur noch eine geringe Zahl Pferde halten. Die Hofstelle Dietinger Straße 8 ist bereits ausgesiedelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen folgende landwirtschaftliche Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung:

#### **Dietinger Straße 5**

Aus einem Kartenauszug des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, ist eine genehmigte Tierhaltung ersichtlich. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

#### **Dietinger Straße 8**

Die Hofstelle ist bereits ausgesiedelt. Es wird keine Tierhaltung mehr betrieben. Der Eigentümer ist bereit endgültig auf eine weitere Tierhaltung zu verzichten.

#### **Dietinger Straße 13 / 15**

Aus den Bauakten ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang eine Tierhaltung genehmigt wurde. 1987 wurde der Umbau eines bestehenden Schweinestalles im Wirtschaftsgebäude und 1993 der Neubau einer Dungelege sowie einer Jauchegrube genehmigt. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

#### **Dietinger Straße 17**

Aus den Bauakten ist ersichtlich, dass 1906 bereits eine genehmigte Tierhaltung für Rinder bestand. Die bestehenden Stallungen wurden durch Vergrößerung der Scheunengebäude 1906 und 1907 erweitert. 1934 wurde die Erweiterung und Vergrößerung des bestehenden Wohn- und Stallgebäudes genehmigt. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

#### **Dietinger Straße 18**

Auf der Hofstelle wird noch Pferdehaltung betrieben. Der Eigentümer ist bereit, mit Ausnahme einer geringfügigen Pferdehaltung, auf eine weitere Tierhaltung zu verzichten.

#### **Dietinger Straße 24**

Die Hofstelle wird aufgegeben und das Grundstück an die Stadt Blaustein verkauft. Hier soll auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks ein neues Feuerwehrhaus sowie ergänzende Wohngebäude errichtet werden. Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 152 innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **Markusweg 3 - 5**

Aus einem Kartenauszug des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, ist eine genehmigte Tierhaltung ersichtlich. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen ebenfalls landwirtschaftliche Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung. Es handelt sich um die Betriebe Erstetter Straße 14 und Dietinger Straße 30.

Aus Kartenauszügen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, ist eine genehmigte Tierhaltung ersichtlich. Derzeit wird jedoch keine Tierhaltung betrieben.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass entsprechende verbindliche Verzichtserklärungen für die Grundstücke zwischen Dietinger Straße und Walter Neumüller Weg vereinbart werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Bauantrag für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vor (südlich bestehendes Grundstück Walter-Neumüller-Weg 10). Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist eine Baugenehmigung nicht möglich da das Grundstück nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Das Plangebiet weist einen Bewuchs der Freiflächen auf. Es ist zu vermuten, dass hier Nester von Vögeln und Fledermäusen bestehen. Eine entsprechende Erfassung und Bewertung von schützenswerten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens erarbeitet. Die Grünordnungsplanung wird integrativ in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die angrenzenden Straßenflächen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 133, 134, 135, 135/1, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 148/1, 148/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 132, 137, 149, 150, 152 und 153 der Gemarkung Markbronn mit einer Größe von ca. 4,3 ha.

#### **4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche (östlich und westlich der Dietinger Straße) unterteilt. Der Teilbereich westlich der Dietinger Straße dient der Bestandssicherung und wird als einfacher Bebauungsplan bearbeitet. Der Bereich östlich der Dietinger Straße soll mit einer ergänzenden Wohnbebauung neu entwickelt werden und wird als qualifizierter Bebauungsplan bearbeitet.

Das Gebiet westlich der Dietinger Straße bleibt mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 152 unverändert erhalten und dient der Gebietserhaltung als Dorfgebiet zur Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstellen und der Wohnnutzung. Der Bereich östlich der Dietinger Straße soll auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs neu entwickelt werden. Die bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern in diesem Teilbereich soll erhalten und innerhalb des Dorfgebiets weiterentwickelt werden. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten mit einer Tierhaltung werden kurz- und mittelfristig aufgegeben. Lediglich die landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung und ein Maschinenschuppen am Walter-Neumüller Weg sollen vorerst teilweise erhalten bleiben. Für die Bebauung in diesem Bereich soll als dörfliche Ergänzung eine durchgrünte und aufgelockerte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden, die sich in die Struktur der umliegenden Bebauung von Markbronn einfügt.

