

Vorlage Bauamt

65/2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes
- erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf „Südlich Oberberghofstraße“ mit Stand vom 21.09.2021 wird beschlossen.
3. Die erneute öffentliche Auslegung als auch die Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Äußerungen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	09.03.2021	ö	<ul style="list-style-type: none"> - Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Billigung des Bebauungsplanentwurfes - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 	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"> - Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Billigung des Bebauungsplanentwurfes - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher 	Vorberatung
ATU	30.6.2020	nö	<p>Vorberatung zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Billigung des Bebauungsplanentwurfes - Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 	Vorberatung
GR	26.11.2019	ö	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 b BauGB aufgestellt. - Zur Darlegung der Planung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. - Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das IB Wassermüller beauftragt. 	Zustimmung

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 Hähmig 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 m².

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 9.75m 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 mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss und einer Gebäudehöhe von max. 9,75m. 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 Stadtrat hat am 09.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ mit Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 22. März 2021 – 22. April 2021 durchgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich kurzfristig erforderlichen Schließung des Bauamts der Stadt Blaustein in der Zeit von 12.04.2021 – 16.04.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB daher erneut in der Zeit von 30. April 2021 – 31. Mai 2021 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde außerdem eine Informationsveranstaltung am 28.05.2021 in der Lixhalle durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 22. März 2021 bis 22. April 2021 durchgeführt.

Während der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Petition gegen die Bebauung „Südlich Oberberghofstraße“ eingereicht. Diese liegt mittlerweile inklusive der Berichte seitens der Stadtverwaltung Blaustein, des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis und des Regierungspräsidiums Tübingen dem Wirtschaftsministerium zur weiteren Bearbeitung vor. Wann die Petition dem Petitionsausschuss des Landes Baden-Württemberg zur Beratung vorgelegt wird, ist nicht bekannt.

2.0 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Südlich Oberberghofstraße", im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 09.03.2021 fand in der Zeit vom 22. März 2021 bis 22. April 2021 und vom 30. April 2021 bis 31. Mai 2021 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadt Blaustein am 28.05.2021 eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger in der Lixhalle durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen rund 60 Personen vor Ort teil. Ebenfalls bestand die Möglichkeit sich digital zur Veranstaltung beizuschalten. Eine Aufnahme der Informationsveranstaltung wurde auf der Homepage der Stadt Blaustein im Nachgang bereitgestellt.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.03.2021 gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit 30 Schreiben von Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt Blaustein ein. Die Äußerungen wurden sinngemäß und thematisch zusammengestellt und entsprechend abgewogen. Hierzu wird auf Anlage 6 und 7 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 22.03.2021 insgesamt 37 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 09.03.2021 gingen im Rahmen der Beteiligung 19 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 folgende Planänderungen/-ergänzungen notwendig:

- a) Das mögliche 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) wird zur Oberberghofstraße mindestens 0,75 m gegenüber dem 1. Obergeschoss eingerückt. Auf den anderen drei Gebäudeseiten ist das mögliche 2. Obergeschoss gegenüber dem 1. Obergeschoss um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Die Lage des möglichen Staffelgeschosses wird dadurch genauestens reglementiert.
- b) Die Standorte der Baumpflanzungen sind vor den Gebäuden festgesetzt, damit die Sichtachsen zwischen den Gebäuden frei bleiben.
- c) Die Lage der Stützmauer, ausgeführt als Natursteinmauer, ist hangabwärts an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingetragen.

Die aufgeführten Änderungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 21.09.2021 eingearbeitet. Durch die aufgeführten Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt und erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB.

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. Auch fallen im Haushaltsjahr 2021 noch Kosten für die Beseitigung der Verbuschung im Bereich des Biotops an.

Auch fallen im Haushaltsjahr 2021 noch Kosten für die Beseitigung der Verbuschung im Bereich des Biotops an.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

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

Externe Fachleute: IB Wassermüller

Verfasser

Beteiligte Ämter



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt



Marleen Sönksen
Komm. Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
Stv. Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen:

Die Anlagen 4-5 wurden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Unterlagen sind im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 21.09.2021 eingestellt und können heruntergeladen und ausgedruckt werden.

- 1) Entwurf Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, Stand 21.09.2021
- 2) Entwurf textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 21.09.2021
- 3) Entwurf örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Stand 21.09.2021
- 4) Entwurf Begründung zum B-Plan, Stand 21.09.2021
- 5) Artenschutzgutachten, Stand 19.02.2021
- 6) Abwägungsvorschläge zu den Themen der Einwendungen § 3 Abs. 2 BauGB
- 7) Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Einwendungen § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



WA1 S+II
0,4 (1,2)
GH 9,75 m
FD begrünt

(LB)
Nr. 178254252455
"Aufgelaesener Steinbruch
in Eberstein"

WA2 S+II
0,4 (1,2)
GH 9,75 m
FD begrünt

Ausgleichsmaßnahme A
(Biotop 230 m²)
Ausgleichsmaßnahme B
(4 Eidechsenhabitate je ca. 10 m²)

WA3 S+II
0,4 (1,2)
GH 9,75 m
FD begrünt



Stadt: Blaustein
Gemarkung: Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Südlich Oberberghofstraße"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 09.03./21.09.2021

Ausgefertigt:

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GH=9,75m max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.3  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.4 S+Ⓜ Sockelgeschoss und zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

3.1  nur offene Bauweise zulässig

3.2  nur Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1  Straßenverkehrsfläche

5.2  Gehweg

6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

6.1  unterirdisch hier: Wasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)


7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1  private Grünfläche

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft





8.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8.2  Anlage von Eidechsenhabitaten

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

8.4 pfg Pflanzgebot

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 9.2  Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungsplan
- 9.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- 9.4  geplante Grundstücksgrenze


9.5	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	max. Grundflächenzahl	max. Geschößflächenzahl
	Bauweise	max. Gebäudehöhe
	Dachform	

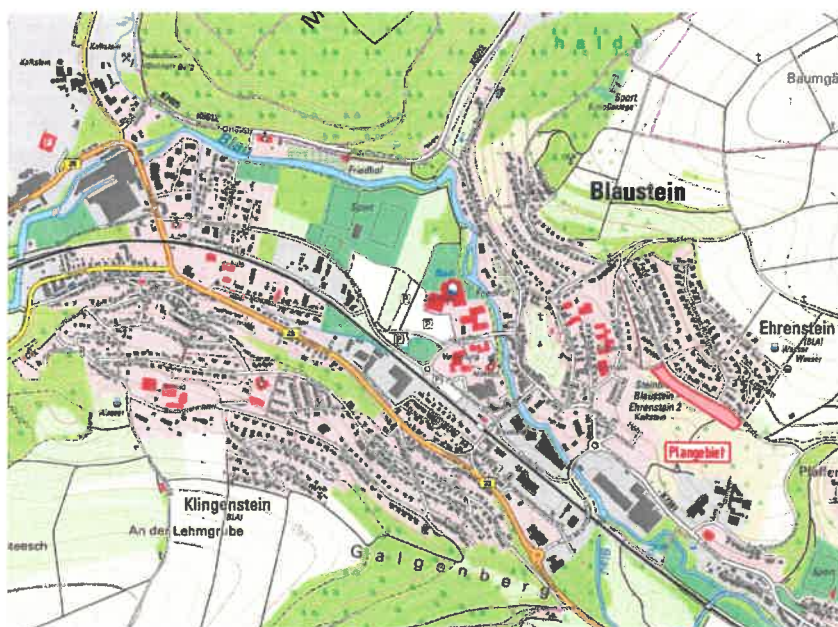
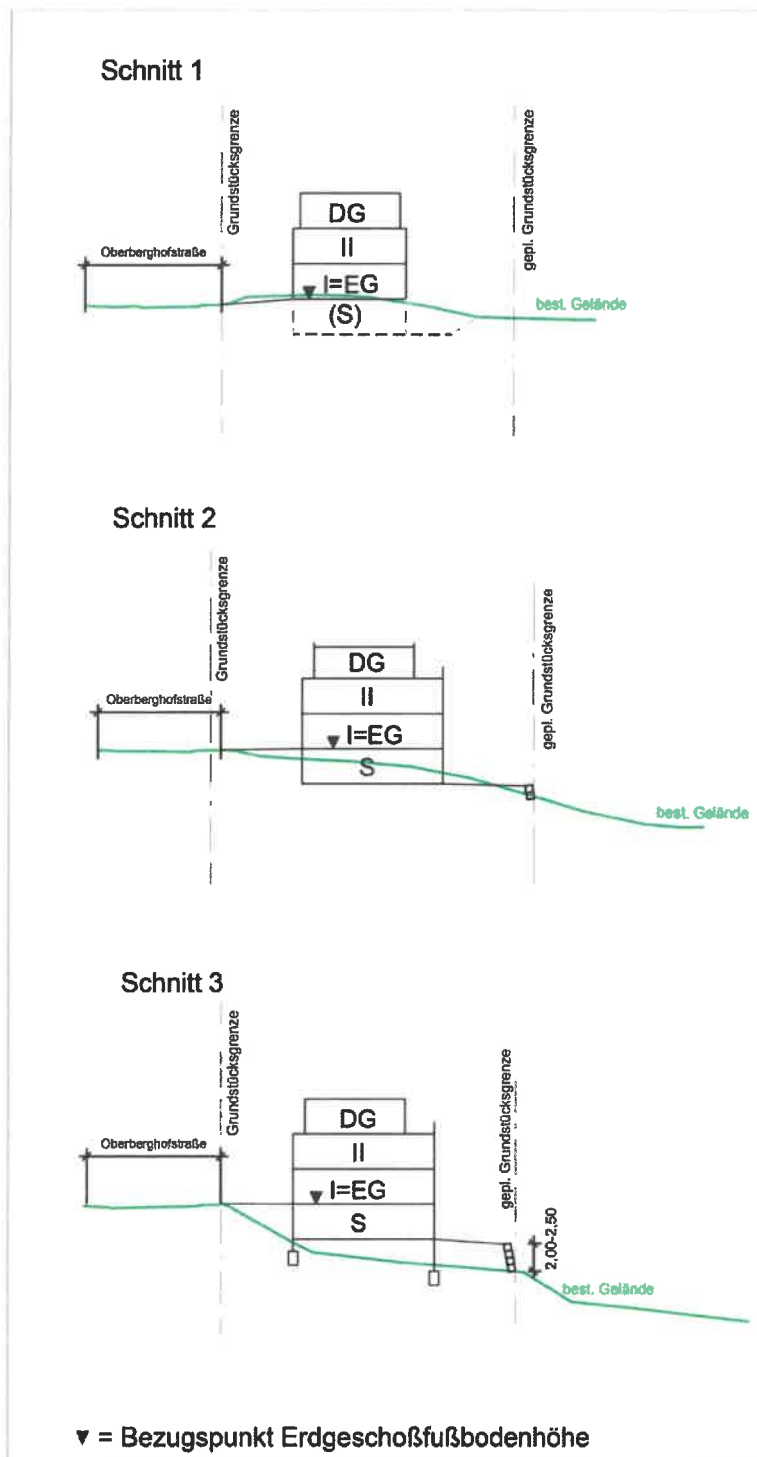
- 9.6 EFH-R Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)

10. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

- 10.1 FD Flachdach
- 10.2  Natursteinmauer

11. Für die Hinweise

- 11.1  Höhenlinien
- 11.2 Alle Höhenangaben im DHHN12-System (NN-Höhen)
- 11.3 Liegenschaftskataster Stand 05.06.2019
- 11.4  best. Bäume
- 11.5  Vorschlag für mögl. Gebäude Standort
- 11.6  Grundstücksnummerierung
- 11.7  Geschützter Landschaftsbestandteil
- 11.8  Geschützter Landschaftsbestandteil
Nr. 175254252455 Offenland-/Waldbiotopkartierung mit Biotop Nummer
- 11.9  Biotop entfällt





STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS

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)

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.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

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

Siehe Einschriebe im Plan

Es ist ein Sockelgeschoss als Vollgeschoss unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrofußbodenhöhe zulässig. Oberhalb der festgesetzten Erdgeschossrofußbodenhöhe sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen. Darüber hinaus sind keine weiteren Vollgeschosse zulässig.

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)

Planzonenverordnung (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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Erneuter Entwurf: 21.09.2021

- 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
Siehe Einschriebe im Plan.
(\$ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossroßfußbodenhöhe (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 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m

freizuhalten. Tiefgaragen sind zusätzlich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

- 2.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.1.1 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.
- 2.4.1.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 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-Roßfußbodenhöhe (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 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.
- 2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.10.1 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.
- 2.10.1.1 Niederschlagswasser
Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde mit einer Sohlfläche von mind. 4 m² und einer Mindesttiefe 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.
- 2.10.1.2 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- 2.10.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.
- 2.10.2 Ausgleich Biotop - Ausgleichsmaßnahme A
Für den Eingriff von 90 m² in das Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ ist ein Ausgleich von 230 m² erforderlich. Der Ausgleich ist

entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil umzusetzen. Die Flächen sind zu roden, als Megerrassen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

- 2.10.3 Maßnahmen Artenschutz
- 2.10.3.1 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 m² ohne dazwischenliegende Fensterrahmen sind nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per

Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand verpflichtend anzubringen. Auch halbttransparente 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.

2.10.3.2 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.

2.10.3.3 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 ausreichender Fortpflanzungserfolg eintritt; jeweils am Ende des Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht (Kurzdokumentation) vorzulegen.

2.11

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 heimischer 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.

Pflanzenliste pfg1:

Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Krimlinde	Tilia euchlora
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Eisbeere	Sorbus torminalis

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 Massenkalkle. 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. feismechanischen Kriterien zu bemessendem Abstand zu den Rändern des ehemaligen Rohstoffabbaubereiches zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei An treffen 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.

3.5 Boden- und Grundwasserschutz

Für die Errichtung von Bohrfählen, 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 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 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 vombis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 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 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... 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 vomden 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 amdurchgeführt.

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

STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: EHRENSTEIN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Erneuter Entwurf: 21.09.2021

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 Einrücken des möglichen 2. Obergeschosses (Staffelgeschoss)

Bei Errichtung eines 2. Obergeschosses ist dieses von allen Seiten mindestens 1,5 m gegenüber dem 1. Obergeschoss einzurücken mit Ausnahme der Gebäudesseite, die der Oberbergstraße zugewandt ist. Auf der Oberbergstraße zugewandten Seite ist das 2. Obergeschoss mindestens 0,75 m einzurücken.

2.1.4 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 m² 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 Oberbergstraße“ 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 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 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 vombis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 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 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 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 vomdie 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

Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

Biotop / Artenschutz / Naherholung / Landschaft / Gesundheit / Lebensqualität

<p>Biotop</p> <p>Eingriff und unwiederbringliche Zerstörung des Biotopes.</p> <p>Das Regierungspräsidium Tübingen erwähnt in seinem Schreiben vom 14.04.2020 Folgendes: Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG „sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, verboten! Sind auf Grund der Aufstellung, [...] Handlungen [...] zu erwarten, kann [...] auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden“. Die Stadt Blaustein hat einen entsprechenden Antrag beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD 24 Forst und Naturschutz, mit Schreiben vom 5.11.2020 gestellt. Wir bitten Sie, den Antrag sowie die Antwort des Landratsamts Alb-Donau-Kreis öffentlich bekannt zu geben.</p>	<p>Das Biotop wird unweit des Eingriffes vollständig ausgeglichen. Bei dem Biotop mit einem Eingriff von 90 m² handelt es sich um eine Magerrasenfläche, die an weitere im Süden gelegene Magerrasenflächen anbindet. Für den Eingriff wird eine Verbuchung etwas weiter östlich entfernt und an dieser Stelle der Magerrasen angrenzend an die bestehende Magerrasenfläche verbreitert.</p> <p>Ein Antrag für eine Ausnahme wurde gestellt. Mit Bescheid des Landratsamts Alb-Donau-Kreis vom 07.09.2021 wurde die Ausnahmegenehmigung für die Entfernung von 90 m² des Biotops 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“, Flurstück 146, Gemarkung Ehrenstein, das den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ tangiert, erteilt.</p>
<p>Früherer Bürgermeister Schikorr wollte damals in das Biotop bauen, was rigoros abgelehnt wurde, zum Schutz der vielfältigen Tierarten.</p>	<p>Die Planung aus dem Jahre 2000 befand sich vorwiegend innerhalb der damaligen Abgrenzung des Biotops, welches heute den Schutzstatus verloren hat. Deswegen wurde die Planung damals nicht weiterverfolgt.</p>
<p>Biotop besteht aus Bäumen, Büschen, Trockenrasen und ist maßgeblich für die Umwandlung von CO₂.</p>	<p>Das Biotop besteht heute nur noch aus dem Trockenrasen. Die Bäume und Büsche die vorhanden sind werden durch die Planung zum Teil gerodet, sie sind aber nicht Bestandteil des Biotops. Zur Minderung des Eingriffs ist pro Bauplatz ein Laubbaum sowie eine Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt.</p> <p>Im Südosten sind Gehölze auf einer Fläche von ca. 6 ha vorhanden, die erhalten werden.</p>
<p>Pflege Biotop wurde über Jahre bewusst vernachlässigt, um dieses als Biotop abzuerkennen.</p> <p>Biotop durch falsche und fehlende Pflege heruntergewirtschaftet, dadurch Verlust Schutzstatus.</p>	<p>Der Kartierer Udo Herkommer aus Neu-Ulm hat 1998 im Auftrag des Alb-Donau-Kreises und 2013 im Auftrag der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, die Kartierungen durchgeführt. In einer Stellungnahme vom 09.08.2019 bestätigt</p>

<p>Es sollte Ziel sein Biotop, welches Schutzstatus verloren hat wiederherzustellen und zu erhalten, anstatt zu bebauen.</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht im Handlungsfeld „Leuchtturmprojekt 2015“ im Handlungsfeld Ressourcen: Innenentwicklung/Nachverdichtung“</p> <p>Zur Erhaltung von Mager-Trockenrasen sind spezielle Pflegemaßnahmen erforderlich um ein Zuwachsen durch Sukzession zu verhindern.</p>	<p>Herr Herkommer, dass die jetzige Vegetation, aufgrund natürlicher Entwicklung (Sukzession) nicht mehr dem Biotop-Status entspricht und somit kein Schutzstatus mehr vorliegt.</p> <p>„In den zwischen 1998 und 2013 ungenutzten Gebüschten hat eine natürliche Entwicklung (Sukzession) stattgefunden. Die Sträucher sind höher und dichter aufgewachsen, haben den Boden und ihre Randbereiche (Säume) stärker beschattet, wodurch diese feuchter und nährstoffreicher wurden. In der Folge sind die Magerkeit, Trockenheit und Wärme anzeigenden Krautarten im Unterwuchs und in den Säumen zurückgegangen. Der ehemals trockenwarme Standort hat sich in einen mittleren Standort gewandelt.“</p>
<p>Aus natürlichen Gegebenheiten hat sich der Bestand verändert, der heute in Bereichen kein geschütztes Biotop mehr darstellt. Es war nie das Ziel der Stadt das ehemalige Biotop bewusst durch Untätigkeit zu zerstören.</p> <p>Die Magerrasenflächen werden durch Beweidung sowie manuellen Maßnahmen gepflegt. Die Beweidung erfolgt seit 2014 jährlich durch einen Schäfer. Vor der Beweidung fand eine Erstpflüge statt. Im Herbst 2021 wird eine manuelle Nachpflüge der Magerrasenfläche durchgeführt.</p> <p>Aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der vorhandenen Erschließung wird die Planung weiterverfolgt.</p>	<p>Aus natürlichen Gegebenheiten hat sich der Bestand verändert, der heute in Bereichen kein geschütztes Biotop mehr darstellt. Es war nie das Ziel der Stadt das ehemalige Biotop bewusst durch Untätigkeit zu zerstören.</p> <p>Die Magerrasenflächen werden durch Beweidung sowie manuellen Maßnahmen gepflegt. Die Beweidung erfolgt seit 2014 jährlich durch einen Schäfer. Vor der Beweidung fand eine Erstpflüge statt. Im Herbst 2021 wird eine manuelle Nachpflüge der Magerrasenfläche durchgeführt.</p> <p>Aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der vorhandenen Erschließung wird die Planung weiterverfolgt.</p>
<p>Bei den Baumaßnahmen wird mehr als nur 90 m² Flora und Fauna geschädigt.</p> <p>Beeinflussung neuer Bebauung mit Emissionen jeglicher Art weit über die Grundstücksgrenzen hinweg.</p> <p>Geplante Bebauung hat negative Folgen für die dann noch bestehende Biotopflächen.</p> <p>Auswirkungen auf das bestehende Biotop wurden auf Infoveranstaltung nicht erwähnt.</p>	<p>Gemäß Artenschutzgutachten kann von einer Schädigung der Fauna nicht ausgegangen werden. Der Eingriff in das Biotop betrifft 90 m². Darüber hinaus werden Gehölze (Flora) gerodet. Für den Eingriff in die Gehölze sind durch die festgesetzten Bäume Minderungsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Mit beeinträchtigenden Emissionen ausgehend vom neuen Wohngebiet auf die Biotope ist nicht auszugehen. Emissionen können Lärm, Staub, Geruch und stoffliche Einträge sein.</p>