Die neue Bebauung im östlichen Teilbereich soll durch die bestehende Hanglage mit einer Südausrichtung und der Erschließung über verkehrsberuhigte Verbindungsstraßen zwischen dem Walter-Neumüller-Weg und der Dietinger Straße erfolgen. Die Breite der Verkehrsflächen wird in Anlehnung an die Erschließung der angrenzenden Wohngebiete mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. In Teilabschnitten wird eine Aufweitung der Straßen für öffentliche Stellplätze sowie eine begleitende Begrünung geplant.

Der städtebauliche Entwurf für den qualifizierten Teilbereich sieht vor, dass neben der bestehenden Bebauung, u.a. der landwirtschaftlichen Nutzungen, zusätzlich ca. 20 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit den entsprechenden Parkplätzen vorgesehen.

Die Dachgestaltung wird für das Plangebiet einheitlich geregelt und erlaubt bei Wohngebäuden 2 Geschosse mit Sattel-, oder Walmdachausprägung und einer Dachneigung von 35° bis 45°. Für landwirtschaftliche Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Die Gebäudehöhe wird für die Dorfgebiete 1 und 3 auf eine max. Höhe von 8,50 m und für das Dorfgebiet 2 von 12,50 m festgelegt.

## 5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Dabei wurden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Markbronn. Das Plangebiet ist bereits mit Gebäuden bebaut und mit Stellplätzen genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 4,3 ha und eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1,4 ha auf. Die geplante Bebauung bleibt damit unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan gegeben.

Der östliche Teilbereich zwischen Dietinger Straße u. Walter-Neumüller-Weg wird aufgrund der ergänzenden Wohnbebauung als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB bearbeitet. Der westliche Teilbereich mit der bestehenden Bebauung sowie den landwirtschaftlichen Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bearbeitet.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet einheitlich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden in Teilbereiche untergliedert und differenziert festgelegt.

Im Dorfgebiet 1 (MD 1) soll die Art der baulichen Nutzung gegenüber den Vorgaben der BauNVO dahingehend eingeschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens sowie Tankstellen nicht zulässig sind. Weiterhin wird die in § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Nutzung ist mit dem dörflichen Charakter nicht vereinbar.

Das Entwicklungsziel in diesem Bereich des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte und dem Ortsteil angemessene Gebäudeformen mit ergänzenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen und noch bestehende landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet zu schützen und zu erhalten.



Im Dorfgebiet 2 und 3 (MD 2, 3) soll die Art der baulichen Nutzung, zur Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters mit landwirtschaftlichen Hofstelleneinschließlich deren genehmigter Tierhaltung und Wohngebäuden, folgendermaßen eingeschränkt werden, dass die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind. Bei Tankstellen ist mit erheblichen Störungen und Belästigungen durch Besucher- und Kundenverkehr für die zulässigen Nutzungen zu rechnen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig der Gebietserhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Dorfgebiet 2 und ermöglichen zugleich eine Weiterentwicklung wie beispielsweise mit ergänzender Wohnnutzung im Dorfgebiet 1 (MD 1).

Darüber hinaus wird im Nordosten des Geltungsbereichs, an der Ecke Dienerheimer Straße und Walter-Neumüller-Weg eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus festgesetzt.

## **6.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung differenziert innerhalb des Geltungsbereichs und wird unterschiedlich festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebiets 2 (MD 2) wird auf eine Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl verzichtet und nur die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Im Dorfgebiet 3 (MD 3) und im Dorfgebiet 1 (MD 1) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich für den Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplans (MD 1) an der in der städtebaulichen Konzeption vorgeschlagenen Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung des Quartiers gemäß § 17 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgelegt. Für das Dorfgebiet 3 (MD 3) wird die Grundflächenzahl aufgrund der Größe des Grundstücks und der vorgesehenen Bebauung den Wert von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf allen Flächen des Dorfgebietes auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird in den Dorfgebieten 1 (MD 1) und 3 (MD 3) auf 8,50 m und im Dorfgebiet 2 (MD 2) auf 12,50 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Geländehöhe in der Mitte der zulässigen baulichen Anlage.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Weiterentwicklung des Dorfgebietes mit baulichen Anlagen ermöglicht, die sich in die Eigenart der umgebenden Bebauungsstruktur einfügt und genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen bietet.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise variiert innerhalb des Plangebiets und ermöglicht im Dorfgebiet 1 (MD 1) und 3 (MD 3) Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie im Dorfgebiet 2 (MD 2) zusätzlich Hausgruppen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden lediglich für das neu zu entwickelnde Dorfgebiet 1 (MD 1) auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts sowie der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt.