<p>In Blausteiner Nachrichten wird mehr Tier- und Pflanzenvielfalt als Ziel benannt, warum dann nicht das Biotop erhalten.</p> <p>Im Nachhaltigkeitsbericht von 2017 der Stadt Blaustein wird betont biologische Vielfalt nachhaltig zu sichern, ohne belastende Eingriffe durch den Menschen. Mit Flächen soll sparsam umgegangen und Grün erhalten werden. Der Natur- und Artenschutz soll verstärkt werden.</p> <p>Versiegelung in Hinblick auf Natur und Klimaschutz ist inakzeptabel.</p>	<p>Üblicher Verkehrslärm ist nach wie vor gegeben. Lärm durch Unterhaltungen, Kinderlärm etc. ist durch das bestehende Gebiet und durch die Nutzung der Fläche zur Naherholung auch bereits gegeben. Durch die neuen Bewohner wird sich der Lärm in geringfügigem Maße erhöhen.</p> <p>Es ist nicht von einer Geruchs- und Staubbelastung aus einem Wohngebiet auszugehen.</p> <p>Das Ablagern von Grünschnitt etc. ist durch Festsetzung explizit untersagt. Auch ohne diese Festsetzung ist das Ablagern von jeglichem Material und Müll auf Fremdgrund nicht zulässig, weshalb von dieser Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden kann.</p> <p>Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das bestehende und zu erhaltende Biotop auszugehen.</p> <p>Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche, die ortsnah ausgeglichen wird und somit die Vielfalt an anderer Stelle wiederhergestellt wird.</p> <p>Die Stadt muss der hohen Wohnraumnachfrage nachkommen.</p> <p>Das vorliegende Gebiet eignet sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung, wodurch für die Erschließung im Vergleich zu einer anderen Außenbereichsfläche kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich ist. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Versiegelung ist am geplanten Standort geringer als bei der Erschließung eines neuen Gebietes, da keine neuen Straßen erforderlich sind.</p>
<p>Artenschutz</p> <p>Vorkommen seltener Tiere, Zerstörung deren Lebensraumes oder Vertreibung. (Vogel, Uhu, Kauz, Eidechsen, Erdkröten, Molche, Blindschleichen, Schlangen, Eichhörnchen, Fledermäuse, Weinbergschnecken, Rotwild, Fuchs, Dachs, Insekten).</p>	<p>Das gesamte Plangebiet und das erforderliche Umfeld wurde artenschutzrechtlich untersucht. Das Artenschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise</p>

<p>Heimische Tiere werden vertrieben. Der Schaden durch die Bebauung ist unverhältnismäßig groß.</p> <p>Gewiss ist vielleicht nicht, dass seltene Arten im Biotop nisten, aber dass Sie in der Gegend vorkommen.</p>	<p>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 sowie 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.“</p> <p>Die meisten genannten Tierarten sind hier nur Nahrungsgäste. Betroffen sind gehölzbrütende Vögel und Reptilien, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung festgesetzt ist.</p>
<p>Der Artenschutzgutachten im Rotmilan wurde nicht bestätigt, weshalb das Gutachten für fragwürdig erachtet wird.</p> <p>Ein Ornithologe aus dem Alb-Donau-Kreis war für Bürger aus der Oberberghofstraße unterwegs. Er bestätigt Balzrufe und das Vorhandensein des Uhus. Der Uhu ist die meist geschützte Vogelart Europas. Der Uhu ist nur nachts und abends zu sehen, zu dieser Zeit war kein Gutachter unterwegs. Die Erwähnung des Uhus fehlt im Gutachten. Dieser wurde im Abwägungsprozess nicht berücksichtigt. Das Artenschutzgutachten ist unvollständig/ mangelhaft und kann nicht zur Beurteilung herangezogen werden.</p>	<p>Folgendes hierzu aus dem Gutachten mit Stand vom 19.02.2021, welches im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorlag:</p> <p>„Von Anwohnern wurde berichtet, dass im alten Steinbruch unterhalb seltener Arten wie Rotmilan oder Uhu vorkommen und auch brüten sollen. Der Steinbruch wurde nicht mit untersucht, da die Bebauung oben hinter die Hangkante zurückversetzt ist und somit dort nicht wahrgenommen werden kann; insofern kann dazu keine gesicherte Aussage getroffen werden, es wird als unwahrscheinlich eingeschätzt, dass die genannten Arten dort brüten (auch örtlichen Ornithologen waren keine Bruten bekannt dort), sie können aber durchaus als Nahrungsgäste auftreten. Selbst dann wären sie durch die Bebauung zuerst einmal nicht oder nur unerheblich betroffen. Probleme könnten aber dadurch entstehen, dass Zugänge zu den bisher relativ ruhigen Bereichen geschaffen werden. Dies soll aber durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.“</p> <p>Zugänge aus den Grundstücken werden per Festsetzung ausgeschlossen. Weiterhin ist ein Zugang zum Gebiet später nicht mehr über Trampelpfade quer durch das ganze Gebiet sondern über den Bestandsweg im Osten vorgesehen. Die Flora und Fauna</p>

<p>Letzte Artenschutzuntersuchung fand im November 2019 statt. Das Gutachten ist datiert auf Februar 2021. Das Gutachten ist 15 Monate später erstellt worden.</p>	<p>kann dadurch besser geschützt werden und so die Artenvielfalt erhalten werden. Dass der Rotmilan und der Uhu im Gutachten keine Erwähnung finden, trifft nicht zu. Das Gutachten wurde bereits im Mai 2020 fertiggestellt. Da im Laufe des Verfahrens im Osten das Plangebiet Anfang 2021 verringert wurde, wurde eine Anpassung im Gutachten im Februar 2021 vorgenommen.</p>
<p>Es wurde nur ein vereinfachtes Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben mit Feststellung, dass das Biotop den Schutzstatus verloren hätte. Trotzdem bleibt es ein Biotop nämlich wichtiger Lebensraum. Nicht nur das Biotop, sondern ein schützenswertes Natur-Vogelschutzgebiet, geht verloren.</p>	<p>Es wurde kein vereinfachtes Artenschutzgutachten, sondern eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beim Bio-Büro Schreiber in Auftrag gegeben. Dass das Biotop den Schutzstatus verloren hat wurde vom Kartierer Udo Herkommer aus Neu-Ulm 2013 und 2019 festgestellt und steht nicht in Zusammenhang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Für den Eingriff in das Biotop wird ein Ausgleich erbracht, siehe Ziffer 2.10.2 der textlichen Festsetzungen Im südöstlichen Umfeld bleiben große Gehölzflächen erhalten. Ein förmlich festgesetztes Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.</p>
<p>Die Wohnraumnachfrage wird höher bewertet als Umwelt, Arten- und Naturschutz. Natur und Umweltbelange sind höher zu bewerten als Einzelinteressen der Bauwilligen.</p>	<p>Der Gemeinderat wägt alle Interessen, Vor- und Nachteile untereinander ab. Mit dem Artenschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz keine Verbotstatbestände mit der Planung hervorgerufen werden. Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat mit Bescheid vom 07.09.2021 die Ausnahme für die Verlegung des Biotops erteilt. Der hohe Bedarf an Wohnraum ist über die Interessenliste der Stadt nachgewiesen. Weiterhin müssen keine neuen Straßen zur Erschließung der Grundstücke hergestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Planung weiterverfolgt.</p>

<p>Biotopverbund</p>	<p>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.</p>
<p>Eingriff in Biotopverbund. Der Biotopverbund wird zerschnitten. Zubauen der Ländereien zwischen Ulm und Blaustein führt zu einer unwiederbringlichen Zerstörung.</p>	<p>Als Puffer zum Biotop und Biotopverbund ist ein 5,0 m breiter, privater Grünstreifen auf den Grundstücken festgesetzt. Bereits bei der Beteiligung der Stadt Blaustein zum Änderungsverfahren des Regionalplans 2020 hat die Stadt Blaustein in einer gemeinsam abgestimmten Stellungnahme mit der Stadt Ulm angeregt, dass der Biotopverbund weiter östlich festgesetzt werden soll, um im weiteren Verlauf und in Zusammenarbeit mit der Stadt Ulm Korridore zu schaffen, die weiträumig und regional ihre Wirksamkeit entfalten können. Die Stadt Blaustein hat zusammen mit der Stadt Ulm die Bereiche konkret angeben, die sowohl für Natur und Umwelt, aber auch für die Bürger zur Erholung dienen sollen. Dabei wurde bereits auf die Bebauung in der Oberberghofstraße und die zukünftige Entwicklung am Oberen Scheibenberg Rücksicht genommen, da diese beiden Bereiche zusammen betrachtet eine bauliche Entwicklungseinheit ergeben werden. Das verbleibende Biotop Nr. 175254252455 wird dabei an den Biotopverbund angebunden und kann eine weitaus höhere Wirkung entfalten als heute, da dieses Biotop im Moment an der Bebauung endet und nicht verknüpft ist.</p>
<p>Geländekuppe mitten in der Stadt mit charakteristischen Heideflächen wie sonst auf der schwäb. Alb zu finden. Davon ist nichts im Bebauungsplan zu lesen.</p>	<p>Das Gelände sowie die örtliche und rechtliche Situation wird in den Bebauungsplanunterlagen umfangreich dargestellt.</p>
<p>Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Mit dem Ausgleich des Biotopeingriffs wird ein größeres Biotop geschaffen, als bisher</p>

Intakter Lebensraum lässt sich durch Ersatzeinrichtungen nicht wiederherstellen. Für die Verlegung des Biotops sind 2 Jahre vorgesehen nach naturschutzrechtlichen Vorgaben.	vorhanden. Lage und Größe wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es erfolgt im Winterhalbjahr eine Entbuschung der Fläche zur Wiederherstellung der Magerrasenfläche.
Naherholung	
Ein Naherholungsgebiet geht verloren.	Das Naherholungsgebiet geht nicht verloren, dieses wird entlang der Oberberghofstraße geringfügig verschmälert. Der Zugang ist weiterhin möglich.
Eine Grünfläche in Mitten der Stadt geht verloren.	Ein Abenteuerspielplatz mit Störung der Tierwelt ist nach wie vor in dem Gebiet nicht vorgesehen. Hierzu sollte der vorhandene Spielplatz genutzt werden.
Kinder nutzen das Gebiet als Abenteuerspielplatz lieber als den vorhandenen Spielplatz. Naherholung für Kinder nicht mehr gegeben.	Eine Naherholung für Kinder ist weiterhin gegeben.
Das Biotop wird mit Betretungsverbot versehen, dann bleibt zur Naherholung keine Fläche mehr übrig.	Auf den Schotter- und Graswegen durch das Gebiet ist das Betreten nicht verboten.
Argumente der Gegner der Bebauung sind nicht stichhaltig, in unmittelbarer Nähe, im Süden und Osten befinden sich Grünflächen, die teils der Flora und Fauna überlassen sind und teils durch Beweidung gepflegt werden.	Kenntnisnahme.
Wasser	
Im Gebiet befindet sich eine Wasserader, Quelle Hilsenbeck Steinbruch, die zur Grundwasserneubildung beiträgt.	Geologisch gibt es im Karstgebiet immer wieder Klüfte über die Niederschlagswasser versickert und an tieferen Stellen wieder austritt. Im Bereich des ehemaligen Steinbruchs (Gewerbegebiet am Schinderwasen) tritt Schichtenwasser aus. Die geplante Bebauung hat jedoch keine signifikante Auswirkung.
Gesundheit, Lebensqualität	
Natur trägt zur Luftverbesserung bei.	Die vorliegende kleine Fläche von 0,7 ha ist für die Luftverbesserung von keiner erheblichen Bedeutung.
Die Gesundheit des Menschen leidet bei Rücknahme von Grünflächen.	Die Gesundheit des Menschen ist durch die Rücknahme dieser verhältnismäßig kleinen Flächen nicht gefährdet. Im direkt angrenzenden Umfeld sind noch üppige Grünfläche und Naherholungsmöglichkeiten gegeben. Weiterhin dienen auch die Hausgärten, auf den im Bestand Blausteiner Nachrichten vom 01.04.2021:

naturnahes Wohnumfeld bedeutet Lebensqualität, Aufenthalt im Grünen reduziert Stresshormon, weniger Schmerzmittel bei Blick ins Grüne, Kinder die sich in der Natur aufhalten sind gesünder kreativer etc. Unverständnis über die Abstimmung der Mitglieder Bündnis 90 / Die Grünen im Stadtrat, nur eine Gegenstimme sonst Enthaltung.	Aufenthaltsmöglichkeit im Grünen, Blick ins Grüne und Lebensqualität. Selbiges gilt für die Kinder.
Anstehender Lärm ist nicht zumutbar. Kinder von Haus aus arbeitende Anwohner können nicht mehr friedvoll ihrem Alltag nachgehen. Ziel ist sein Leben in einem friedvollen, gepflegten Wohngebiet zu verbringen. Anwohner legen Wert auf Lebensqualität und Ruhe. Dafür haben alle bezahlt, messbar am Quadratmeterpreis. Mit der Planung wird dieses Recht genommen. Minderung der Lebensqualität in Blaustein, Abwertung der Stadt insgesamt. Die Anwesen der Anrainer werden entwertet und die Wohnqualität massiv beeinträchtigt.	Seitens der neuen Wohnbebauung wird nicht mehr Lärm entstehen, als im bestehenden Gebiet, welches sogar als Mischgebiet ausgewiesen ist. Somit ist sogar im bestehenden Gebiet nach bestehendem Recht mehr Lärm zulässig als im neu geplanten Gebiet. Die Bürger, die in das neue Gebiet ziehen, werden auch ein friedvolles Leben, Ruhe und Lebensqualität sowie ein gepflegtes Wohnumfeld haben wollen. Warum kein friedvoller Alltag mehr möglich sein soll, kann nicht nachvollzogen werden. Mit der Planung wird niemanden ein Recht genommen. Die Bebauungsplanung erfolgt im rechtlichen Rahmen. Die Wohnqualität wird nicht massiv beeinträchtigt. Sämtliche rechtliche Anforderungen sind eingehalten. Eine Wohnbebauung mit 4 Doppel- und 8 kleinen Mehrfamilienhäusern mit 4-6 Parteien kann nicht dazu führen, dass die Lebensqualität in Blaustein allgemein gemindert wird oder die Stadt abgewertet wird.
Zufriedenheit Bürger wiegt mehr als behördliche Planungsideen.	Die Zufriedenheit der Bürger ist der Stadt wichtig. Allerdings gibt es neben den Interessen der bereits in Blaustein wohnenden Bürger auch die Interessen derer Personen, die oft seit langem und dringend Wohnraum in Blaustein suchen. Es handelt sich um einen Abwägungsprozess und nicht ausschließlich um eine behördliche Planungs-idee.
Landschaftsbild	
Die Landschaft Scheibenberg ist weit sichtbar und heute anmutend. Mit der Planung erfolgt eine Veränderung zum Negativen. Aussicht vom Galgenberg wird beeinträchtigt.	Die vorliegende Planung schafft mit den getroffenen Festsetzungen ein einheitliches, modernes Bild, welches sich insbesondere vom gegenüberliegenden Galgenberg aus betrachtet gut in die vorhandene Bebauung einfügt. Vom Galgenberg aus sind auch die Flachdachgebäude in der Tallage in

Beeinträchtigung des Ortsbildes von Ehrenstein.	Blaustein gut sichtbar. Es entsteht ein einheitliches, harmonisches Gesamtbild.
---	---

Planungserfordlichkeit / Innenentwicklung / Vorwürfe an Stadt / Öffentliche Beteiligung / Bürgerinitiativen

Planungserfordernis	<p>Der Bedarf mit ca. 1.900 Interessenten auf der Warteliste für einen Bauplatz in Blaustein liegt vor, somit auch die Planungserfordernis für das vorliegende Gebiet. Das letzte Baugebiet, welches in der Kernstadt (Ehrenstein und Klingenstein) für Einfamilienhäuser realisiert werden konnte, liegt bereits 9 Jahre zurück.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind im Norden von Ehrenstein ca. 30 ha Potentialflächen für Wohnbau land dargestellt. Diese Flächen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht entwickelt werden. Die Grundstücke sind bisher nur lückenhaft im Eigentum der Stadt. Aufgrund der hohen Nachfrage werden diese Flächen trotz der vorliegenden Planung in Zukunft benötigt. Die Stadt ist stets bemüht, diese Flächen zu erwerben, sodass das Gebiet in Zukunft sinnvoll entwickelt werden kann. Ein erster Bauabschnitt ist bereits fast vollständig in Besitz der Stadt und wird derzeit vorbereitet. Bauleitplanung, Planung und Erschließung dieser Flächen lassen eine Bebauung erst in ca. 5 Jahren als realistisch erscheinen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Gebiet kann kurzfristig Wohnraum geschaffen werden, um die Wohnraumnott zu lindern, während im Gebiet Scheibenberg frühestens in 5 Jahren eine Bebauung möglich sein wird.</p>
Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fiel dem § 13 b BauGB zum Opfer – Flächenfraßparagraf.	<p>Im vorliegenden Verfahren ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für das vorliegende Verfahren sind gegeben. Der Gesetzgeber hat den Paragraph zur beschleunigten Schaffung dringend benötigtem Wohnraumes vorgesehen, was mit dieser Planung umgesetzt wird.</p>
Die Ausweisung von Bauflächen außerhalb des Flächennutzungsplans ist nicht zulässig, da die Stadt noch ausreichend Flächen im FNP zur Verfügung hat.	<p>In der aktuellen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen werden keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</p>

obwohl noch große Reserven vorhanden sind. Kein nachhaltiges Denken und Handeln.	<p>hoch nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Vorliegende Planung sieht aufgrund des Bauvolumens die Einschaltung von Bauträgern vor, die Kapitalanleger ansprechen. Es handelt sich um kein sozialverträgliches Bauvorhaben.</p>	<p>hervorgebracht. Es wird stattdessen darauf hingewiesen, Reservflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, die nicht entwickelbar sind. Dies prüft die Stadt unabhängig vom vorliegenden Verfahren und entsprechend dem Ausgang weiterer Verhandlungen für das Gebiet nördlich des Scheibenberg.</p>
Der Bebauungsplan soll schnellstmöglich abgeschlossen werden für dringend benötigten Wohnraum für Familien.	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wird mit Freude und Zuversicht verfolgt.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung sollen 8 Doppelhaushälften sowie 8 kleine Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen entstehen. Genauso wie Wohneigentum gefragt ist, sind auch Wohnungen zur Miete gesucht. Mit unterschiedlichen Wohnraumangebot mit Doppelhaushälften, großen und kleinen Wohnungen soll für eine breite Bevölkerungsschicht, für Familien, Paare und Alleinstehende, für Jung und Alt, ein passendes Wohnraumangebot geschaffen werden.</p> <p>Dies bestätigt auch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit ihrer vorgelegten Stellungnahme zur Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend der erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
Innenentwicklung / Nachverdichtung / sparsamer Umgang mit Boden	<p>Eine Nachverdichtung durch Doppel-/Mehrfamilienhäusern auf 600 m² Grundstücken ist nicht gegeben. Es sollen Reihenhäuser mit max. 300 m² vorgesehen werden.</p>	<p>Auf den Doppelhausgrundstücken können bis zu 4 Wohnungen, in den Mehrfamilienhäusern bis zu 6 Wohnungen untergebracht werden. Dies entspricht bei einem Grundstück von 600 m² zwischen 100-150 m² Grundfläche pro Wohnung. Mit Reihenhäusern und max. 2 Wohnungen pro 300 m² Grundstücksfläche, somit 150 m² pro Wohnung, wird keine höhere Nachverdichtung erreicht.</p> <p>Von einer Reihenhausbauung wurde aufgrund der Riegelwirkung und der sich ergebenden Hanggeschosse abgesehen. Mit der vorgesehenen kleinteiligeren Bebauung sind Durchblicke zur Landschaft noch möglich.</p>
Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf den sparsamen Umgang mit Boden, Innenentwicklung und Nachverdichtung hin. Vorliegend wird weder noch eingehalten.	<p>Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf den sparsamen Umgang mit Boden, Innenentwicklung und Nachverdichtung hin. Vorliegend wird weder noch eingehalten.</p>	<p>Die Stadt Blaustein hat kaum unbebaute innerörtliche Grundstücke. Die wenigen vorhandenen Baulücken eignen sich meist nicht, da es sich um hochwertige Grün-</p>

<p>Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Z.B. 5 Grundstücke in der Ingeborg-Bachmann-Straße und im Marie-Lang-Weg.</p>	<p>und Landschaftsflächen handelt oder sind aufgrund vorhandener Gewerbe- und lärmintensiver Straßen nicht für Wohnbebauung geeignet. Soweit Innenentwicklung möglich ist, werden die Potentiale genutzt. Um den Bedarf zu decken reichen Innenentwicklungspotentiale ohnehin allein nicht aus.</p>
<p>Vorwürfe an Stadt Stadt soll sich an frühere Zusagen, die an die Bürger gemacht wurden halten, dass dort keine Bebauung hinkommt. Unverbaubare Blick war Verkaufsargument mit mündlichen Zusagen.</p>	<p>Etwaige frühere Aussagen können nicht mehr nachvollzogen werden. Selbst wenn dies seinerzeit seitens der Stadt so formuliert wurde, liegt das letzte Baugebiet im Bereich Scheibenberg knapp 30 Jahre zurück. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen aber auch die Ziele einer Stadt können sich in einem Zeitraum von 30 Jahren ändern. Ein solches „Versprechen“ hat schlussendlich auch keinen rechtsverbindlichen Charakter. Aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht, ist eine zweiseitige Erschließung von Straßen grundsätzlich anzustreben und im vorliegenden Fall aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen notwendig.</p>
<p>Stadt warb mit Erschließung des Baugebiets Schinderwasen mit Naherholung, grüner Lunge vor der Haustür.</p>	<p>Die Naherholung ist weiterhin gegeben.</p>
<p>Argumente der schnellen Bebaubarkeit und finanziellen Vorteile sind nur bedingt nachvollziehbar. Einnahmen bringen der Stadtkasse nur geringfügig Erleichterung. Bebauung nur um Stadtkasse zu füllen. Familienfreundliche Stadtverwaltung ist ein Irrtum. Maximaler Gewinn steht im Vordergrund.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt, um die Stadtkassen zu füllen, sondern um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dafür bietet sich das bisher einseitig erschlossene Gebiet an, für welches keine weiteren Straßen erforderlich sind. Die kostengünstige Erschließung ist ein positiver Nebeneffekt.</p>
<p>Wie soll der Stadt vertraut werden, wenn Standpunkte der Bürger nicht berücksichtigt werden. Bürgerinteressen werden übergangen. Rücksichtslose und unsensible Planung. Vorwurf einige Gemeinderäte haben sich vor Ort kein Bild gemacht.</p>	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde über das erforderliche Maß an Beteiligung der Bürger hinausgehend eine frühzeitige Beteiligung sowie eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, da die Stadt die Bürger gut informieren und deren Standpunkte erörtern möchte. Die eingegangenen Stellungnahmen werden vom Stadtrat beraten. Über die eingebrachten Anregungen wird</p>

<p>Unverständlich, warum die Vorgehensweise wegen 12 Gebäuden hier abweicht. Vorher wurde jeder Bauabschnitt im Scheibenberg im Einvernehmen mit den Bürgern entwickelt, wodurch die Zufriedenheit dort ausgeprägt ist. Bauträger wurden nur selten berücksichtigt.</p> <p>Seit Blaustein sich Stadt nennt und nicht mehr Gemeinde greift eine zwanghafte Verstärkerung um sich.</p>	<p>abgestimmt, ob und wie diese in der Planung berücksichtigt werden. Die Vorwürfe, dass die Standpunkte der Bürger nicht berücksichtigt werden, Bürgerinteressen übergangen werden und eine rücksichtslose Planung erfolgt wird deshalb zurückgewiesen.</p> <p>Die Wohnraumnot ist heute viel größer als zu der Zeit, in der die Bestandsgebiete geplant wurden. Außerdem verschärfen sich die Rahmenbedingungen, wie dem sparsamen Umgang mit Flächen, immer weiter, weshalb im vorliegenden Gebiet keine Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken für nur sehr wenige Menschen geplant werden können, sondern ein zeitgemäßes Flächenmanagement erforderlich ist. Von einer zwanghaften Verstärkerung kann nicht gesprochen werden.</p>
<p>Vergabe, Bauplatzpreise, Bauplatzinteressenten Wie soll bezahlbarer Wohnraum gestaltet werden, wenn von m² Preisen von 400 € die Rede ist. Bei der Vergabe mit Versteigerung werden sich junge Familien Wohnungen nicht leisten können. Berücksichtigung von Bauplatzbewerbern, die selbst dort wohnen wollen. Vergabe an Bauträger nur im Ausnahmefall. Selbstgenutztes Wohneigentum soll Vorrang vor Kapitalanlagen haben. Zumindest Doppelhaushälften nach Punktesystem wie gewohnt und bewährt vergeben, nicht über Versteigerung, damit Blausteiner Familien Chance haben. Schnelle Entscheidung für das Baugebiet, schnelle Vergabe für potentielle Grundstückskäufer von hoher Bedeutung.</p>	<p>Die Vergabe und die Preise wurden noch nicht festgelegt. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt gesonderten Gemeinderatsbeschlüssen vorbehalten.</p>
<p>Beteiligung Öffentlichkeit Bei der öffentlichen Beteiligung wurden Bürger mit Einsichtnahme und Rückfragen aufgrund der Coronalage wesentlich behindert. Beteiligung war in zeitlich notwendigem Maße nicht möglich. Termin der Infoveranstaltung wurde noch nicht festgelegt.</p>	<p>Die Auslegung wurde wiederholt, wodurch die Beteiligung uneingeschränkt möglich war. Die Informationsveranstaltung wurde am 28.05.2021, also noch innerhalb der Auslegungsfrist, durchgeführt.</p>

<p>Bürgerinitiativen</p>	<p>Sorge der Bauinteressanten um das Ausbremsen einer Bebauung durch Bürgerinitiativen bzw. zeitliche Verzögerung.</p> <p>Besorgnis der Entstehung weiterer Initiativen gegen das Baugebiet.</p> <p>Es fanden Haustürbesuche mit Unterschriftenaktion gegen die Bebauung statt. Es wurde Werbung mit Falschinformationen gemacht (5-stöckige Gebäude, Grundstückspreise über 450 €/m² allein durch Finanzinvestoren).</p> <p>Unterschriften werden aufgrund von Falschinformationen bzw. noch fehlenden Informationen gesammelt.</p> <p>Es wird gezielt mit Falschinformationen Stimmung gemacht „Reitung Biotop Südlich Oberberghofstraße“ in sozialen Netzwerken aber nach Gutachten ist es bis auf einen sehr kleinen Teil kein Biotop mehr.</p>	<p>Die Stadt hat keinen Einfluss auf die Gründung von Bürgerinitiativen.</p> <p>Die Stadt hat keinen Einfluss auf die Haustürbesuche und die dort getroffenen Aussagen sowie die Nutzung der sozialen Netzwerke.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hatte jede/r Bürger/in die Möglichkeit, sich selbst ein Bild von der Planung zu machen und die Richtigkeit der Aussagen zu prüfen.</p> <p>Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB handelt, welcher zeitlich befristet ist, muss das Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2021 abgeschlossen werden. Der Stadtrat behandelt zunächst die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf. Das Bebauungsplanverfahren ist ein eigenständiges Verfahren und steht nicht in direktem Zusammenhang mit der beim Petitionsausschuss des Landtages Baden-Württemberg eingereichten Petition.</p> <p>Die Anwohner konnten im Rahmen der Beteiligungen mitwirken. Der Stadtrat stimmt über die eingebrachten Anregungen ab. Die Petition läuft bereits, die Entscheidung des Petitionsausschusses des Landtages Baden-Württemberg wird erwartet.</p>
---------------------------------	--	---

<p>Festsetzungen / Verkehr / Entwässerung</p>	<p>Festsetzungen</p> <p>- Höhe</p> <p>Die Wohnklötze sind zu hoch. Höhere Firsthöhe als im Bestand dadurch kein Einklang mit Bestand und Natur.</p> <p>Entsprechend der Höhe des Schnüngerüsts sind wir entsetzt über die Mächtigkeit der Gebäude.</p> <p>Installationen wie Photovoltaik erhöhen Gebäude zusätzlich um 1,5 m.</p> <p>Im Bestand war Firsthöhe mit 7,5 m und 1,5-geschossig vorgeschrieben. Jetzt sind 9,75 m + 0,5 m für PV-Anlagen zulässig.</p> <p>Erhöhung um 35% in vorderster Reihe. Max. FH im Bestand war mit 8,5 m vorgeschrieben.</p> <p>Der Rückversatz des Dachgeschosses bringt keine Minderung.</p> <p>Selbst bei 3 Etagen sind keine 9,75 m nötig, sondern 8,5 m ausreichend.</p> <p>Vorschlag Höhe auf 7,5 m und nur 2 Geschosse inkl. DG oberhalb des Straßenniveaus festsetzen.</p> <p>Einige Bewohner lehnen Bebauung nicht von vorne herein ab, aber die Höhe muss deutlich nach unten korrigiert werden. Das Wohngebiet darf sich nicht auf Quantität beschränken.</p>	<p>Laut den Stellungnahmen sind im Bestand Gebäudehöhen bis 7,5 m bzw. 8,5 m zulässig. Im Bebauungsplan „Scheibenberg III“, der direkt an das Plangebiet angrenzt sind 8,5 m Firsthöhe zugelassen.</p> <p>Laut Stellungnahmen erhöhen sich die Gebäude durch PV-Anlagen um 0,5 bzw. 1,5 m. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Attika mit PV-Anlagen um max. 0,5 m überschritten werden darf, somit nicht 1,5 m. Dies ermöglicht eine Aufständerung, um die Sonneneinstrahlung bestmöglich nutzen zu können und wird deshalb beibehalten.</p> <p>Die Erhöhung der Gebäude im Vergleich zum Bestand entspricht 1,25 m und somit ca. 15 % und nicht 35 %.</p> <p>Es ist richtig, dass der Rückversatz des Dachgeschosses hinsichtlich der Höhe keine Minderung bringt, da diese Geschosse gewöhnlich nach Norden gerückt werden, sodass sich im Süden die Terrasse befindet. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass das mögliche 2. Obergeschoss von drei Seiten mindestens 1,5 m eingerückt werden muss und die zur Oberberghofstraße gewandten Seite mindestens 0,75 m. So wird das eingerückte Geschoss von der Oberberghofstraße betrachtet mindestens 3,0 m schmaler als das darunterliegende Geschoss.</p> <p>Man rechnet pro Etage mit einer derzeit üblichen Raumhöhe (i. L.) von 2,75 m + 0,2 m Deckenaufbau, entspricht 2,95 m pro Geschoss. Hinzu kommt eine Aufdachisolierung mit Abdichtung (0,30), Dachbegrünung (0,10) und Attika von 0,5 m. 8,5 m reichen nach heutigen Standards nicht mehr aus.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht und der vorhandenen Wohnraumnot wird die bisher vorgesehene Höhe mit 2 Vollgeschossen plus einem Nichtvollgeschoss oberhalb des Straßenniveaus als verträglich</p>
--	---	---

<p>Darstellung der Infoveranstaltung ist nicht richtig. Der Bestand wurde ab dem Kellergeschoss gemessen, neue Gebäude ab Erdgeschosshöhe. Grafik, die die Bestandsbebauung mit 2 Geschossen + Dach darstellt ist nicht richtig. Die Eingänge im Erdgeschoss befinden sich im Norden.</p>	<p>angesehen und soll deshalb beibehalten werden.</p> <p>In der Infoveranstaltung wurde die geplante Bebauung mit der Reihenhausbauung im Bestand aufgezeigt. Die Reihenhausbauung im Bestand weist 2 volle Geschosse plus Dachgeschoss plus Kellergeschoss auf. Der Bestand wurde genauso ab Erdgeschosshöhe gemessen. Die Grafik wird zur Veranschaulichung beigefügt. Die Grafik ist somit richtig.</p>
<p>Einigen Gemeinderäten war es wohl nicht klar, dass sich Gebäudehöhe auf das Niveau der Straße bezieht und nicht auf das gewachsene Gelände. Erwartung, dass sich Abstimmende besser vorbereiten.</p> <p>Neue Häuser im Scheibenberg wurden immer dem Gelände angepasst, dies ist jetzt nicht mehr der Fall.</p> <p>Forderung Anpassung der Gebäudehöhe an den tatsächlichen Geländeverlauf.</p>	<p>Die Geschossigkeit und Höhe wurde immer klar kommuniziert und veranschaulicht.</p> <p>Die neuen Häuser werden auch dem Gelände angepasst.</p> <p>Von der Oberberghofstraße aus betrachtet sind die neuen Gebäude etwa auf gleicher Höhe mit dem Bestand. Weitere Geschosse werden in Anpassung an das Gelände nach unten hin abgestaffelt.</p>
<p>- Gebäudetypen</p> <p>Es sollen Reihenhäuser statt Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden.</p> <p>Es sollen Einfamilien- und Doppelhäuser anstatt Mehrfamilienhäuser geplant werden.</p> <p>Im Bestand sind nur Einzel- Doppel- und Hausgruppen erlaubt mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude.</p> <p>Analyse der Anfragen hinsichtlich Ein/Zweifamilienhaus, Reihen/Kettenhaus, - Eigentumswohnung.</p>	<p>Aus Rücksicht auf die nördlich der Oberberghofstraße gelegenen Grundstücke hat sich der Gemeinderat für eine lockere Bebauung mit genügend Durchblicken entschieden.</p> <p>Die Körnung der Gebäude orientiert sich am nördlichen Bestand, um Strukturbrüche zu vermeiden. Einzelbaufenster mit ausreichendem Abstand zwischen den Gebäuden (mind. 6,0 m) sind festgesetzt.</p> <p>Reihenhäuser werden aufgrund der entstehenden Riegelwirkung nicht vorgesehen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit max. 4 bzw. max. 6 Wohneinheiten, im Sinne eines zeitgemäßen Flächenmanagements.</p>
<p>- Geschosse</p> <p>Mehrgeschossige Klötze passen nicht zu fast ausschließlich kleinen Einfamilienhäusern.</p> <p>Bestand mit 30 cm Kniestockhöhe im 1. OG stehen Wohnblöcken mit 3 Wohngeschossen gegenüber.</p>	<p>Es handelt sich um Doppelhäuser und kleinen Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen über Straßenniveau und optionalem Staffelniveau.</p> <p>Die darunter liegenden Geschosse ergeben sich aufgrund der Hanglage und sind nur aus Richtung Süden sichtbar.</p>

<p>Fremdartige Bebauung: Klötze mit bis zu 5 Wohngeschossen und 6 Wohneinheiten.</p>	<p>Im Bestand war die Kniestockhöhe nicht auf 30 cm beschränkt. Viele vorhandene Gebäude weisen eine weitaus höhere Kniestockhöhe auf. Das Reihnhaus weist sogar ein 2. OG auf.</p>
<p>- Einfügen in Umgebung</p> <p>Eines der schönsten Wohngebiete Blausteins wird verschandelt.</p> <p>Moderne Baukonzepte und Einfügen in bestehende Bebauung ist eine Herausforderung, die hier noch nicht gelungen ist. Chancen Altes und Neues zu verbinden bleibt ungenutzt.</p> <p>Die auf S. 5 des Bebauungsplans benannte „harmonische Bebauung, im Einklang mit Umgebung und angrenzender Landschaft“ ist nicht gegeben.</p> <p>Durch den § 13 b Städtebau nicht neu erfinden, sondern Anpassung an Bestand.</p> <p>Einspruch da sich Auflagen komplett vom Bestand unterscheiden.</p> <p>Bauweise passt nicht in das Wohngebiet und nicht in das Ortsbild.</p> <p>Dachform Bestand nur Satteldach. Flachdächer waren untersagt.</p> <p>Entstehung eines wallartigen Gesamteindrucks, von Südseite noch dramatischer.</p> <p>Verzicht auf die massive Bebauung.</p> <p>Grundlage der Planung soll die bestehende Bebauung „Scheibenberg“ sein.</p> <p>Einklang mit Bestand mit Einfamilien- und Reihenhäusern, Abstufung nach unten.</p>	<p>Es werden neue moderne Doppel- und kleine Mehrfamilienhäuser geplant. Dies fügt sich zeitgemäß dem Bestand an. Von einer Verschandelung kann nicht gesprochen werden.</p> <p>Die Flachdachgebäude wurden auch aus ökologischen Gesichtspunkten geplant. Mit der zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünung wird der Eingriff in den Boden minimiert, ein Lebensraum für Insekten geschaffen und das Regenwasser der Dachflächen zurückgehalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung und der 5 m breiten Grünfläche hin zur Landschaft erfolgt die Einbindung in die Landschaft.</p> <p>Die Einbindung in die Bestandsbebauung erfolgt über die kleinteilige Parzellierung und Begrenzung der Baufenster, sodass die Grundflächen der geplanten Gebäude nicht wesentlich größer werden können als im Bestand. Dies lässt sich bei einem Blick in das Kataster erkennen.</p> <p>Flachdächer sind hier insbesondere aufgrund der Regenrückhaltung zwingend erforderlich und aufgrund der Begrünung ökologisch sinnvoll.</p> <p>Ein wallartiger Gesamteindruck entsteht gerade aufgrund der Planung von Punkthäusern auf fixierten Baufenstern und einem Mindestabstand von 6,0 m zwischen den Gebäuden nicht. Mit den von manchen Bürgern gewünschten Reihenhäuserbebauung würde ein wallartiger Gesamteindruck entstehen. Eine Abstufung nach unten ist vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzungen der bestehenden Bebauung des Scheibenbergs können nicht übernommen werden, da zum einen vorliegend kein Mischgebiet geplant werden soll, sondern dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll. Weiterhin ist aus ökologischen Gesichtspunkten und der Regenrückhaltung hier eine Flachdachbebauung erforderlich.</p>

<p>Einfügen nach § 34 BauGB nicht gegeben. Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Weise der baulichen Nutzung und der Bauweise einfügt. Höhe, Umfang, Dachform unterscheidet sich. Verstoß gegen § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.</p>	<p>Eine Bebauung wird hier nicht über eine Einbeziehung von Flächen nach § 34 BauGB sondern über einen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB geregelt. Der rechtliche Rahmen richtet sich somit nach den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt, wenn kein Bebauungsplan erstellt wird oder für innerörtliche Baulücken, für die kein Bebauungsplan vorliegt. Ein Verstoß liegt somit nicht vor.</p>
<p>- Aussicht Bestandsbürgern wird jeglicher Ausblick genommen. 6 m Sichtlücken reichen nicht um Wohnqualität der Anwohner zu sichern. Keine Aussicht mehr durch Bäume die in die Durchblickstreifen gesetzt werden. Bäume sollen auf Grundstücksmitte vor Gebäude gesetzt werden.</p>	<p>Jeglicher Ausblick wird nicht genommen. Dass durch eine Bebauung der bisher freie Ausblick für Anwohner nicht mehr besteht, ist unbestritten. Unter Abwägung aller Interessen untereinander, wird aber eine zwischen den Baufeldern festgelegte Sichtlücke mit 6,0 m Breite als angemessen bewertet. Die Bäume werden entsprechend dem Vorschlag vor den Gebäuden festgesetzt, sodass die Durchblickstreifen freigehalten werden und die Ansicht vor den Gebäuden begrünt ist.</p>
<p>- Stellplätze Bedenken bzgl. der Unterbringung von Stellplätzen und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen. Ist die Zahl der zugelassenen Autos zurückgegangen oder warum werden jetzt weniger Stellplätze gefordert als 1992? 1,5 Stellplätze pro WE zu wenig, im Bestand bereits 2 vorgeschrieben. 2 Stellplätze bei über 60 m² Wohnungen im Bestand. Fahrzeugbestand erhöht sich im Laufe der Zeit um 12 %. 2 Stellplätze pro WE festsetzen.</p>	<p>Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß der Landesbauordnung bereits erhöht. Im Jahre 1996 wurde die Landesbauordnung geändert. Der gesetzlichen Stellplatzschlüssel wurde von 1,5 Stellplätzen/Whg auf 1,0 Stellplätze gesenkt.</p>
<p>Wo und wie sollen die erforderlichen Stellplätze, 9 pro Bauplatz, erstellt werden.</p>	<p>Die Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück oder unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden mit KFZ-Aufzug. Die Unterbringung von neun Stellplätzen ist möglich und wurde untersucht. Sollte aufgrund der einzelnen Planungen die Stellplätze nicht untergebracht werden können, stellen diese</p>

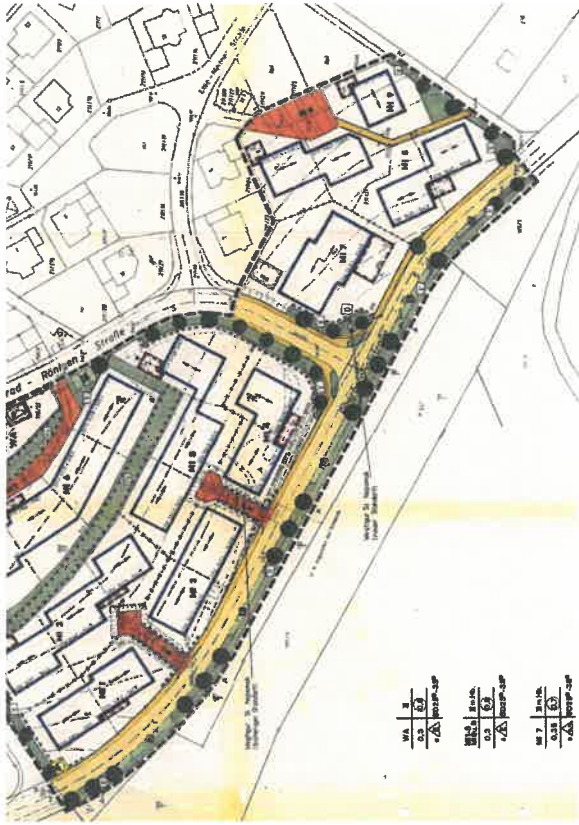
<p>Wie hoch ist die finanzielle Ablöse von Autostellplätzen bei Neubauten durch die Stadt Blaustein.</p>	<p>den limitierenden Faktor dar und ist die Wohnungszahl entsprechen zu reduzieren.</p>
<p>Durch geplante TG müssen aufgrund abschüssigem Gelände Stützwände errichtet werden, dadurch entsteht eine massive Wand, die weitaus sichtbar ist.</p>	<p>Eine finanzielle Ablöse findet nicht statt. Die Stellplätze sind auf Kosten der Bauherrschafft auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Eine Tiefgarage wurde lediglich als Option aufgenommen. Durch die geplanten Aufschüttungen in Verbindung mit der geplanten Natursteinmauer ragt die Tiefgarage nicht oder nur geringfügig aus dem Boden.</p>
<p>- Sonstiges Bauträger werden im Sinne der Gewinnoptimierung die Festsetzungen bis aufs Letzte ausreizen wie das Hofgut Schenk in der Stadtmitte. Aussage Infoveranstaltung, dass nicht so hoch gebaut werden muss und es nur ein Angebot ist, ist Augenwischerei, da Bauträger volle Höhe ausnutzen werden. Untersagung Errichtung einer Steinmauer im Bestand, da es mehr Beton als Grün Existenz geben würde.</p>	<p>Limitierender Faktor für die Ausreizung der Kubatur der Gebäude ist die Unterbringung der Stellplätze sowie die Nachfrage nach Wohnungsgrößen. Im Bestandsgebiet sind bereits Steinmauern vorhanden. Die im Plangebiet vorgesehene Steinmauer ist als Stützwand erforderlich.</p>
<p>- Verkehr Planung führt zu einer erheblichen und unakzeptablen Verkehrszunahme. Die Oberberghofstraße ist nicht überdimensioniert und nicht ausgelegt zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p>	<p>Eine zusätzliche Bebauung führt zu einer höheren Frequentierung der Oberberghofstraße. Aufgrund der maximal möglichen Anzahl an Wohneinheiten können in dem Gebiet bis zu 150 Bewohner leben. Diese erzeugen gemäß dem Regelwerk (Forschungsgesellschaft: Abschätzung Verkehrsaufkommen) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 265 Kfz/24h. (Ziel + Quellverkehr). Diese Fahrbewegungen werden aufgrund der Lage im Wohngebiet aber bereits am Anfang des Gebietes abgefangen. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird es dadurch nicht zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen der Anwohnerinnen und Anwohner kommen. Die Oberberghofstraße ist aufgrund ihres Ausbaustandes (7,5 Meter Ausbaubreite mit beidseitigen Gehwegen) in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.</p>
<p>Oberberghofstraße wird genutzt als Durchfahrtsstraße zur Wissenschaftsstadt Ulm.</p>	<p>Nicht nachvollzogen werden kann, dass die Oberberghofstraße als Durchfahrtsstraße</p>