Die Lage der Baugrenzen wird, entsprechend der Mindesttiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg, auf 2,50 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Drei Bestandsgebäude, Dietinger Straße 18 und 24 und westlich des Walter-Neumüller Wegs auf Flurstück Nr. 134, halten die Mindestabstandsflächen nicht ein; genießen jedoch Bestandsschutz. Das Gebäude Dietinger Straße 24 weist an der nördlichen Ecke einen Abstand von ca. 0,5 m zum öffentlichen Gehweg auf und bei Hausnummer 18 ragt die nördliche Ecke in den Bereich des geplanten Gehwegs hinein.

#### 6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Dorfgebietes erfolgt über die durch das Plangebiet verlaufende Dietinger Straße (Kreisstraße K 7380) und das Ulmer Gässle, das die Anbindung zur Landesstraße L 1244 darstellt. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die bereits hergestellten und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Wohnstraßen Walter-Neumüller-Weg, Erstetter Weg und Markusweg.

Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Dorfgebietes 1 (MD 1) erfolgt über drei ca. 5,5 m breite Erschließungsstraßen, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

#### 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen
- Randeingrünung der Plangebietsfläche im Süden durch eine bis zu 38 m breite Grünfläche, die als extensive Wiese zu einem Drittel mit freiwachsenden standortheimischen Sträuchern der Artenliste 3 (1 Strauch je 3,00 m<sup>2</sup>) und Bäumen der Artenliste 1 (1 Baum je 150 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen ist.
- Gebot zur Erhaltung von mehreren Bäumen

#### 6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

#### 6.7 Artenschutzprüfung

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden dabei folgende Vermeidungsmaßnahmen bestimmt:

- V1: Abriss von Gebäuden, Gebäudeteilen und Schuppen sowie Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor Abriss und Rodung sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Spalten und Nischen ebenfalls vor dem 1.3. auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren und diese anschließend zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.

- V2: Aufhängen von 10 Fledermauskästen (Flachkästen) für die Zwergfledermaus an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabengebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).
- V3: Aufhängen von 5 Mehlschwalbennestern an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabengebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist folgende CEF-Maßnahme durchzuführen:

- CEF 1: Aufhängen von 10 Rauchschalbennestern in Gebäuden mit Tierhaltung bzw. in Gebäuden im direkten Umfeld von Tierställen in der Ortslage von Markbronn. Die Zugänglichkeit ist von März bis September durch Öffnungen von mind. 20 cm Durchmesser zu gewährleisten. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, sind die Rauchschalbennester an einer windgeschützten Stelle an einer Brücke über die Blau (z.B. in Arnegg) anzubringen.

### 6.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bestehende Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Dorfgebiet 1 (MD 1) werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

### 6.9 Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 zu beachten. Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die Versickerung bzw. Retention gilt es zu beachten, die belasteten Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen und mit unbelastetem Bodenmaterial auszutauschen.

Um weitere Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

### 6.10 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Ein fachgerechter Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens sind zu gewährleisten. Die Lagerung des Oberbodens ist in Haufwerken von 2 Metern anzurichten. Bei einer Lagerung von mehr als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

**6.11 Bodendenkmäler**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder entdeckt werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die §§ 20 und 27 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) wird verwiesen.

**6.12 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen den Baukörper, die Dachgestaltung, die PKW Stellplätze und deren Zufahrten, die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

**7.0 Flächenangaben****7.1 Flächenbilanz**

Gesamt Fläche Geltungsbereich	4,32 ha	(100,0%)
davon: Dorfgebiet	3,34 ha	( 77,3 %)
Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	0,09 ha	( 2,1 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,29 ha	( 6,7 %)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,22 ha	( 5,1 %)
Öffentliche Gehwege	0,08 ha	( 1,9 %)
Ausgleichsfläche	0,30 ha	( 6,9 %)

**7.2 Kosten**

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.