<p>Ansteigende Durchgangsverkehr macht die Verkehrsberuhigung der 30er Zone zunichte. Verschlechterung der Verkehrssituation gesamt.</p>	<p>von der Wissenschaftsstadt Ulm zur Stadtmittlere Blaustein genutzt werde.</p> <p>Die Stadt Blaustein ist zur Wissenschaftsstadt über die nahezu anbaufreie Westtangente (Schinderwasen) durch das Gewerbegebiet „Schinderwasen“ auf die Kreisstraße 7381 (= Lindenstraße) angebunden. Von dieser wiederum gelangt man in das Stadtzentrum Blausteins. Diese Tangente erfüllt ihren Zweck uneingeschränkt und ohne Überlastung.</p> <p>Eine direkte Verbindung vom Scheibenberg zur Wissenschaftsstadt existiert nicht, ein Schleichverkehr ist faktisch nicht möglich. Lediglich Rad- und Fußwegeverkehr ist über die Oberberghofstraße zur Wissenschaftsstadt möglich. Auch die zukünftige Bebauung des Oberen Scheibenbergs ist so konzipiert, dass der Scheibenberg nicht von zusätzlichem Verkehr belastet werden kann.</p>
<p>Geschwindigkeit von 30 km/h wird nicht eingehalten.</p> <p>Sicherheit von Kindern und Jugendlichen, die auf Straßen spielen ist gefährdet, Spielraum nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Die Einhaltung der Geschwindigkeit kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.</p> <p>Es handelt sich nicht um eine Spielstraße somit sollten die Kinder weder heute noch zukünftig auf der Straße spielen.</p>
<p>- Entwässerung, Starkregen</p> <p>Bei Starkregen ist ein Abfluss der Wassermassen jetzt schon nicht gewährleistet. Das Wasser sammelt sich in diesen Fällen auf dem Feldweg der am Ende der Oberberghofstraße einmündet und fließt zum Teil in die gegenüberliegende Wiese, von dort auf den Weg der ins Tal führt. Die Auswaschung auf diesem Weg bezeugen dies sehr eindrucksvoll. Das nicht über den vorbeschriebenen Weg abfließende Wasser hat in der Vergangenheit mehrfach dazu geführt, dass die Kanalisation im Verlauf der Oberberghofstraße rückstaut und bei uns Überflutungen einiger Häuser und bei uns der Garage und des UG's. Im vorderen Verlauf der Oberberghofstraße wurde sogar eine Hochwasserverbauung mit Schott gebaut, um zu verhindern, das so etwas wieder passiert. Bei Ereignissen dieser Art wurden die Wohnhäuser der Familien [REDACTED] und weiteren regelrecht geflutet, und im unteren Stockwerk drückt das Wasser aus dem Bodenablauf. Seinerzeit wurde damals noch von der Gemeinde angedacht, das die</p>	<p>Das Niederschlagswasser der Flachdächflächen wird zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht. Ebenso werden die Hof- und Stellplatzflächen vor Ort versickert. Somit wird die Kanalisation durch die neue Bebauung nicht stärker belastet.</p> <p>Durch die im letzten Jahr vorgenommene Kanaalauswechslung/-vergrößerung im Haldenweg wurde die Überlastung des Kanalnetzes behoben. Für Regenereignisse welche häufiger als alle 5 Jahre vorkommen muss sich der Eigentümer selber vor Rückstau schützen.</p>

<p>Anlieger die Erweiterung der Kanalisation tragen sollen. Jetzt sollten trotz dieser vorliegenden Fakten weitere Häuser an die schon grenzwertige Entwässerung angeschlossen werden. Dies würde einen Multiplikator des Problems darstellen. Die Kanalisation ist nach wie vor in diesem unveränderten Zustand und muss für die Anbindung weiterer Objekte definitiv ausgebaut werden, von einer Erschließung kann keine Rede sein.</p>	
<p>In der Röntgenstraße kommt es bei Starkregen zum Rückstau.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Ist das Abwassersystem auf die zusätzliche Einleitung von Grauwasser der Wohnungen ausgelegt?</p>	<p>Das häusliche Abwasser ist ein unbedeutender Anteil an der Dimension der Abwasserleitung.</p>
<p>Ist die Versickerung des Oberflächenwassers dauerhaft, auch bei Starkregen gewährleistet?</p>	<p>Die Versickerungsmulden werden auf ein 10-jähriges Regenereignis dimensioniert. Bei größeren Regenereignissen erfolgt dann eine Entlastung in die unterliegenden Grünflächen.</p>
<p>Wie wird die unzulässige Einleitung von Oberflächenwasser in der Abwassersystem verhindert?</p>	<p>Dies kann stichprobenartig durch die Bauverwaltung erfolgen. Es wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass über eine Bereauchung Fehlschlüsse festgestellt werden können und diese durch den Bauherrn nachträglich umgebaut werden müssen.</p>
<p>Werden zur Einleitung von Abwasser Hebeanlagen erforderlich?</p>	<p>Ja, Hebeanlagen werden erforderlich.</p>

Anlagen

Auszüge Bebauungsplan „Scheibenberg III“



1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Für Z = I im.Hb.:
Traufhöhe bergseitig: 3,4 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
Traufhöhe talseitig: 6,2 m, gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsche: 8,5 m, gemessen ab dem Erdgeschoß-Fußboden.
2. Für Z = II:
Traufhöhe berg- und talseitig: 5,5 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Oberschreitungen der Traufhöhe sind auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

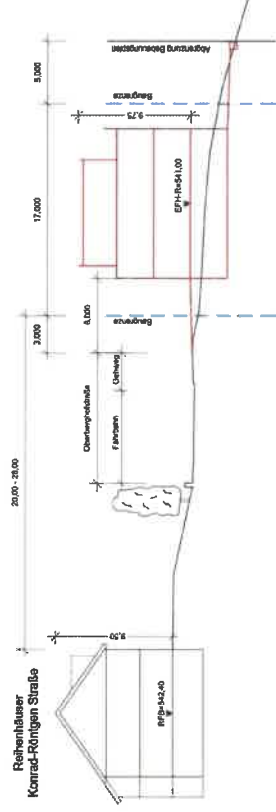
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.

1.7 Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur im Bereich von Garagen-Standorten zulässig. Als offene oder überdachte Stellplätze oder als Garagen sind nachzuweisen:

Bei Wohnungen bis 45 m² = 1 Stellplatz, bis 60 m² = 1,5 Stellplätze und über 60 m² = 2 Stellplätze.

Grafik Höhenlage der Gebäude aus der Infoveranstaltung, Höhe Bestandsgebäude entspricht der Baugenehmigung



Anlage 6

Foto der bestehenden Reihenhäuser



1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Insgesamt gingen 30 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
<p>Bürger 01, Schreiben vom 07.04.2021</p> <p>1. Als wir 1993 unser Baugrundstück erwerben, wurde uns zugesichert, dass südlich der Oberberghofstraße nicht weiter gebaut werden wird, da sich dort ein Biotop befindet und aufgrund der Beschaffenheit des Gebietes mit seiner starken Hanglage und zweifelhaftem Untergrund eine Bebauung zu Problem führen könnte. Weil das Biotop nicht gepflegt wurde, verwandelte es sich durch „natürliche Sukzession“ zu einem Standort von Gebüsch. Nun soll dieses aufgehobene Biotop – ein kleines Stück Grünfläche im Wohngebiet – doch bebaut werden und in das verbliebene Biotop wird dadurch in einem Umfang von 90 m² eingegriffen. Außerdem wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ im westlichen Bereich auf einer Fläche von 400 m² tangiert. Es ist zwingend erforderlich, die vorhandene Grünfläche als solche zu erhalten, da sie ein wichtiger Lebensraum sowohl für heimisches Wild als auch für Vögel, Eidechsen, Erdkröten und Molche ist. Die angestrebte Bebauung greift massiv in eine wertvolle Naturfläche ein, es würden heimische Tierarten vertrieben werden. Gemäß einem Artikel von Bündnis 90/Die Grünen“ in den Blausteiner Nachrichten vom 01.04.2021 ist erwiesen, dass Grünflächen vor Häusern u. a. zur Gesunderhaltung der Menschen, zur Reduzierung der Ausschüttungen des Stresshormons und zur Prophylaxe vor psychischen Erkrankungen beitragen. Durch die geplante Bebauung wird uns ein Stück Lebensraum genommen, mit der großen Gefahr, dass wir erkranken, da wir künftig nur noch auf 5-stöckige Gebäudeklötze schauen werden und die vorhandene Grünfläche verschwinden wird.</p> <p>2. Das Argument, dass Baugrund dringend benötigt wird, können wir nicht teilen, da auf dem Gebiet ursprünglich 16 Bauplätze geplant waren, diese wurden schließlich auf 12 reduziert. Es sollen u.a. vier Doppelhaushälften und 7 Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier, maximal 6 Wohneinheiten entstehen. Von einer Nachverdichtung kann hier keinesfalls gesprochen werden, vor allem dann nicht, wenn die Grundstücksgröße bei ungefähr 600 m² liegt. Unter dem Aspekt der Nachverdichtung wäre die Bebauung mit Reihenhäusern, die eine Grundstücksgröße von ca. 300 m³ aufweisen, nachvollziehbar. Durch intensive Recherche sind wir der Überzeugung, dass das geplante Gebiet, das sehr wenige</p>	<p>* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>
<p>3. Aufgrund der geplanten Mehrfamilienhäuser ist ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen in der Oberberghofstraße zu erwarten. Auf einem kurzen Abschnitt müssten laut Bebauungsplan ca. 90 Stellplätze erstellt werden – dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 90 Autos! Auch dieser Aspekt ist weder umwelt- noch klimakonform. Im Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2019 ist davon die Rede, dass die Oberberghofstraße überdimensioniert sei und deshalb den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen könne. Davon kann keine Rede sein!! Die Oberberghofstraße wird bereits seit mehreren Jahren als Durchfahrtsstraße zur Wissenschaftsstadt Ulm genutzt! Um sich ein reelles Bild der Verkehrssituation in der Oberberghofstraße zu machen, ist es endlich an der Zeit, dass sich die Damen und Herren des Gemeinderats die Verkehrssituation vor Ort vor allem zur „rush hour“ ansehen und erleben.</p> <p>4. Fährt man auf der Bundesstraße 28 von Ulm nach Blaustein, so kann man rechts einen Hang mit von der Schwäbischen Alb geprägten Felsformationen erkennen, wodurch die Landschaft anmutend erscheint. Künftig wird sich dem Betrachter ein Hang mit Wohnklötzen zeigen, oder wie es im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.03.2021 heißt: Nach Süden hin werden diese Gebäude mit bis zu 4 Geschossen und einem Dachgeschoss deutlich im Stadtbild erkennbar sein! Das Bild der Landschaft und auch von Ehrenstein wird zum Negativen verändert werden.</p> <p>Wir bitten die Stadt Blaustein, die Bebauungsmaßnahme unter den oben genannten Punkten vor allem in Bezug auf die Gebäudehöhe nochmals zu überdenken und die Bebauung der vorderen Oberberghofstraße im Reihenhäuser fortzusetzen. Damit würde sich die ursprüngliche Aussage, dass hier Familien, welche sich in den Blausteiner Vereinen engagieren, niederlassen können umgesetzt werden.</p>	<p>Bürger 02, Schreiben vom 16.04.2020</p> <p>Diesen Grünstreifen und einen Teil Biotop für nachfolgende Generationen unwiederbringlich zu bebauen, vor allem in der geplanten Größe und im Umfang, ist Frevel am Natur- und Umweltschutz. Insbesondere wird die naturnahe Aussicht und das Ortsbild von Blaustein Ehrenstein nachhaltig gestört.</p> <p>* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>

Im Tal gibt es genug Mauern und Häuser ohne nennenswerte Grünflächen, die zum Aufenthalt einladen.

Die Aussicht vom gegenüberliegenden Nordhang Galgenberg würde nicht mehr ins Grüne führen und die Ansicht von Ulm her gewährt dann nur noch den Blick auf betoniertes Wohnen.

Der Ausblick auf Mehrfamilienhäuser mit entsprechender Höhe anstatt auf Grünflächen beeinträchtigt das Wohlbefinden und die seelische Ausgeglichenheit enorm.

Anbei ein Photo der jetzigen Ansicht, wie es nach der Bebauung aussieht, können Sie sich dann besser vorstellen.

Anlage zur Stellungnahme Bürger 02



<p>Bürger 03, Schreiben vom 12.04.2021</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt.</p> <p>Hier wird eine Arrondierung von bestehenden Baugebieten beschrieben, d.h. die neue Bebauung soll mit der Bestehenden in Einklang stehen. Im Bestand betragen die Firsthöhen ca. 7,50 m in einhalb geschossiger Bauweise. Die neue Bebauung besteht aus quasi drei geschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,75 m plus 0,5 m für eine Fotovoltaikanlage, das entspricht einer Höhe von 10,25 m und einer Erhöhung um ca. 35 % und das in vorderster Reihe. Ein Rückversatz des s.g. Dachgeschosses bringt für die Anwohner der nördlichen Straßenseite keine optische Minderung der Gebäudehöhe, da die Blickhöhe über dem Straßenniveau liegt. Es soll eine „harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entstehen“ (Zitat Bebauungsplan S.5). Durch das Pflanzgebot von hochstämmigen heimischen Laubbäumen, die aus Platzmangel mit Sicherheit in den 6 Meter breiten Durchblicksteifen gesetzt werden, wird vom jetzigen Ausblick nichts mehr übrigbleiben. Weder in der Höhe noch in der Breite.</p> <p>In den Unterlagen der Beschlussfassung vom 26.11.2021 Punkt 11 steht: „Die westliche und nördliche Wohnbebauung ist durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet nicht wesentlich tangiert.“</p>	<p>* vgl. Sinngemäßigkeit und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>
<p>Bürger 04, Schreiben vom 14.04.2021</p> <p>Seit 2 Jahren verfolgen wir das Vorhaben bezüglich der Bebauung „südlich Oberberghofstraße“ als Anwohner. Folgend möchten wir unsere Bedenken und Vorschläge äußern und bitten, mit uns Anwohnern zur geplanten Bebauung einen Dialog zu führen.</p> <p>1. Tierwelt</p> <p>Wir wohnen seit 1997, seit über 20 Jahren, gegenüber dem Biotop und Landschaftsschutzgebiet mit Büschen und Heckenbewuchs, das heute auf dem Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ als geplantes Baugebiet ausgewiesen ist. Als wir unser Haus kauften, stand die Aussage im Raum, dass dieses Gelände unter Naturschutz steht und hier nie bebaut werden wird. Viele Tiere beobachten wir, die hier ihren Lebensraum und Brutplatz haben: Erdkröten, Zaunseidechsen, Blindschleichen, Eichhörnchen, viele Vogelarten wie Goldammer, Zaunkönig, Amsel, Rotkehlchen, Rotmilan, Eulen, sowie Fledermäuse, Weinbergschnecken, ...</p> <p>Die Eingriffe der Baumaschinen zerstören den heutigen Lebensraum, und töten die Tiere der artenreichsten Arten wie Erdkröten, Zaunseidechsen, Blindschleichen, welche nicht flüchten und angrenzenden Lebensraum finden. Eine „Verlegung“ der Biotopfläche und Neuanlage einige Jahre später mag für eine Zuwanderung mobiler Tiere und neuer Individuen dienlich sein, aber ein großer Teil der heutigen Tierwelt wird die mehrjährige Bauphase im</p>	<p>* vgl. Sinngemäßigkeit und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>

Gelände nicht überleben. Daher sind wir gegen die geplante Bebauung dieser Fläche.

Sollte die Bebauung mit dem oben zitierten Bebauungsplan weiter verfolgt werden, fragen wir sie an, die folgenden Änderungen und Vorschläge zu berücksichtigen.

2. Bebauung

Laut dem Bebauungsplan, Punkt 1.9, soll eine „lockere Bebauung mit genügend Durchblicken“ geschaffen werden, einer Riegelwirkung wird mit der offenen Bauweise entgegengewirkt“.

„dass eine harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und angrenzenden Landschaft entsteht und zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet wird.

Dies sehen wir mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht umgesetzt.

A) Die bis 5 Geschosse hohen Einzelblöcke entsprechen nicht dem vorhandenen Bild der Häuser der Oberberghofstrasse mit Ein- und Zweifamilienhäusern und 5 Reihenhäusern, mit bis zu 2 Geschossen plus Dachgeschoss. Als harmonische Bebauung würden wir Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften wie am restlichen Scheibenberg ansehen, jedoch nicht Häuser mit bis zu 5 Wohngeschossen und 6 Wohneinheiten.

Die vorgesehene Bebauung auf den sieben Grundstücken 56 – 68 mit 4 – 5 Geschossen (inkl. DG) mit ihrer „relativ großen Baumasse“ werden sich speziell vom Süden her, aber auch aus allen anderen Betrachtungswinkeln, im Still deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden und damit nicht harmonisch ins vorhandene Gebiet einfügen, sondern wie eine städtisch dichte Bebauung, vermutlich in rechteckigen „Klötzen“, als fremdartiger Abschluss des Gebiets aussehen.

B) Die maximale Gebäudehöhe mit 9,75 m ist zu hoch, um harmonisch ins Wohngebiet zu passen. Der Bebauungsplan sieht bis zu 3 Geschosse (inkl. DG) oberhalb des Straßenniveaus vor. Dies würden wir auf 2 Geschosse (inkl. DG) oberhalb Straßenniveau reduzieren, und schlagen eine maximale Höhe von 7,5 m vor. Auch für 3 Etagen mit üblichen 2,7 m pro Etage und das vorgeschriebene Flachdach mit Attika wären bereits ca. 8,5 m ausreichen und 9,75 m nicht nötig. Zusätzlich kommt auf die erlaubte Gebäudehöhe noch die Höhe der auf dem Flachdach aufzustellenden Photovoltaik-Anlage bzw. deren Überstand über die Attika hinzu. Insgesamt ist die erlaubte Gebäudehöhe deutlich höher als im vorhandenen Baugebiet, um mindestens eine zusätzliche Etage, und daher nicht harmonisch mit dem Bestand.

C) Die unverbaute Sicht von mind. 6,0 m zwischen den Häusern ist nicht vorhanden, sondern wir

jeweils durch den vorgeschriebenen Baum / die Bäume in der Bebauungslücke stellt. Um die „unverbaute Sicht“ zu erhalten, schlagen wir vor, die Bäume auf die Grundstücksmitte vor die Häuser zu planen oder wegzulassen, um den Durchblick frei zu lassen.

3. Bebauung – Wohneinheiten

Nach dem Bebauungsplan sind lediglich mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Es werden 28 – 42 Wohneinheiten erstellt. Die Anzahl der hierfür auf den Grundstücken vorgeschriebenen 42 – 63 Stellplätze halten wir für zu gering.

Bereits heute ist die Oberberghofstrasse sehr stark frequentiert als einzige Zufahrt in das Wohngebiet Scheibenberg sowie als Durchgangsstraße. Die Oberberghofstrasse entlang der geplanten Bebauung erhält mehr Wohneinheiten und weniger Stellplätze als der heute bereits beidseitig bebauete westliche Teil der Oberberghofstrasse. Dort wird heute bereits beidseitig dicht geparkt. Die Realität benötigter Stellplätze liegt eher bei 2 Kfz pro Wohneinheit. Der östliche zur Bebauung geplante Verlauf der Straße bietet weniger Parkfläche am Straßenrand, bei höherem Bedarf. Wo sollen die bei geplanter Bebauung weiteren ca. 20 benötigten Stellflächen Kfz liegen?

Wir schlagen vor, mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuschreiben.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie von einer Bebauung des Gebiets „Südlich Oberberghofstrasse“ absehen würden, oder zumindest unsere Vorschläge im Bebauungsplan umsetzen würden.

Bürger 05, E-Mail vom 19.04.2021

Bezugnehmend auf den unten aufgeführten Artikel über die von der Stadt Blaustein mit Eilverfahren gemäß §13b geplanten Bebauung südlich der Oberberghofstraße, 89134 Blaustein-Ehrenstein in der Südwest Presse * vom 11.März 2021, sowie der zwischenzeitlich im Monat April 2021 in der SWP veröffentlichten Leserbriefen, respektive der an den Landtag Baden-Württemberg in gleicher Angelegenheit gesandten Petition der Anwohner gegen dieses Vorhaben, schließen wir uns den Einwendungen an und bringen ebenfalls unser Bedenken zur Bebauung zum Ausdruck

Wir vertreten die Auffassung, das sich auch die Gemeinde/Stadt Blaustein an in früherer Zeit erteilte Zusagen an die Anwohner grundsätzlich gebunden fühlen sollte!

Auf Grund unserer Bedenken zum Bebauen stimmen wir kategorisch dagegen!

Wir haben uns das Bestandswohngebiet am Scheibenberg auf Grund der Ruhe, der Nähe zur Natur und zugleich Stadt als Wohnsitz ausgesucht, und sind nun seit über einem Jahrzehnt Bürger dieser Stadt in der Gemarkung Ehrenstein.

Zu den verschiedenen Jahreszeiten beobachten wir nahezu täglich das intakte Leben im und vor allem aus dem unterhalb gelegenen Biotop.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Einwender bezieht sich auf den Artikel der Südwestpresse vom 11.03.2021 „Bauen ins Biotop“.

Der Stellungnahme sind neben den unten aufgeführten Bildern auch zwei Videos beigefügt.

* vgl. Sinnengröße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

Jeden Morgen zu Tagesbeginn ziehen +/- ca.40 Eisern aus dem Biotop ihren Weg über unser Haus zur gegenüber liegenden Scheune, weiter über Felder und Wiesen.

Gleiches geschieht täglich am Abend zurück ins Biotop.

Aus dem Biotop kommen zahlreiche Eichhörnchen in unsere Gärten um Vorräte für den Winter anzulegen. Zu bestimmten Jahreszeiten kommt bei Dämmerung Rotwild, Fuchs, Dachs aus dem Biotop und zieht sich in den Morgenstunden wieder darin zurück. Morgens und Abends ruft der Uhu und Kauz in die Siedlung hinein.

In den Sommermonaten erhalten die angrenzenden Gärten Besuch von Eidechsen und Kröten.

Seit unserem Zuzug von Ulm-Söfflingen nach Blaustein-Ehrenstein können wir neben den allgemein bekannten Vogelarten wie Fink, Amsel, Meise, Wiedehopf, Specht, Rotkälchen, Eichelher & Co zu unseren Gärten beobachten, welche im Biotop Nachtruhe halten und Nisten.

Ebenso ist das im SWP-Bericht vom 11.März 2021 erwähnte Gütachten fragwürdig, welches den Rotmilan in unserer Gegend nicht bestätigt.

Fakt ist, das Jahr für Jahr vom Februar bis in den Oktober hinein fast täglich zu beobachten ist, das mehrere, zuweilen bis zu sechs dieser besonders geschützten Spezies Ihre Runden über unsere Häuser, die anliegenden Felder, Wälder & Auen zieht. Ob diese im Biotop nisten, ist vielleicht nicht gewiss. Gewiss ist jedoch, das dies in der naheliegenden Natur um Blaustein sicherlich der Fall ist. (siehe unten aufgeführte Dokumentation Ende Februar 2021 bis heute)

Und ebenfalls gewiss ist, das durch fragwürdiges, geplantes Weiterbebauen der Randgebiete bzw. Zubauen der Ländereien zwischen den Städten Blaustein und Ulm, der Biotope, Felder und Wälder, „im Moment noch intakten Natur“ unwiederbringlich zerstört wird.

Vor Erschließen des Gebiets Schindenvasen zum vergrößern des Wohngebiets Pfaffenau warb die Gemeinde/Stadt Blaustein die hinzuziehenden Bürger mit einer grünen Lunge, als Naherholungsgebiet vor der Tür zwischen den Städten Ulm und Blaustein.

Seit Erweiterung des Wohngebiets Pfaffenau ist zu beobachten, das zunehmend mehr Menschen auf den Fluren unterwegs sind. Dies ist natürlich normal und vertretbar.

Sollten je die fragwürdigen Pläne der Stadt Blaustein Realität werden, wäre jedoch von all dem nichts mehr über. Die Städte wüchsen zusammen, bestehende

intakte, schöne, wertvolle Natur würde unwiederbringlich zerstört, auf Grund fehlenden Lebensraums heimische Tierarten verdrängt, und den Bürgern die wohlverdiente Ruhe genommen.

Ungeachtet der oben erwähnten Fakten, passen Klötze aus mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser weder in dieses von fast ausschließlich kleinen Einfamilienhäusern gesäumten Bestandswohngebiet, noch auf dieses ans Biotop angrenzende Areal. Besser würden solche Vorhaben in den von größeren Gebäuden gesäumten Blausteiner Stadtkern passen. Dies nur mal der Stadtentwicklung als kleine Anregung!

Da all dies „um den Büttel der Stadtkasse zu füllen“ nicht strebenswert ist, lehnen wir ein Bebauen am Scheibenberg ab!

Anlage zur Stellungnahme Bürger 05

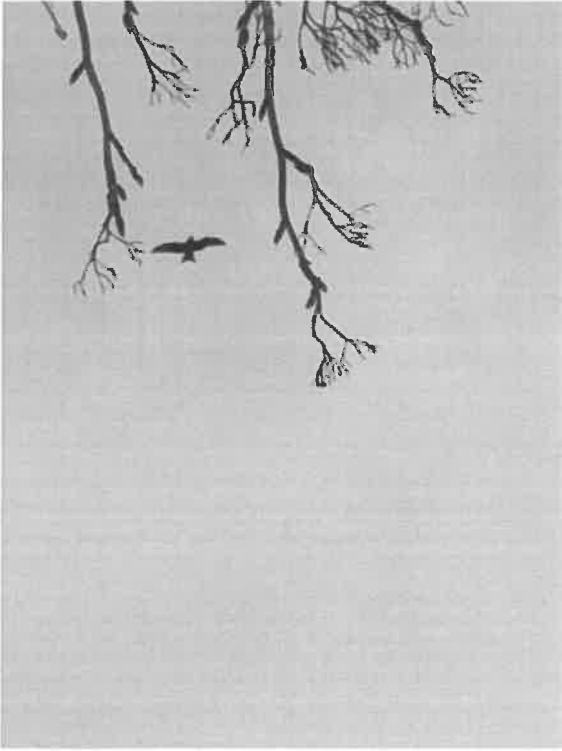


Anlage 7



Anlage 7





Bürger 06, Schreiben vom 11.04.2021

Entgegen kritischer Stimmen zum Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ möchten wir gerne unsere positive Stellungnahme abgeben.

Mit Freude und Zuversicht haben wir die Bewilligung des Gemeinderats in einer Sitzung am 9. März 2021 zur Kenntnis genommen.

Seit 7 Jahren verfolgen wir die Städtebauentwicklung in der Stadt Blaustein und sind seither auf der Suche nach einem (Bau-) Grundstück in Ehrenstein. Wir können die hohe Nachfrage nach eigenem Wohnraum für und von Familien nur bestätigen und begrüßen die Entscheidung für das Baugebiet sehr!

Wir möchten gerne noch ein paar Worte zur Vergabe und entstehenden Firmierung gegen eine Bebauung anbringen.

In der Sitzung vom 9. März wurde seitens des Bauamtes die Art der Vergabe als noch offene Punkt genannt. Hier kam sowohl eine mögliche Vergabe durch Versteigerung als auch über das Punktesystem zur Sprache. Wir würden die gewohnte und bewährte Vergabe der Grundstücke für Doppelhaushälften über das Punktesystem sehr begrüßen. Die hinterlegten sozialen Kriterien sind die Basis, einigen der vielen suchenden Blausteiner Familien den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen. Da der Bau der Mehrfamilienhäuser weniger existenzielle, sondern vorrangig kapitalanlegende Hintergründe hat, möchten wir unseren Wunsch platzieren und die Gemeinde bestärken, dass zumindest die Vergabe der Doppelhaushälften nicht über eine Versteigerung, sondern sozial im Sinne der (und für) Blausteiner Familien entschieden wird.

Als Ehrensteiner Bürger können wir Unmut in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet wahrnehmen. Die mögliche Vergabe der Grundstücke im direkten Anschluss aller erforderlichen Baugebietsgenehmungsschritte hätte den Vorteil, dass sich die Gemüter der Nachbarschaft von der Ablehnung hin zur Auseinandersetzung und Akzeptanz entwickeln würde, sobald eine Umsetzung erfolgt. Eine aus der Vergangenheit geprägte Sorge besteht darin, dass größere Zeiträume bis zu einer späteren Vergabe im kommenden Jahr mit Ideen rund ums „Ausbremsen einer Bebauung“ und Voranbringen etwaiger Bürgerinitiativen oder Ähnlichem genutzt werden könnte.

Diese Sorge hat sich am Osterwochenende bestätigt, als wir aktiv durch einen Haus Türbesuch angesprochen wurden, an der Unterschriftenaktion gegen das Baugebiet teilzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde von der Unterschriftensammlerin mit folgenden Argumenten gegen eine Bebauung geworben: Geplant ist der Bau von ausschließlich Mehrfamilienhäusern, es werden 5-stöckige Häuser entstehen und der Bau wird aufgrund des Grundstückspreises von über 450 €/qm

* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

allein durch Finanzinvestoren erfolgen. Da uns der Bebauungsplan aufgrund unseres hohen Eigeninteresses bekannt ist, wissen wir, dass es sich hierbei um Falschaussagen handelt bzw. es zum Preis noch keine Angaben gibt. Die Unterschriften werden auf Basis von fehlerhaften und unvollständigen Aussagen gesammelt, und wir kennen Bürger, die im guten Glauben hier unterschrieben haben. Darüber hinaus ist uns auch in den sozialen Netzwerken (Facebook) schon mind. Eine Gruppe mit dem Namen „Rettung: Biotop südliche Oberberghofstraße in Blaustein“ bekannt. Allein der Titel weist darauf hin, dass gezielt mit Falschinformationen Stimmung gemacht wird. Laut Gutachten ist es (mit Ausnahme eines geringen Anteils) kein Biotop mehr.

Wir sind ernsthafte besorgt, dass eine weitere Bürgerinitiative entsteht. Ein Abschluss der Bebauungsplanung (nach aller Fristwahrungen) durch Grundstücksvergabe könnte hier die entstehenden Initiativen beenden.

Neben den Gemütern der Nachbarschaft wäre eine zeitnahe Vergabe auch für die potentiellen Grundstückskäufer von hoher Bedeutung. Für die suchenden Familien sind die acht möglichen Grundstücke eine greifbare und hoffnungsvolle Perspektive mit vielen gedanklichen Plänen. Diese Hoffnung wird eventuell erst nach weiteren vielen Monaten (bis hin zu einem Jahr) des Wartens zerplatzen. Viele Familien, die schon so viele Jahre vergeblich auf einen Bauplatz in Ehrenstein oder Klingenstein warten, werden erst in einem Jahr wieder am Anfang stehen. Aus emotionaler Sicht einer Familie können wir uns nur dafür aussprechen, schnellstmöglich eine Entscheidung zu erhalten.

Unser Wunsch, einen Baugrund in Blaustein (Ehrenstein) zu entstehen, ist nach über 7 Jahren ungebrochen und wir verfolgen weiter mit Spannung und Hoffnung den Prozess zur Bebauung „Südlich Oberberghofstraße“.

Bürger 07, Schreiben vom 18.04.2021

Als direkter betroffener Anlieger lege ich entschiedensten Widerspruch gegen den von der Stadt Blaustein beschlossenen Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ ein.

Ich will dabei gar nicht auf die Art und Weise, wie das bestehende Biotop durch fehlende bzw. falsche Pflege zunächst heruntergewirtschaftet wurde in der Folge durch ein Auftragsgutachten seinen besonderen Schutzstatus verlieren sollte, eingehen. Die geplante Baumaßnahme sind nach Art, Volumen und vor allem Höhe nicht mit den Vorgaben, die für das bestehende Wohngebiet einst zählten, zu vereinbaren. Unseren Wohnhäusern mit Giebelhäusern und einer geringen Kniestockhöhe von 30 cm im ersten Obergeschoss ständen Wohnblöcke mit drei Wohngeschossen in voller Höhe gegenüber, wobei zusätzliche Installationen wie Photovoltaik etc. aufgrund der Flachdächer noch einmal 1,5 Meter zusätzliche Höhe

erbringen dürfen. Es entstände ein wallartiger Gesamteindruck, der von der Talseite einen noch dramatischeren Anblick, weil 4 bis 5-geschossig bieten würde.

Wie es sich später herausstellte war es einigen Gemeinderatsmitgliedern bei der Abstimmung nicht klar, dass sich die Höhe auf das Niveau der Oberberghofstraße bezog und nicht auf das gewachsene Gelände, das in diesem Bereich stark abfällt. Auch würde wohl der im Lageplan eingezeichnete Bemaßungsstrich für die Straße als deren Niveau-Linie angesehen, was zu der Annahme führte, dass die Häuser sowieso sehr tief stehen würden. Man hätte wohl erwarten dürfen, dass sich die Abstimmenden besser auf einen für die Anwohner so wichtiges Thema vorbereiten würden. So würde, zumindest teilweise, in Unkenntnis abgestimmt. Die 6 Meter breiten Sichtstücken, die laut Stadtverwaltung offenbar ausreichend sind, um den jetzigen Anwohnern die Wohnqualität zu sichern, sind angesichts des schieren Gigantismus ein Schiag ins Gesicht. Als wir Anwohner damals Interesse an unseren Grundstücken zeigten, war der unverbaubare Blick ein Verkaufsargument der Gemeinde, für den wir mündliche Zusagen erhielten. Leider zählt das heute nicht mehr viel.

Es ist also davon auszugehen, dass ein oder mehrere Bauräger unter dem Aspekt der Gewinnoptimierung den Bebauungsplan bis zum Letzten und darüber hinaus ausreizen werden. wie so etwas aussehen kann, sehen wir am Beispiel des Hofguts Schwenk. Hier hat es die Stadt versäumt, ein attraktives Wohngebiet im Herzen des Stadtkerns zu schaffen und es stattdessen einem Bauräger überlassen, das Areal mit unattraktiven Wohnblöcken bis zum Letzten vollzustopfen. Das Gleiche steht jetzt in unserer Nachbarschaft an.

Das von der Stadt immer wieder vorgebrachte Argument der schnellen Bebaubarkeit und der finanziellen Vorteile angesichts leerer Stadtkassen ist auch nur bedingt nachvollziehbar. Die geschätzten 2 Millionen Nettoeinnahmen dürften die Gesamtsituation nur geringfügig entspannen, während eines der schönsten Wohngebiete Blausteins dauerhaft verschandelt wird.

Ich und ich denke auch einige andere Anwohner, lehnen eine Bebauung nicht von vorne herein ab. Was aber grundsätzlich abgelehnt werden muss ist die geplante Höhe, die deutlich nach unten korrigiert gehört. Dass die Stadt Blaustein attraktiven Wohnraum anbieten will ist zu begrüßen, darf sich aber nicht auf eine Quantität beschränken. Es sollte also dringend, im Einklang mit der bestehenden Bebauung, eine Planung mit Doppel- und Reihenhäusern erstellt werden. Diese können wie westlich des Areals geschehen, sogar nach unten abgestaffelt werden.

Moderne Baukonzepte, die neue Akzente setzen und sich dennoch in die bestehende Bebauung einfügen, sind eine Herausforderung für jeden Stadtplaner/-in.

Dies ist in Ehrenstein/Klingenstein leider bisher noch nicht gelungen. Die Oberberghofstraße könnte eine Chance sein, Altes und Neues zusammenzubringen, die, wie es momentan aussieht, wieder ungenutzt bleiben soll.

Ich hoffe daher, dass sich die Entscheidungsträger noch einmal eingehend mit der Materie befassen werden und es nicht ausschließlich Profiteuren überlassen, wie unsere Gemeinde in den nächsten Jahrzehnten aussehen wird.

Bürger 08, Schreiben vom 19.04.2021

Hiermit bringe ich meine Einwendungen bezüglich des Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ ein.

In der Bebauungsplanung und mit der Stadtratsbeschlussfassung wird eine nach § 13b BauGB Arrondierung eines bestehenden Baugebiets beschreiben und beschlossen. Es soll ein „harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entstehen“ (Zitat Bebauungsplan S. 5).

Im Bestand der nördlichen Oberberghofstraße betragen die Firsthöhen ca. 7,50 m in einerhalb geschossiger Bauweise. Die neue Bebauung besteht aus quasi drei geschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,75 m plus 0,5 m für eine Photovoltaikanlage, das entspricht einer Höhe von 10,25 m und einer Erhöhung um ca. 35 % in vorderster Reihe. Ein Rückversatz des s. .g. Dachgeschosses bringt für die Anwohner der nördlichen Straßenseite keine optische Minderung der Gebäudehöhe, da die Blickhöhe über dem Straßenniveau liegt.

§ 13b BauGB steht für ein erschließendes Baugebiet geschrieben, dass Städtebau nicht neu erfinden werden, sondern eine Anpassung an das bereits Bestehende erfolgen soll.

Die geplante Bebauungsplanung fügt sich bei Weitem nicht in die Eigenart der vorhandenen Umgebung. Charakter des Wohngebietes ein. Ich bin fest der Meinung, dass einige Gemeinderäte sich kein Bild vor Ort geschweige denn von der mitbestimmenden Vorlage des Bebauungsplanes gemacht haben. Mit Blick von der Südseite soll hier Häuser mit teilweise 4 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss entstehen. Mit einem „harmonischen“ Einklang hat das in diesem Bereich nichts mehr zu tun! Die uns von der Stadt mitgeteilte Spiegelung der bereits vorhandenen Baustruktur in der Oberberghofstraße mit der neuen „südlichen“ Oberberghofstraße ist aufgrund des abfallenden Gefälles ein völlig falsches Instrument zur Festlegung von Geschosshöhen. Dies führt u. a. zu falschen Rückschlüssen, die sicherlich auch nicht von allen Gemeinderäten sofort erkannt wurden und zu einer Gebäudeplanung, die keines Falls in das bestehende Baugebiet passt. Ein Planungsfehler der zwingend neu geprüft und angepasst werden sollte. Nach jetzt vorliegender Planung entstehen größere

Flachdachklotze mit maximaler Bebauung des Grundstücks die das Landschaftsbild massiv zerstören und denen Sträucher, Bäume und grüne Wiesen (Biotope) zum Opfer fallen.

Weiterhin ist die Vorgabe von 1,5 Garagenplätzen nicht ausreichend für die Oberberghofstraße. Bereits 1994 wurde von der Gemeinde Blaustein pro Haus eine PKW Stellfläche von 2 Stellplätzen vorgeschrieben. Diese Vorgabe sollte zumindest auch bei der Neubebauung vorgeschrieben werden.

Durch das Pflanzgebot von hochstämmigen heimischen Laubbäumen, die aus Platzmangel mit Sicherheit in den 6 Metern breiten Durchblickstreifen gesetzt werden, wird vom jetzigen Ausblick nichts mehr übrig bleiben. Weder in der Höhe noch in der Breite. In den Unterlagen der Beschlussfassung vom 26.11.19 Punkt 11 steht: „Die westliche und nördliche Wohnbebauung ist durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet nicht wesentlich tangiert.“

Die angestrebte Bebauung greift massiv in eine wertvolle Naturfläche in, die teilweise innerorts liegt, jedoch im Biotopverbund hangaufwärts und hangabwärts bis ins Tal mit anderen Naturflächen verbunden ist. Dass es sich bei dem Gelände um eine typische Geländekuppe handelt, wie sie sonst auf den charakteristischen Heidenflächen der Schwäbischen Alb anzutreffen sind, hier jedoch mitten in der Stadt zu finden ist, davon steht auch nichts in den Bebauungsunterlagen. Das gesamte Gebiet zählt zur Kernfläche im Biotopverbund trockener Standorte. Dass die Baukörper bis zu sechzehn Metern Höhe samt den entstehenden Emissionen jeglicher Art, die bis jetzt unberührte Natur weit über die Grundstücksgrenzen hinaus beeinflussen werden, davon ist auch nichts zu lesen.

Die geplante Bebauung „Südliche Oberberghofstraße“ ist keine „Nachverdichtung“, dort wird keine „Bebauungslücke“ geschlossen. Die geplante Fläche stellt ein Lebensraum für Insekten und Vögel dar und ist damit ein Biotop! Zugvögel nutzen u. a. dieses Biotop jährlich für ihren Futter- und Landeplatz. Nach meiner Ansicht handelt es sich hierbei nicht nur um ein Biotop sondern sogar um ein schützenswertes Natur-/Vogelschutzgebiet, das durch die Bebauung zerstört wird und für immer verloren geht.

Es wurde lediglich ein vereinfachtes Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben und festgelegt, dass anscheinend „Teile des Gebiets ihren gesetzlichen Schutzstatus verloren hätten“. Trotzdem bleibt es ein Biotop, nämlich ein wichtiger Lebensraum, unter anderem für das in dem Gebiet lebende heimische Wild sowie Vögel, Eidechsen, Erdkröten etc.

Das Gutachten gibt auch den Anschein, dass es methodisch und strukturiert ausgearbeitet wurde. Als Laie ist es ohnehin nicht möglich, solch ein Fachbeitrag zu beurteilen. Der Uhu, der nachweislich nahezu jede Nacht von Oktober bis Brutbeginn im März gerufen hat, sein Balzruf ist unverkennbar und

<p>oft exakt aus dem Gebiet, das Bauland werden soll, wird überhaupt nicht erwähnt, obwohl der zu den am meisten geschützten Vogelnarten in Europa zählt. Ein Ornithologe aus dem Alb-Donau-Kreis, der mehrere Wochen für die Anwohner der Oberberghofstraße unterwegs war, bestätigte die Balzrufe und das Vorhandensein eines Uhu. Der Uhu ist eher nur nachts und abends zu sehen, da waren wohl keine Gutachter unterwegs.</p> <p>Das Vorhandensein oder eine Erwähnung eines Uhu fehlt im vorliegenden Gutachten bzw. wurde übersehen. Dies führt dazu, dass dieser in der Bewertung des Abwägungs-/Entscheidungsprozess nicht berücksichtigt wurde. Damit ist das Artenschutzgutachten nicht vollständig.</p> <p>Für die vorgesehene Verlegung eines Biotops oder Teilen eines Biotops ist nach naturschutzrechtlichen Vorgaben eine Dauer von mindestens zwei Jahren vorgesehen.</p> <p>Hinsichtlich der Einsichtnahme (Auslegung) in die detaillierten Bebauungsplanung, Rückfragen, Vorsprechen bei der Stadt Blaustein, wurde ich und andere Mitbürger durch die aktuelle Coronalage/-Vorgaben wesentlich behindert. Eine öffentliche Beteiligung war in zeitlich notwendig Maßsen nicht möglich.</p> <p>Auch erschließt sich mir nicht der zwingend notwendige Bedarf für die Bebauung dieses schützenswerte Biotop. Es gibt im Bereich Blaustein – nördlich Scheibenberg ausreichend freie Plätze (Acker/Wiesen) die zur Bebauung wesentlich geeigneter wären.</p> <p>Ein Termin für die Gesprächsrunde/Informationsveranstaltung die von der Stadt Blaustein zwischen Anwohner und Interessenten stattfinden sollte, ist ebenfalls noch nicht festgelegt worden.</p> <p>Ich bitte meine Einwendung zu bearbeiten, die Bebauung zu überdenken oder zumindest der bestehenden Bebauung in der Oberberghofstraße anzugleichen.</p> <p>Um Prüfung und Rückantwort wird gebeten.</p>	<p>nördlichen Straßenseite keine optische Minderung der Gebäudehöhe, da die Blickhöhe über dem Straßenniveau liegt. Es soll eine „harmonische Bebauung“ in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entstehen“ (Zitat Bebauungsplan S. 5). Durch das Pflanzgebot von hochstämmigen heimischen Laubbäumen, die aus Platzmangel mit Sicherheit in den 6 Metern breiten Durchblickstreifen gesetzt werden, wird vom jetzigen Ausblick nichts mehr übrig bleiben. Weder in der Höhe noch in der Breite.</p> <p>In den Unterlagen der Beschlussfassung vom 26.11.19 Punkt 11 steht: „Die westliche und nördliche Wohnbebauung ist durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet nicht wesentlich tangiert.“</p> <p>Schreiben vom 18.04.2021</p> <p>Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b des BauGB hat die Stadt Blaustein ein naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei Bio-Büro Schreiber Neu-Ulm in Auftrag gegeben.</p> <p>Das Gutachten wurde aufgrund von Begehungen des Gebiets und durch Ausbringung von Kunststernern ermittelt. Die Begehungen fanden von Anfang April bis Ende November 2020 tagsüber statt.</p> <p>Obwohl ab Oktober bis zum Beginn der Brutzeit im März 2021 die Rufe eines Uhus nahezu jede Nacht zu hören waren, findet er in diesem Gutachten keine Erwähnung. Herr Schreiber wurde Ende 2019 sogar telefonisch darauf hingewiesen, da wir die Anwesenheit schon seit einigen Jahren verfolgen. Die Rufe kommen exakt aus dem projektierten Baugebiet.</p> <p>Da der Uhu, der den höchstmöglichen Schutzstatus besitzt, nicht erwähnt wird, ist das Gutachten mangelhaft und kann nicht zur Bewertung herangezogen werden.</p> <p>Bürger 10, Schreiben vom 18.04.2021</p> <p>Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstrasse.“</p> <p>Da sich die Auflagen nördlich der Oberberghofstraße ganz bzw. komplett von denen der südlichen Oberberghofstraße unterscheiden.</p> <p>Auch die Bauweise und die Höhe der Gebäude passt keinesfalls in das bereits vorhandene Wohngelände und in das Ortsbild.</p> <p>Das Plangebiet süd. Oberberghofstraße entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Leider viel dies dem umstrittenen § 13b genannt Flächenfrat-Paragrah zum Opfer.</p> <p>Die Stellplätze für Autos müssen im alten Baugebiet für Wohnungen über 60 qm = 2 Stellplätze sein. Sie planen nur mit 1,5 Stellplätzen.</p> <p>Da die Oberberghofstraße als Zubringerstraße zur</p>
<p>Bürger 09, Schreiben vom 12.04.2021 + 18.04.2021</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.</p> <p>Hier wird eine Arrondierung von bestehenden Baugebieten beschrieben, d. h. die neue Bebauung soll mit der bestehenden Bebauung im Einklang stehen. Im Bestand der nördlichen Oberberghofstraße betragen die Firsthöhen ca. 7,50 m in einhalb geschossiger Bauweise. Die neue Bebauung besteht aus quasi drei geschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,75 m plus 0,5 m für eine Photovoltaikanlage, das entspricht einer Höhe von 10,25 m und einer Erhöhung um ca. 35 % in vorderster Reihe. Ein Rückversatz des s. g. Dachgeschosses bringt für die Anwohner der</p>	<p>* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>

UNI und des Berliner Rings stark befahren ist, stellt sich uns natürlich die Frage, wo die Autos alle parken sollen, zumal es Besucher für die Oberberghofstraße gibt. Wenn man auf dem Berg wohnt, ist ein PKW leider erforderlich, da man weder zu Fuß, noch mit dem Rad für und mit der ganzen Familie unterwegs sein kann.

Im Bebauungsplan der nördlichen Oberberghofstraße sind nicht mehr als drei Wohnungen pro Gebäude vorgesehen und es waren nur Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen erlaubt.

Die Dachform war einzig nur Satteldach! Die maximale Firsthöhe für das Satteldach gemessen ab Erdgeschoss war mit 8,5 m vorgeschrieben. Flachdächer waren **untersagt!**

Beim Kauf des Grundstücks wurde uns vom damaligen Herrn Bürgermeister Häberle und Herrn Engel zugesagt, dass die gegenüberliegende Seite (Biotop) niemals bebaut wird.

Da der Bebauungsplan das Randgebiet des Biotops darstellt, welches aus wertvollem Trockenrasen sowie aus Bäumen und schattenspenden Büschen besteht, die maßgeblich für eine sehr gute Umwandlung von CO2 zuständig ist, ist es für uns keinesfalls nachvollziehbar, hier ein Neubaugebiet entstehen zu lassen.

Wie schon erwähnt, hat auch das Regierungspräsidium im Schreiben v. 14.04.20 Einwände, da sich die süd. Oberberghofstraße außerhalb des Flächennutzungsplanes befindet und rechtskräftigen FNP noch erhebliche Reserven aufweist (nach vorliegenden Unterlagen weit über 30 ha). Nur weil das Gebiet an einer Straße liegt, soll eine schnelle Bebauung erfolgen. Dies entspricht keinesfalls eines nachhaltigen Denken und Handelns!

Mehr Tier- und Pflanzenvielfalt- ist ein Beitrag zum Ziel (so steht es in den Blausteiner Nachrichten v. 12.06.20). Die Stadt Blaustein hält hier die Rede über immer mehr Flächen, die mit Rücksicht auf eine vielfältige naturnahe Pflanzen und Tierwelt erschaffen werden soll (gemeint sind Verkehrsinseln)! Warum nicht das Biotop?

Im Biotop, das als Naherholungsgebiet und Naturschutzgebiet gilt, leben so viele Tierarten (Rehe, Uhu, Eidechsen, Erdkröten, Rotmilane, Igel ...) die als bedroht und schützenswert gelten, dass eine Bebauung des Randgebietes als unwiederbringlicher Schaden gesehen werden muss und das nicht nur für Tiere u. Pflanzen, sondern auch für die Menschen, die in Blaustein wohnen und die süd. Oberberghofstraße als Naherholungsgebiet nutzen. Aus diesem Grund können wir dem Bebauungsplan südliche Oberberghofstraße keinesfalls zustimmen.

Bürger 11, Schreiben vom 17.04.2021

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ mit folgenden Begründungen:

* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

- Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, der genügend andere Flächen zur Bebauung beinhaltet (mehr als 30 ha). Eine Bebauung der südlichen Oberberghofstraße ist somit nicht erforderlich!

- Die vorgeschlagene passt in kleinsterweise zu der Bebauung der nördlichen Oberberghofstraße bzw. zu dem gesamten Wohngebiet. Damals festgelegte Bauvorschriften waren zwingend einzuhalten: Bauhöhe, max. 8,5 m Satteldach (keine Flachdächer) nur Einzel- Doppel oder Hausgruppen, mindestens 2 Stellplätze bei Wohnungen über 60 m². Im Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ ist jetzt alles erlaubt.

- Aufgrund der aktuellen Situation und der damit verbundenen Schwierigkeit, die Pläne persönlich sich erläutern zu lassen, schließen wir aus der Vorstellung der Pläne am 9.3.2021 in der Gemeinderatssitzung, dass die Häuserblöcke eine Gesamthöhe von bis zu 16 m erreicht werden (nach oben 9,75 m und bis zu 2 Untergeschosse). Die genau geplante Bebauung ist weder akzeptabel noch umweltverträglich. Darüber hinaus wird das Stadtbild Blausteins geschädigt.

- Die Oberberghofstraße war zunächst eine Stichstraße, mit Anbindung am Schindnerwasen wurde die Oberberghofstraße eine Durchgangsstraße. Die Folge daraus ist eine erhebliche/unakzeptable Zunahme des Individualverkehrs.

- Die Oberberghofstraße ist schon lange keine ruhige Straße mehr, obwohl eigentlich Wohngebiet, stellt die Straße die Verbindung zwischen Kurt-Schumacher-Ring (Ujm), Eselsberg, Pfaffenhaus und der Stadtmitte Blaustein dar und wird von vielen Menschen als Ausweich- und Abkürzungsstrecke für die B28 genutzt.

- Die Parksituation in der Oberberghofstraße ist jetzt schon grenzwertig. Bei gerade mal 1,5 geplanten Parkplätzen pro Wohninheit (jeder Haushalt verfügt in der Regel über 2 Autos) wird das Parken in der Oberberghofstraße massiv zunehmen und zu chaotischen Zuständen führen (ähnlich der Situation im Buchbronnenweg).

- Bei Starkregen ist ein Abfluss der Wassermassen jetzt schon nicht gewährleistet. Das Wasser sammelt sich in diesen Fällen auf dem Feldweg der am Ende der Oberberghofstraße einmündet und fließt zum Teil in die gegenüberliegende Wiese, von dort auf den Weg der ins Tal führt. Die Auswaschung auf diesem Weg bezeugen dies sehr eindrucksvoll. Das nicht über den vorbeischiebenden Weg abfließende Wasser hat in der Vergangenheit mehrfach dazu geführt, dass die Kanalisation im Verlauf der Oberberghofstraße rücktstaut und zu

Überflutungen einiger Häuser und bei uns der Garage und des UG's.
 Im vorderen Verlauf der Oberberghofstraße wurde sogar eine Hochwasserverbauung mit Schott gebaut, um zu verhindern, das so etwas wieder passiert. Bei Ereignissen dieser Art wurden die Wohnhäuser der Familien [redacted] und weiteren regelrecht geflutet, und im unteren Stockwerk drückt das Wasser aus dem Bodenablauf. Seinerzeit wurde damals noch von der Gemeinde angekündigt, das die Anlieger die Erweiterung der Kanalisation tragen sollen. Jetzt sollten trotz dieser vorliegenden Fakten weitere Häuser an die schon grenzwertige Entwässerung angeschlossen werden. Dies würde einen Multiplikator des Problems darstellen. Die Kanalisation ist nach wie vor in diesem unveränderten Zustand und muss für die Anbindung weiterer Objekte definitiv ausgebaut werden, von einer Erschließung kann keine Rede sein.

Biotop: Eine Bebauung fordert einen weiteren erheblichen Teil des eh schon stark verkleinerten Biotops wenn es dann nicht vollends vernichtet wird. Dieser einzigartige Lebensraum muss, dazu hat sich die Stadt verpflichtet, für Wildtiere erhalten und wieder hergestellt werden. Fast täglich können hier unterschiedlichste Vögel, Greifvögel (Milane), Rehe, Eidschsen, Erdkröten, ja sogar Dachs und Fuchs beobachtet werden. In den Wintermonaten wurde von uns und vielen anderen Anwohnern der Ruf eines Uhus gehört. Ein eindeutiges Indiz, dass der Zustand des Biotops und vor allem schützenswert ist.

Eine sichere Abgrenzung während und nach einer Bebauung und verbleibendem Biotop ist nicht möglich und wird mit Sicherheit auch den Rest des Biotops gänzlich zerstören.

Den Anwohnern der Oberberghofstraße wurde bei Grundstücksvergabe zugesichert, dass der südliche Teil unter keinen Umständen bebaut werden kann. Zum einen aufgrund des früheren Steinbruchs (Schutzgebiet wegen Folgen damaliger Sprengung) und zum anderen durch das bestehende Biotop. Warum sollte jetzt auf einmal in einem Steinbruchschutzgebiet gebaut werden können. Die Gründe damals waren ja durchaus stichhaltig.

Aus den oben genannten Gründen stimmen wir dem Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ keinesfalls zu!

Auszug „Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Blaustein“

Stärkung des Naturschutzes

Um die biologische Vielfalt nachhaltig zu sichern, sind ausreichend große Flächen erforderlich, auf denen sich die Natur ohne belastende Eingriffe des Menschen entfalten kann: Streng geschützte Gebiete mit „Vorrang für die Natur“. Zu den streng geschützten Naturschutzflächen als Indikator gehören: Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotope, Kernzonen von Biosphärengebieten und Bannwälder.

Erwicklung und Integrierbarkeit

In Blaustein beträgt der Anteil von streng geschützten Naturschutzflächen am Gesamtgebiet 7,8 %. Die 7,8 % der Gemeindefläche, die durch streng geschützte Gebiete eingenommen sind, teilen sich folgendermaßen auf:

Gut die Hälfte dieses Gebiets ist Naturschutzgebiet. Mit dem Naturschutzgebiet Kleines Lautertal verfügt Blaustein über ein großes, zusammenhängendes, naturräumlich variierendes und artenreiches Naturschutzgebiet. Außerdem wird das NSG Amegger Ried durch ein Beweidungsprojekt mit Angus-Rindern gepflegt.

Etwas weniger als die Hälfte der streng geschützten Gebiete machen die besonders geschützten Biotope nach § 32 aus. Dazu gehören in Blaustein v. a. Wachholderheiden, Kalkmagerrasen, Felsen, Hecken und Feldgehölze, Nasswiesen- und Auwaldreste und Sumpfsiegentede. Die flächenhaften Naturdenkmale nehmen nur einen geringen Teil ein.

Bürger 12, Schreiben vom 15.04.2021

Wir sind seit 1978 Anwohner in der Oberberghofstraße 25. In diesen 42 Jahren haben wir die Bebauung der Oberberghofstraße sowie des Scheibensbergs mit Interesse und Wohlwollen verfolgt. Diese Bebauung passt sich dem Gelände architektonisch in aller Form an.

Was aber nun passiert, kann doch wohl so nicht sein. Vor vielen Jahren, in der Amtszeit von Herrn Bürgermeister Schikorr, wollte dieser in das bestehende Biotop ein Privathaus bauen, was rigoros abgelehnt wurde, mit der Begründung, in ein Biotop darf nicht gebaut werden und es soll zum Schutz für die vielfältigen Tierarten so erhalten bleiben.

Nun haben Sie seit Jahren die Pflege des Biotops vernachlässigt, um dadurch einen Teil als dieses abzuzeichnen. Das ist ja wohl bewußt geschehen. Man muß sich hier fragen, wie gezielt darauf hingearbeitet wurde.

So ein Biotop gilt als wichtiger Lebensraum für Mensch und Tier und den wollen Sie vernichten, trotz aller Einwände vom Bund der Naturschützer und auch vom Regierungspräsidium Tübingen.

In den FNP von Blaustein gibt es eine erhebliche Bebauungsfläche von ca. 30 Hektar. Aber ja, die sind noch nicht erschlossen und das kostet. Aber dort würde sich ein Baugebiet erschließen, bei dem besser und mehr geplant und gebaut werden könnte und das Biotop könnte erhalten bleiben. Auch wäre dies für die Neubürger bestimmt ein preiswerteres Bauen, als das von Ihnen geplante. Alle bis dato gemachten

* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

Aussagen, nur Reihen- bzw. Doppelhäuser zu bauen, sind nun auf einmal in 8 mehrgeschossigen Wohnhäusern umgeplant worden. Den Bewohnern auf der Nordseite wird somit jeglicher Ausblick genommen und das ist doch wohl nicht bürgerfreundlich, zumal es andere Alternativen gibt. Somit erheben wir Einspruch zur Bebauung „südl. Oberberghofstraße“, mit der Hoffnung, daß Sie doch noch umdenken werden.

Bürger 13, Schreiben vom 18.04.2021

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan, „südliche Oberberghofstraße.“

Da sich die Auflagen nördlich der Oberberghofstraße ganz bzw. komplett von denen der südlichen Oberberghofstraße unterscheiden.

Die gesamte Bauweise und die Höhe der geplanten Wohnblöcke passen keinesfalls in das bereits vorhandene Wohngebiet und in das Ortsbild.

Das Plangebiet südl. Oberberghofstraße entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, sondern aus dem umstrittenen § 13 b, genannt Flächenfraß-Paragraf.

Die Stellplätze für Autos mussten im alten Baugebiet bei Wohnungen über 60 qm = 2 Stellplätze sein, jetzt werden nur noch 1,5 Fahrzeugstellplätze pro Wohnung vorgeschrieben, obwohl sich der Fahrzeugbestand im Laufe der Zeit um 12 % erhöht hat.

Die Oberberghofstraße wird als Zubringerstraße zur UNI und des Berliner Rings stark befahren, was zu einer zusätzlichen Gefährdung der Fußgänger, Schüler und Radfahrer führt, zumal es auch Basuicher der Bewohner der Oberberghofstraße gibt, die dort auch parken. Wenn man auf dem Berg wohnt, ist ein PKW leider erforderlich, da man weder zu Fuß, noch mit dem Rad für und mit der ganzen Familie unterwegs sein kann.

Im Bebauungsplan der nördlichen Oberberghofstraße sind nicht mehr als drei Wohnungen pro Gebäude vorgesehen und es waren nur Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen erlaubt. Jetzt sollen es 4 Doppelhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 9,75 m Höhe werden.

Die Dachform war einzig nur als Satteldach genehmigt! Die maximale Firsthöhe für das Satteldach gemessen ab Erdgeschoss war mit 8,5 m vorgeschrieben. Flachdächer waren untersagt!

Beim Kauf des Grundstücks wurde uns vom damaligen Herrn Bürgermeister Häberle und Herrn Engel zugesagt, dass die gegenüberliegende Seite (Biotop) niemals bebaut wird.

Da der Bebauungsplan das Biotop und dessen Randgebiet betrifft, welches aus wertvollem Trockenrasen/Magerrasen sowie aus Bäumen und

schattenspendenden Büschen besteht, die nachweislich für eine sehr gute Umwandlung von CO2 zuständig sind, ist es für uns keinesfalls nachvollziehbar, hier ein Neubaugelände entstehen zu lassen.

Wie schon erwähnt, hat auch das Regierungspräsidium im Schreiben v. 14.04.2020 Einwände, da sich die süd. Oberberghofstraße außerhalb des Flächennutzungsplanes befindet und rechtskräftigen FNP noch erhebliche Reserven aufweist (nach vorliegenden Unterlagen weit über 30 ha). Nur weil das Gebiet an einer Straße liegt, soll eine schnelle Bebauung erfolgen. Dies entspricht keinesfalls eines nachhaltigen Denken und Handelns!

Mehr Tier- und Pflanzenvielfalt- ist ein Beitrag zum Ziel (so steht es in den Blausteiner Nachrichten v. 12.06.20). Die Stadt Blaustein spricht hier die Rede über immer mehr Flächen, die mit Rücksicht auf eine vielfältige naturnahe Pflanzen und Tierwelt erschaffen werden soll (gemeint sind Verkehrsinseln)! Warum nicht das Biotop?

Im Biotop, das als Naherholungsgebiet und Naturschutzgebiet gilt, leben so viele Tierarten (Reihe, Uhu, Eidechsen, Erdkröten, Rotmilane, Igel ...) die als bedroht und schützenswert gelten, dass eine Bebauung des Biotops und dessen Randgebiet als unwiederbringlicher Schaden gesehen werden muss und das nicht nur für Tiere u. Pflanzen, sondern auch für die Menschen, die in Blaustein wohnen und die südl. Oberberghofstraße als Naherholungsgebiet nutzen. Aus diesem Grund können wir dem Bebauungsplan südliche Oberberghofstraße keinesfalls zustimmen.

Bürger 14, E-Mail vom 21.04.2021

Wir sind Eigentümer des Reihenhauses Konrad-Röntgen-Straße 4 in Blaustein, das wir 1996 gekauft haben. Nach Einsicht des Bebauungsplanes für den Bereich unterhalb der Oberberghofstraße möchten wir uns aus folgenden Gründen dagegen aussprechen:

1. Als wir das Gebäude 1996 gekauft haben, war der Bereich unterhalb der Oberberghofstraße aus naturschutzrechtlichen Gründen als nicht ausgewiesen. Was dazu geführt hat dies zu ändern, und warum der gesamte Bereich keinen Bestandsschutz genießt, ist für uns nicht nachvollziehbar. Flächen, die dem Naturschutz dienen, sind ein hohes Gut und als solche nicht beliebig manipulierbar. Das gilt umso mehr als die Gemeinde Blaustein anderweitig über genügend Bauland verfügt. Auch die Tatsache, dass der obere Bereich der Gesamtfläche nicht gepflegt wurde und keine Biotopeigenschaften hat, kann doch nicht zur Konsequenz haben, diesen Bereich jetzt durch eine Bebauung komplett zu zerstören; vielmehr sollte es die Aufgabe sein, diese Fläche als Biotop-Fläche wiederherzustellen und zu erhalten.

2. Außerdem ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung negative Auswirkungen auf

* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

die restliche Biotopfläche haben wird. Es wird dazu führen, dass heimische Wildtiere und Vögel vertrieben werden. Der Schaden, der durch die Art der Bebauung entsteht, ist daher unverhältnismäßig groß.

3. Die für den Eingriff in die Biotopfläche vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen sind völlig unzureichend (zu klein und nicht zusammenhängend). Es ist doch nicht davon auszugehen, dass sich hier dauerhaft Reptilien ansiedeln. Wenn andere Wildtiere und Vögel vertrieben werden, bleibt trotzdem ein Verlust.

4. Es ist geplant, im Bereich der Wohnblocks eine Tiefgarage zu errichten, die komplett unterhalb des Straßenniveaus der Oberberghofstraße liegt. Durch das stark abschüssige Gelände müssen dafür Abstütz-Mauern errichtet werden. Zusammengehörnen gewinnt das ganze Vorhaben dadurch den Charakter einer massiven Wand, die weit sichtbar ist. Dadurch wird das Stadtbild verschandelt, insbesondere wenn man von Ulm aus in die Stadt hinein fährt.

5. Die geplante Bebauung mit Wohnblocks passt nicht zur vorhandenen Bebauung oberhalb der Oberberghofstraße mit ausschließlich Einfamilienhäusern. Auch das trägt nicht zur Verschönerung des Stadtbildes bei.

6. Die zusätzliche Bebauung wird zu einer erheblichen Belastung für die Parkplatzsituation in der Oberberghofstraße und den angrenzenden Straßen führen mit allen negativen Folgen wie Zustellen, unerlaubtes Parken etc. Bei dem Bauvorhaben ist nur mit 1,5 Parkplätzen pro Wohnung kalkuliert. Außerdem ist davon auszugehen, dass der Durchgangsverkehr in der Oberberghofstraße deutlich ansteigen wird. Das ist nicht akzeptabel, da die Oberberghofstraße in diesem Bereich eine 30-iger Zone darstellt. Das würde die Verkehrsberuhigung zunichtemachen und insgesamt die Verkehrssituation in der Oberberghofstraße und angrenzenden Straßen deutlich verschlechtern.

Aus den dargelegten Gründen möchten wir unseren Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben geltend machen und hiermit für das Anhörungsverfahren einreichen.

Bürger 15, Schreiben vom 19.04.2021

auch wir, die Familie [redacted] die seit mehr als 10 Jahren in der Konrad-Röntgen-Straße wohnhaft ist, möchte Stellungnahme zu dem o.g. Bauvorhaben nehmen und Einspruch einlegen.

Wir sind der Ansicht, dass die Bebauung keineswegs Vorteile für die Anwohner als auch für die Umwelt mit sich bringt.

Lassen Sie uns dies anhand einiger Punkte schildern.

- Würde die Bebauung des genannten Projekts erfolgen, so würde die Aussicht auf das Maximum

untergefahren werden, da hohe Objekte im Konzept verankert sind. Die Besonderheit in dieser Straße ansässig zu sein, wäre somit abgeholten.

Der anstehende Lärm ist auf lange Sicht nicht zumutbar, da ein sehr massives Bauvorhaben geplant ist. Weder Kinder, noch von Haus aus arbeitende Anwohner könnten hier friedvoll ihrem Alltag nachgehen.

Gleichzeitig möchten wir stark hervorheben, dass es ein großes Eindringen in die Umwelt ist. Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, haben wir in der Stadt wunderschöne Tiere, die seit Jahren hier leben. Von Rehen in der Winterzeit bis hin zu Füchsen und Milanen sind jegliche Tierarten von ihren Zufluchtsort bedroht. Die Stadt Blaustein war immer bekannt für ihre großen und grünen Flächen. Beim Kauf unseres Anwesens wurde uns untersagt, eine Steinmauer aufzubauen, da es mehr Beton statt Grün Existenz geben würde. Wie Ihnen sicherlich auch bekannt ist, ist es verboten, einige Bäume in Blaustein auf dem Grundstück und in der Umgebung zu entfernen, da sichergestellt werden soll, dass ein bestimmter Anteil an Grünfläche existiert. Nun stellt sich uns die Frage, wie dem ist, wenn abrupt die Stadt befürwortet so wunderschöne Grünflächen zu zerstören, deren Heim den Tieren gehört und den Anteil der Grünflächen entfernen möchte.

Auch möchten wir darauf hinweisen, wie viele Kleinkinder als auch Jugendliche auf unseren geliebten Straßen spielen. Wenn in dieser Umgebung vermehrt Wohnweihen und Fahrzeuge aktiv werden, ist die Sicherheit unserer Kinder als auch der Spielraum nicht mehr gegeben. Es ist jetzt schon aktuell, wie stark seit einigen Jahren unsere Straße befahren werden und als Abkürzung der B28 genutzt wird. Hervorzuheben ist ebenso die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h die von den Fahrzeugführern – die die Abkürzung nutzen- in keinstenweise eingehalten wird.

Wie soll bezahlbarer Wohnraum gestaltet werden können, wenn von Quadratmeterpreisen i.H. v. 400,00 € die Rede ist? Ist dies nicht widersprüchlich? Schadet dies nicht auch dem Ruf der Stadt, die immer im grünen Licht mit der Umwelt und der Vertraulichkeit der Bürger prahle? Wie sollen wir Bürger unserer Stadt vertrauen, wenn die Stadt nicht ein Ohr auf unsere Gedanken lenkt und unsere Meinungen und Standpunkte beachtet und berücksichtigt?

Würde dieses Vorhaben in die Tat umgesetzt werden, würde die Parksituation in unseren Straßen noch problematischer gestaltet werden, als sie schon ist. Jedes Objekt hat mindestens einen Parkplatz. Da die Realität aber zeigt, dass jeder Haushalt mindestens im Großteil zwei Pkws besitzt, ist die Problematik abzusehen. Schon jetzt, gibt es Schwierigkeiten hinsichtlich der

Parkplätze. Viele Fahrzeuge werden verkehrswidrig abgestellt, weil nicht ausreichende Parkmöglichkeiten bestehen. Somit wird auch der Platz, der für die spielenden Kinder, gekürzt. Aus diesem gegebenen Anlass ist es nicht schwer definierbar, wie sich die Parksituation dann entwickelt, sollte das Bauvorhaben in die Realität umgesetzt werden.

Die Struktur des Bebauungsplans als auch Gestaltung definiert sich nicht mit unserem Wohngebiet. Während jeder Bürger sein Häuschen hält, sollen auf der anderen Seite nun 'Betonblocks' verankert werden. Ist dem nicht so, dass jeder Bürger dem Ziel nach strebt, sein Leben in einem friedlichen Wohngebiet zu verbringen? Die Anwohner die hier ansässig sind, sind Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Ruhe legen. Dafür haben wir ALLE bezahlt. Dies können Sie auch an dem Preis eines Quadratmeters messen. Um in einem so gepflegten und friedlichen Wohngebiet sich entfalten zu dürfen, bedarf es sehr stark an Liquidität für die wir alle sehr stark bezahlt haben. Nun soll uns dieses Recht genommen werden? Abgesehen von diesen Punkten wurde uns damals auf Nachfrage beider Stadt Blaustein die Freihaltung des Feldes zugesichert. D.h. jegliche Bebauungspläne desgegenüber liegenden Feldes wurden verneint. Für uns als Familie war dieser Punkt, einer der markantesten, welche unsere Kaufentscheidung erheblich beeinflusste. Zu wissen, dass man auf unbestimmte Zeit eine Aussicht auf die Natur hat und auch der Gedanke bezüglich der Tiere war für uns von großer Bedeutung. Nun müssen wir aber leider feststellen, dass wir womöglich in dieser Aussage hintergangen wurden.

Aus den oben genannten Gründen stimmen wir dem Bebauungsplan 'Südliche Oberberghofstraße' keineswegs zu und bitten Sie uns Bürger Verständnis zu zeigen.

Bürger 16, Schreiben vom 22.04.2021

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“.

Begründung:

Die Stadt Blaustein beabsichtigt die Erstellung des v.g. Bebauungsplanes nach §13b BauGB. Wir halten in diesem Zusammenhang diese Vorgehensweise der Ausweisung von Bauflächen außerhalb des Flächennutzungsplanes für nicht zulässig, da die Stadt Blaustein innerhalb des rechtskräftigen FNP noch mehr als ausreichend Flächen zur Bebauung zur Verfügung hat. Hier sollen, da die Oberberghofstraße bereits erschlossen ist, auf die kostengünstigste Art und Weise, Bauflächen geschaffen werden. Aus unserer Sicht eine schamlose Strapazierung des ursprünglichen Zwecks von 13b BauGB, was vom

Gesetzgeber so sicherlich nicht beabsichtigt war. Die Absicht in ein Biotop zu bauen, welches von der Stadt Blaustein jahrelang völlig vernachlässigt wurde, mit eben dem Hinweis auf dessen Vernachlässigung zu begründen, ist nicht mehr nachvollziehbar. Abgesehen davon ist ganz klar festzustellen, dass in diesen Biotop seltene Tiere einen Überlebensraum gefunden haben. Dazu gehören z.B. ein brütender Uhu, Eidechsen, Blindschleichen. Die Verwirklichung des geplanten Baugebiets wäre das Ende dieses Biotops.

Ein weiterer Grund für unseren Einspruch stellt die Art und Weise der geplanten Bebauung dar. Hier wird entlang der Oberberghofstraße den dort bereits wohnenden Bürgern eine fürchterliche Betonwand direkt vor die Nase gesetzt. Dies stellt in dieser Form aus unserer Sicht einen enteignungsähnlichen Eingriff dar. Zudem widerspricht diese Bebauung allen Zusagen der Stadt beim Erwerb der Grundstücke nördlich der Oberberghofstraße, diese Fläche nicht zu bebauen. Darauf, dass diese geplante Bebauung mit der unmittelbaren Nachbarbebauung nicht harmonisiert, sollte eigentlich nicht hingewiesen werden müssen. Wie diese Betonklötze aus der gegenüberliegenden Talseite sich ins Bild fügen, kann wohl als kaum zumutbar bezeichnet werden.

Die Parksituation in der Oberberghofstraße kann bereits jetzt als sehr angespannt bezeichnet werden. Die geplante Bebauung wird eine Chaotische Parksituation schaffen.

Weshalb werden hier lediglich 1,5 Parkplätze je Wohneinheit gefordert, während im angrenzenden Baugebiet Scheibenberg III Bereits 1992 für Wohnflächen über 60 qm zwei Stellplätze gefordert wurden.

Ist die Anzahl der zugelassenen Autos in den vergangenen Jahren denn zurückgegangen? Das Baugebiet ist unnötig, miserabel geplant und für die Natur und die benachbarten Bewohner eine Zumutung. Wir fordern daher, die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes zurückzunehmen.

Bürger 17, Schreiben vom 03.05.2021

Zum o.g. Bebauungsplan haben wir noch Anmerkungen bzw. Fragen und bitten um zeitnahe Beantwortung:

- Das Regierungspräsidium Tübingen erwähnt in seinem Schreiben vom 14.04.2020 Folgendes: Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG „sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, verboten! Sind auf Grund der Aufstellung, [...] Handlungen [...] zu erwarten, kann [...] auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden“. Die Stadt Blaustein hat einen entsprechenden Antrag beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD 24 Forst

* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

<p>und Naturschutz, mit Schreiben vom 5.11.2020 gestellt. Wir bitten Sie, den Antrag sowie die Antwort des Landratsamts Alb-Donau-Kreis öffentlich bekannt zu geben.</p>	
<p>2. Wichtig ist außerdem, wann die von Frau Pianezola bei der Gemeinderatssitzung am 09.03.2021 angekündigte Infoveranstaltung (siehe auch SWP-Artikel vom 11.03.2021) stattfindet. Wir bitten um einen zeitnahen Termin.</p>	
<p>3. Wir zweifeln das naturschutzfachliche Gutachten des Bio-Büros Schreiber vom 22.02.2021 an und empfinden es als fehlerhaft, da zu dieser Zeit jeden Tag ein Uhu, wovon im Gutachten nichts zu lesen ist, gerufen hat (kann jeder Anwohner bestätigen)! Bei den genannten Begehungen ist es auch nicht verwunderlich, dass zu diesen Zeiten kein Uhu gesichtet oder gehört wurde. Tagsüber hört man den Uhu bekanntlich nicht – nur schade, dass dies so einfach unter den Tisch gekehrt wird. Außerdem war die letzte Begehung im November 2019 und das Gutachten datiert vom Februar 2021 ist also 15 Monate(!) später erstellt worden. Wir bitten um schnellstmögliche Stellungnahme und Information, wie hier weiter verfahren wird.</p>	
<p>4. Wie in unserer Stellungnahme bereits erwähnt, wird sich die Verkehrssituation auf diesem kurzen Abschnitt der Oberberghofstraße dramatisch verschlechtern, da allein für die 7 Mehrfamilienhäuser 63 Stellplätze (1,5 Stellplätze pro Wohnung) erforderlich sind. Deshalb möchten wir erstens von Ihnen erläutert haben, wo und wie die 7 Stellplätze pro Bauplatz erstellt werden sollen und zweitens würden wir gerne wissen, wie hoch die finanziellen Ablöse von Auto-Stellplätzen bei Neubauten durch die Stadt Blaustein geregelt ist. Auch hier bitten wir um Schnellstmögliche Auskunft.</p>	
<p>5. Von Bauamtsmitarbeitern haben wir erfahren, dass die geplante Bebauung an der vorhandenen Bebauung gespiegelt wurde und deshalb eine zweigeschossige Bebauung geplant wurde, was in Wirklichkeit einer 3-5 geschossigen Bauweise, vom Tal her gesehen, entspricht, da die Gesamthöhe der Gebäude ab EFH 10,55 m (9,75m + 0,3m + 0,5m Photovoltaik) betragen darf. Wir können Ihnen gerne unsere Baupläne zur Verfügung stellen, dann werden Sie schnell erkennen, dass wir alle eine 1-geschossige Bauweise + Dachgeschoss haben uns unsere max. Gebäudehöhe bei 7,2 m ab EFH liegt. Wir fordern Sie deshalb auf, die max. Gebäudehöhe dem tatsächlichen Geländeverlauf anzupassen, so wie es in Blaustein bisher überall praktiziert wurde. Nur dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die vorgesehene Bebauung in die Umgebung einfügt (§34. BauGB) und die besondere Landschaftssituation berücksichtigt.</p>	

<p>Bürger 18, Schreiben vom 31.05.2021</p> <p>Zum Bebauungsplan „Südl. Oberberghofstr.“ Bringe ich hiermit fristgerecht meine Einwendung vor:</p>	<p>* vgl. Sinngemäße und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südl. Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p> <p>Als Anwohner des Ortsteils Ehrenstein erfreuen wir uns bisher an dem vielfach begrünten und naturnahen Wohngebiet und nutzen oft als schöne Spaziermöglichkeit die Oberberghofstraße Richtung Pfaffenau und Eselsberg.</p> <p>Nun beabsichtigt die Stadt Blaustein allerdings ein Bauprojekt in der Oberberghofstraße, welches in letzter Zeit – eigentlich erst nach Fertigstellung der Planung – der Öffentlichkeit in ganzer Tragweite zur Kenntnis gebracht wurde.</p> <p>Ich bin der Ansicht, dass dieses Bauprojekt völlig überdimensioniert ist: es soll eine mehrgeschossige Häuserreihe in lager-artiger Anordnung entstehen, mit Gucklöchern dazwischen. Hierfür soll eine wunderbare Naturfläche zerstört werden, die mit Trockenwiese und Heckenbestand einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten darstellt, und die – nicht zu vergessen – für Menschen ein schönes Naherholungsgebiet darstellt. Ich sehe oft spielende Kinder dort, die dieses Gebiet quasi als Abenteuerspielplatz lieber nutzen als den vorgefertigten Spielplatz weiter vorne in der Straße.</p> <p>Es mag ja sein, dass auch in Blaustein, wie fast überall in Städten und deren Einzugsgebieten, Wohnraum benötigt wird. Allerdings wurde der Bebauungsplan der Oberberghofstr. Meines Erachtens ohne jedes Fingerspitzengefühl erstellt. Seitdem Blaustein sich Stadt nennt und nicht mehr Gemeinde, scheint eine Politik der zwanghaften Mochtegem-Verstärkung um sich zu greifen. Blaustein strebt danach, Grünflächen zu vernichten und frequentierte Fahrzeustrassen in Wohngebieten anzusiedeln, während größere Städte heutzutage genau gegenteilige Ansätze verfolgen: eine Annäherung an Natur- und Umweltthemen, soweit als möglich, durch Wertschätzung von Grünanlagen und Bepflanzungen und dadurch die Zurückdrängung des motorisierten Verkehrs.</p> <p>Somit habe ich folgende konkrete Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Bebauungsprojekt „Südl. Oberberghofstr.“ ist deplatziert, da überdimensioniert und in keinster Weise ins bisherige Wohngebiet passend. Der Charakter Ehrensteins als großzügiges, grünes, organisch gewachsenes Wohngebiet wird zerstört. Das planerische Vorgehen der Stadt Blaustein wirkt sich hier nicht etwa, wie wahrscheinlich gewünscht, besonders urban – sondern im Gegenteil: besonders provinziell, aus einem falsch verstandenen und nicht mehr in die heutige Zeit passenden Verstärkungsbestreben heraus. • Sicherlich wird Wohnraum benötigt, aber dieses generelle Problem ist nicht durch die Erstellung
--	--

- zahlreicher großer Wohnkötze in der Oberberghofstr. Lösbar. Es ist ein angemessenes langfristiges Vorhaben der Stadt Blaustein gefragt, mit Heranziehung mehrerer Flächen in unterschiedlichen Lagen und mit Planung kleinerer Wohneinheiten, die mit den vorhandenen Wohngebieten verträglich sind.
- Es wird eine weitläufige Naturfläche unwiederbringlich zerstört, die bisher einen intakten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt, dessen Ersatz durch Trockenmauern oder ähnliche Behelfsvorrichtungen keineswegs möglich ist. Unweigerlich wird eine großflächige Versiegelung einer Naturlandschaft entstehen. Dieses Vorgehen ist in Anbetracht der heutigen Bestrebungen nach Natur- und Klimaschutz inakzeptabel.
- Damit einhergehend, wird auch ein Naherholungsraum der Bevölkerung zerstört, womit die Lebensqualität in Blaustein eine Minderung erfährt und sich die Stadt Blaustein insgesamt abwertet in Richtung einer verbauten und versteinerten Region. Ganz besonders stark betroffen sind die zahlreichen unmittelbaren Anrainer, deren Anwesen entwertet werden und deren Wohnqualität massiv beeinträchtigt wird.
- Die Oberberghofstr. ist bereits jetzt gut ausgelastet als Zubringerstraße Ulm/Eiselsberg sowie durch beidseitig parkende Fahrzeuge. Ein höheres Fahrzeugaufkommen wäre problematisch, vor allem was die Parkmöglichkeiten von eventuellen neuen Anwohnermassen betrifft. Die Schaffung einiger Parkplätze auf dem vorgesehenen Bau-Areals ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Park- und Verkehrsprobleme sowie Lärm sind vorprogrammiert, und das in einem reinen Wohngebiet.
- Die Stadt Blaustein stellt sich wieder einmal im weiten Umkreis in ein schlechtes Licht, indem unter Übergehung von Bürgerinteressen rücksichtslos und unsensibel ein unausgewogenes Projekt erzwungen werden soll.

Bürger 19, Schreiben vom 31.05.2021

Ich war am Freitag bei der Infoveranstaltung zu dem Bauprojekt „südliche Oberberghofstraße“ und nun denke ich, muss ich mich doch noch außerdem zu dieser Thematik.

Wie bereits bei der Veranstaltung angesprochen wurde ist die Traufhöhe unserer Häuser nicht richtig dargestellt. Herr Schmuck berichtete von einer Höhe ab Erdgeschossfußbodenhöhe von 9.50 m (soweit ich mich richtig erinnere). In unserem Bebauungsplan wurde die Höhe von 9.52 m ab dem Rohboden Keller aus eingezeichnet. Zudem die Geschosse Keller Erdgeschoss und Dachgeschoss. Siehe angehängten Plan. Und das finde ich echt frech.

Ihre Graphik, die unsere Häuser auf der nördlichen

Seite der Oberberghofstraße darstellt, ist falsch, denn sie zeigt auf der nördlichen Seite zwei Etagen plus Dachgeschoss. Auch das ist nicht richtig und erweckt ein gänzlich falschen Eindruck. Allerdings wirkt es so, wenn man von der Straße aus auf unsere Häuser schaut. Doch auch hier sind die Kellergeschosse, wie im Plan der neuen Häuser wegen der Hanglage vorgesehen und mit richtigen Fenstern um Tageslicht zu nutzen, als Kellerräume nicht erkennbar. Daher wirken die Häuser viel höher. Aber wir gehen ja von den vorgegebenen Höhen im Bebauungsplan aus.

Unsere Eingänge befinden sich alle auf der Nordseite und im Erdgeschoss. Da wäre eine richtige Recherche gut gewesen.

Die Häuser die südlich der Straße bebaut werden sollen, sind extrem gewaltig und verhöhnen den Anspruch auf „Nachbarschafts Verträglich“. Betrachtet man den gesamten Scheibenberg wurden die „neuen Häuser“ immer der (Hang-)Lage angepasst. Die jetzigen Pläne der Häuser sind so wuchtig, dass sie sich dem Landschaftsbild in keinster Weise einfügen. Das Gerüst das die Anwohner errichtet haben ist vom Kreisell Lindenstraße aus zu sehen und lässt die anderen Häuserdahinter verschwinden.

Zur möglichen Bebauung ist die Aussage von Herrn Schmuck sehr seltsam. Die Höhe der Häuser die entstehen sollen ist „ein Angebot“, es muss ja nicht so hoch gebaut werden ist eine komplette Augenwischerei. Also mal ganz ehrlich, der Bauträger muss wohl noch erst geboren werdender die mögliche Höhe nicht ausnutzt. Vor allem, wenn er die Möglichkeit an Raum- bzw. Wohnungsangebot in dieser Lage hat.

Als nächstes ist mir das Vergabeverfahren mächtig aufgestoßen. Die Stadt Blaustein gewinnt am meisten, wenn es meistbietend vergeben wird, und die Stadt wird sich sicher die höheren Erträge nicht entgehen lassen. Damit sehe ich wenig Chancen für junge Familien, die sich dann diese Wohnungen nicht werden leisten können.

Als Resümee von der Veranstaltung bleibt bei mir ein schaler Geschmack übrig, denn ich erlapse mich dabei verschiedene Argumente oder Stellungnahmen als Augenwischerei zu sehen, die Nachbarschaft mit verträglichem Bauen zu verhöhnen und nur wenig Chancen für junge Familien sich den Traum einer eigenen Wohnung leisten zu können. Ich war der Ansicht, die Stadtverwaltung wäre familienfreundlich, so kann man sich irren. Aber es scheint so, als ob der Maximale Gewinn im Vordergrund steht. Ich lasse mich aber gerne eines Besseren belehren.

* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge

negieren, dass es – s.o. – gegenüber andere geeignete Fläche gibt, bei denen weitaus weniger gravierend in die Natur eingegriffen werden muss und die nach dem Flächennutzungsplan entwicklungsfähig sind.

Dem Wohnraumbedarf kann im Hinblick auf die in § 1a BauGB erwähnten Möglichkeiten der Nachverdichtung auch dadurch Rechnung getragen werden, wenn in bereits bestehenden Baugebieten einzelne Grundstücke für eine Bebauung genutzt werden.

Allein in der unmittelbaren Umgebung, nämlich in der Ingeborg-Bachmann-Straße und im Marie-Lang-Weg, finden sich, um einige wenige Beispiele zu nennen, fünf unbebaute Grundstücke (in der Ingeborg-Bachmann-Straße mit den Flurstück-Nummern 989, 990, 994 und 995 und im Marie-Lang-Weg mit der Flurstücknummer 1066).

2. Das Bauvorhaben fügt sich weder in die Umgebungsbebauung noch in die angrenzende Landschaft ein

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Weise der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Davon kann vorliegend nicht die Rede sein. Spätestens seit der im Rahmen der Infoveranstaltung am 28.05.2021 erfolgten Visualisierung der künftigen Bebauung ist klar geworden, dass sie sich gegenüber jener Nordseite der Oberberghofstraße in Höhe, Umfang und Dachform erheblich unterscheidet. Es sind kubusartige Gebäude geplant, die erheblich höher als die Nordseite sind. Darüber hinaus sind Flachdächer vorgesehen. Insbesondere handelt es sich um eine äußerst massive, ja geradezu raumgreifende Bebauung.

Das Gleiche gilt in Bezug auf die angrenzende Landschaft. Die Gebäude werden sich aufgrund ihrer Gestaltung, insbesondere aber wegen ihrer Größe nicht in der Nähe befindliche Biotop noch in die sonstige Landschaft einfügen können.

Darüber hinaus offenbart der Blick vom gegenüberliegenden Ortsteil Klingenstein eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes, sodass die vorgesehene Bebauung auch einen Verstoß gegen § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB darstellt. Die nebeneinander gereihten Blöcke oberhalb der Felsenkante sind eine unter ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht hinnehmbare Veranstaltung.

3. Die vorgesehene Bebauung ist mit arten- und naturschutzrechtlichen Belangen nicht vereinbar

Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass bei der vorgesehene Baumaßnahme in das verbliebene Biotop in einem Umfang von 90 m² eingegriffen wird. Es ist lebensfremd anzunehmen, es komme nicht bereits bei den Bauarbeiten zu schwerwiegenden und

irreversiblen Schädigungen von Flora und Fauna. Außerdem wird durch die Zerstörung eines Teils des Biotops die vorhandene Fläche eines bedeutenden Biotopverbundsystems zerschnitten und ihm damit ein gravierender, irreversibler Schaden zugefügt.

In dem Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Blaustein aus dem Jahr 2017 wird betont, dass, um die biologische Vielfalt nachhaltig zu sichern, Flächen vorhanden sein müssen, auf denen sich die Natur ohne belastenden Eingriffe der Menschen entfalten kann. Ebenso ist in diesem Bericht davon die Rede, dass mit Flächen sparsam umgegangen und Grün erhalten werden soll. Zudem wolle man den Natur- und Artenschutz verstärken.

Die geplante Bebauung zeigt, dass im konkreten Einzelfall es bei der Benennung hehrer Ziele bleibt und der Linderung der oftmals beschworenen Wohnungsnot – besser wäre es, von Wohnraumnachfragen zu reden – uneingeschränkt der Vorrang vor den Belangen von Natur-, Arten- und Umweltschutz eingeräumt wird.

Ergänzend kommt hinzu, dass im Nachhaltigkeitsbericht 2015 das „Leuchtturmprojekt im Handlungsfeld natürliche Ressourcen: Innenentwicklung/Nachverdichtung“ vorgestellt wurde. Darin wurde erwähnt, dass zur flächigen Erhaltung u.a. der Mager- bzw. Trockenrasen als charakteristische Sonderformen der Kulturlandschaft spezielle Pflegemaßnahmen erforderlich seien, um ein Zuwachsen der Flächen durch Sukzessionen zu verhindern. Dieses Biotop hätten, so heißt es weiter, aufgrund ihrer offenen Struktur für den Schutz seltener Tier- und Pflanzenarten eine besondere Bedeutung.

Diese Pflegemaßnahmen sind unterblieben. Sechs Jahre später wird durch Herrn Schreiber in der Informationsveranstaltung am 28.05.2021 lapidar festgestellt, dort „sei wenig los“; die 90 m² Biotop, die verloren gingen, seien „verschmelzbar“. Die zu erwarteten Auswirkungen auf die verbliebende Biotopfläche wurden nicht erwähnt.

4. Es verschwindet eine weitere Grünfläche in der Kernstadt

Im Fall der Bebauung geht eine weitere Grünfläche inmitten der Stadt unwiderruflich verloren. Auf Seite 12 oben der Sitzungsvorlage 11/2021 wird ausgeführt, das Gebiet könne weiterhin „auch zur Erholung ... genutzt werden“. Das ist realitätsfremd, weil zur „Erholung“ nur noch der schmale Streifen zwischen den abgeäuerten Grundstücken und der Hangkante zur Verfügung steht. Die Bebauung des Plangebiets als Naherholungsfläche wird, wenn die Bebauung des Plangebiets Oberer Scheibenberg IV erfolgt, noch an Bedeutung zunehmen. Außerdem ist zu beachten, dass das Biotop mit einem Betretungsverbot belegt werden sollte, um es vor einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen (§ 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG). Dann stünde zur Erholung im Wesentlichen jene Fläche zur Verfügung, die zur

<p>Bebauung vorgesehen ist.</p> <p>FAZIT</p> <p>Aus alldem folgt, dass Natur- und Umweltbelange höher zu bewerten sind als die durchaus anerkanntwertigen Einzelinteressen von Bauwilligen und die Belange von Investoren.</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p> <p>Bürger 21, Schreiben vom 24.05.2021</p> <p>Wir, die Unterzeichner dieser Einwendung, sind seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten Bürger/innen der Stadt Blaustein. Wir wohnen nicht in der Oberberghofstraße und somit nicht direkt betroffen. Sehr wohl sind wir aber von der Zerstörung dieser herrlichen wohnortnahen Biotopfläche betroffen. Deshalb bringen wir unser Unverständnis und Missfallen wie folgt zum Ausdruck:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da genug Fläche für die Wohnbebauung besteht, ist nicht nachvollziehbar, daß diese besondere und schöne Biotopfläche geopfert werden soll. Wir nutzen dieses nahe gelegene unberührte Stück Natur oft gerne für Spaziergänge – vor allem seit der Corona Pandemie. - Wir haben das Schnurgerüst angesehen und sind entsetzt über die Mächtigkeit der vorgesehenen Gebäude. Eine harmonische Bebauung im Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft können wir nicht erkennen! - Der Verlust einer artreichen intakten Natur und Landschaft und die Zerstörung von Lebensräumen ist unseres Erachtens nicht zu verantworten. - Die Oberberghofstraße ist bereits seit langer Zeit zur „Durchfahrtsstraße“ (natürlich ohne Einhaltung der Geschwindigkeit von 30 km/h) zu den Wohngebieten Pfaffenau Ost, zum Sience Park usw. geworden. Durch eine Bebauung wird dieser Zustand massiv verstärkt. - „Bemerkenswert“ finden wir einen Bericht von Bündnis90/Die Grünen in den Blausteiner Nachrichten Nr. 13 vom 01.04.2021, in dem steht: Ein naturnahes Wohnumfeld bedeutet Lebensqualität Ein Aufenthalt von 30 Minuten im Grünen reduziert das Stresshormon Cortisol im Blut Wer krank ist und ins Grüne schaut benötigt weniger Schmerzmittel Kinder, welche sich in der Natur aufhalten, sind kreativer, gesünder, selbstbewusster, lernen besser, und sind später erfolgreicher usw. - Umso unverständlicher, daß sich diese Mitglieder des Gemeinderats von Bündis 90/Die Grünen – bis auf eine Gegenseimme – bei der Abstimmung enthalten haben und somit die Zerstörung dieser wohnortnahen unberührten Natur mittragen. - Desweiteren können wir kein Verständnis aufbringen, daß Herr Bürgermeister Kayser sich nicht das
---	---

<p>„Stillhalteabkommen“ halten will, bis eine Entscheidung durch den Petitionsausschuss des Landtages von Baden Württemberg gefallen ist.</p> <p>Bürger 22, Schreiben vom 26.05.2021</p> <p>Hiermit spreche ich mich vehement gegen die Bebauung „Südlich Oberberghofstraße aus!</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p> <p>1. Diese Biotopfläche muss unbedingt bestehen bleiben und darf nicht durch eine in Frage gestellte Bebauung zerstört werden. Das Biotop bietet heimischem Wild, Vögeln, Eidechsen und sonstigen Tieren einen besonderen Rückzugsort.</p> <p>2. Als junger Mensch liegt mir dieses nahe gelegene Stück Natur besonders am Herzen und gibt mir eine exzellente Lebensqualität. Hier konnte ich mich vor allem in dieser durch die Pandemie geprägten Zeit oftmals zurückziehen, um neue Energie und Lebensmut zu tanken. Sollte dieses wunderschöne Stück Natur verschwinden, ist meine Zukunft sicherlich nicht mehr in der Stadt Blaustein zu suchen, obwohl ich mich hier immer gerne in den örtlichen Vereinen engagiert habe, was aber künftig nicht mehr wichtig zu sein scheint.</p> <p>3. Studien zufolge ist erwiesen, dass Menschen in grünen Umgebungen nicht so oft erkrankten oder erkrankte Menschen in grünen Umgebungen schneller genesen. Diese Erkenntnisse konnte ich schon persönlich erfahren, indem ich mich nach einer Operation verstärkt im Biotop aufgehalten habe und einen positiven Heilungsverlauf erfahren durfte.</p> <p>Ich bitte die Stadt Blaustein hiermit diese zweifelhafte Notlösung sofort wieder zu revidieren und um Bestätigung dieser Stellungnahme.</p> <p>Bürger 23, Schreiben vom 26.05.2021</p> <p>Nach Einsicht des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ möchte ich mich aus folgenden Gründen dagegen aussprechen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung negative Auswirkungen auf sie restliche Biotopfläche haben wird. Es wird dazu führen, dass heimische Wildtiere und Vögel vertrieben werden. Der Schaden, der durch die Art der Bebauung entsteht, ist daher unverhältnismäßig groß. 2. Flächen, die dem Naturschutz dienen, sind ein hohes Gut und als solche nicht beliebig manipulierbar. Das gilt umso mehr als die Stadt Blaustein anderweitig über genügend Bauland verfügt. Auch die Tatsache, dass der obere Bereich der Gesamtfläche nicht gepflegt wurde und keine Biotopeigenschaften hat, kann doch nicht zur Konsequenz haben, diesen Bereich jetzt durch eine Bebauung komplett zu zerstören;
---	---

<p>vielmehr sollte es die Aufgabe sein, diese Fläche als Biotop-Fläche wiederherzustellen und zu erhalten.</p> <p>3. Mir als junger Mensch liegt dieses nahe gelegene Stück Natur besonders am Herzen und gibt mir Lebensqualität. Sollte dieser wunderschöne Fleck verschwinden, ist meine Zukunft sicherlich nicht mehr in der Stadt Blaustein, obwohl ich mich hier immer gerne in den örtlichen Vereinen engagiert habe – aber das zählt ja wohl alles nicht mehr.</p> <p>Ich bitte die Stadt Blaustein hiermit diese irrsinnige Notlösung sofort wieder zu revidieren und um Bestätigung dieser Stellungnahme.</p>	
<p>Bürger 24, Schreiben vom 20.05.2021</p> <p>ich bin in Blaustein geboren und habe fast 30 Jahre in der Burgsteige gelebt, wo ich heute noch meine Eigentumswohnung habe. Vor ca. 30 Jahren bin ich aus beruflichen Gründen nach Bonn gezogen, beabsichtige aber nach Beendigung meiner Tätigkeit nach Blaustein zurückzukehren.</p> <p>Ich besuche oft und regelmäßig meine Heimatstadt, da ich dorthin sehr viele Verbindungen habe und mich auch verbunden fühle.</p> <p>Am vergangenen Wochenende war ich wieder einmal in Blaustein und habe mit Entsetzten vom Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ erfahren.</p> <p>Da ich in absehbarer Zeit nach Blaustein zurückziehen möchte, muss ich meine Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf erheben – im Interesse der Erhaltung von Natur und Landschaft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da genug Fläche für die Wohnbebauung besteht, ist nicht nachvollziehbar, dass diese besondere und schöne Biotopfläche geopfert werden soll. - Ich habe das Schnurgerüst angesehen und bin entsetzt über die Mächtigkeit der vorgesehenen Gebäude. Eine harmonische Bebauung im Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft ist für mich nicht erkennbar! - Der Verlust einer artenreichen intakten Natur und Landschaft und die Zerstörung von Lebensräumen ist meines Erachtens nicht zu verantworten. 	
<p>Bürger 25, Schreiben vom 24.05.2021</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf des Blausteiner Stadtrates v. 09.03.21 ein, der die Bebauung südlich der Oberberghofstraße vorsieht.</p> <p>Der Heckengürtel an der Oberberghofstraße süd, der alle Mühlen Steinbruch, und der alte Hilsenbeck Steinbruch machen den dazwischenliegenden Berghang zu einem Naturschutzgebiet.</p> <p>Ein Nahrungsangebot für viele Vögel, Eidechsen, Schlangen und sogar ein Luch wurde vor ein paar</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>

<p>Jahren gesichtet. Durchziehende Vogelschwärme z.B. Stare, Mehlschwalben, Rauchschwalben und Mauersegler finden dort einen Ruhe und Schlafplatz, was man jeden Herbst beobachten kann!</p> <p>Nicht zuletzt die Wasserradern die sich dort befinden, Quelle bei Hilsenbeck Steinbruch was doch zur Grundwasserbildung beiträgt.</p> <p>Deshalb fordere ich den Erhalt des Biotops in der Oberberghofstraße.</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>
<p>Bürger 26, Schreiben vom 24.05.2021</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf des Blausteiner Stadtrates v. 09.03.21 ein, der die Bebauung südlich der Oberberghofstraße, eines gesetzlich geschützten Biotops vorsieht.</p> <p>Dieses Biotop stellt einen wichtigen Rückzugsort für viele Vögel, Eidechsen, Schlangen und vieles mehr da. Es dient zur Erhaltung vieler Vogelarten, wie z. B. dem Uhu, der zum Haldenweg gut hörbar ist.</p> <p>Die angedachte Bebauung würde die komplette Zerstörung des ganzen Biotops zur Folge haben. Da der Raum immer kleiner wird und immer mehr Tiere verschont werden. Dann ist es nur noch eine Frage der Zeit bis das komplette Areal mit Häusern zugemastet ist.</p> <p>Als nahe Anwohner profitiere ich von diesem Stück Natur, das auch maßgeblich zur Luftverbesserung beiträgt und ein großes Stück Wohnqualität für mich darstellt, und fordere hiermit seinen Erhalt.</p>	
<p>Bürger 27, Schreiben vom 24.05.2021</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf des Blausteiner Stadtrates v. 09.03.21 ein, der die Bebauung südlich der Oberberghofstraße, eines gesetzlich geschützten Biotops vorsieht.</p> <p>Dieses Biotop ist mir besonders als junger Mensch wichtig, da ich täglich zusehen muss, wie überall ein weiteres Stück Natur verschwindet. Man greift auf ein gesetzlich geschütztes Biotop zu, nur um weitere Wohnhäuser zu bauen, obwohl genügend Bauland woanders zur Verfügung stehen würde.</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist nicht richtig durchdacht und sieht nach einer Notlösung aus, um schnell an finanzielle Mittel für die Stadt Blaustein zu kommen. Für mich stellt das keine Zukunftsperspektive hier in Blaustein dar.</p> <p>Deshalb fordere ich den Erhalt des Biotops in der Oberberghofstraße.</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>
<p>Bürger 28, Schreiben vom 24.05.2021</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf des Blausteiner Stadtrates v. 09.03.21 ein, der die Bebauung südlich der Oberberghofstraße, eines gesetzlich geschützten Biotops vorsieht.</p> <p>Diese Bebauung würde die endgültige Zerstörung</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>

eines gesetzlich geschützten Biotops und zugleich einen nicht mehr rückgängig zu machenden Eingriff in die Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes bedeuten.

Es besteht keine Notwendigkeit an dieser Stelle zu bauen, da der Stadt Blaustein genügend Fläche zur Wohnungsbebauung zur Verfügung steht.

Deshalb fordere ich den Erhalt des Biotops in der Oberberghofstraße.

Bürger 23, Schreiben vom 25.05.2021

Durch die beschränkte Teilnehmerzahl kann ich an der angesagten Veranstaltung in der Lihalle nicht teilnehmen. Deshalb möchte ich meine Anregungen schriftlich formulieren.

Als Fraktionsvorsitzender der Freien Wähler war ich im Jahre 2000 bei den Verhandlungen über die Übertragung der Grundstücke der Fa. Ulmer Weißkalk, Fa. Märker an die Gemeinde Blaustein beteiligt.

Unter anderem war der Streifen entlang der Oberberghofstraße Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung.

Da dieser Streifen al potenzielles Baugebiet angesehen wurde, wurde bei Verkauf eine befristete Nachzahlungsfrist vereinbart. Diese Frist ist schon lange abgelaufen, die Stadt Blaustein ist somit frei in der Planung und Verkauf der Grundstücke. Der Gehörsreifen wurde als Schutzgebiet ausgewiesen. Zwischenzeitlich ist diese Vorgabe entfallen.

Schon immer habe ich darauf gedrängt, dass dieser Streifen bebaut wird, zumal Straße und Versorgungsleitungen genutzt werden können. Grundlage für die Bebauung sollte die bestehende Bausstruktur „Scheibenberg“ sein. Zwischenzeitlich ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauplans eingeleitet. Anwohner/innen nördlich der Oberberghofstraße wollen diesen Streifen als schützenswertes Gebiet erhalten. Die angeführten Argumente für den Verzicht auf eine Bebauung betrachte ich als nicht stichhaltig. In unmittelbarer Nähe, südlich und östlich sind Gebiete, die teils komplett der Flora und Fauna überlassen sind, bzw. durch Beweidung gepflegt werden.

Problematisch sehe ich jedoch die Dichte der Bebauung. Diese geplante Bebauung entspricht keinesfalls der bestehenden Baustruktur. Das Gebiet Scheibenberg wurde in mehreren Abschnitten im Einvernehmen mit den Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Dadurch ist die Zufriedenheit sehr ausgeprägt. Die Grundstücke wurden hauptsächlich an Bauinteressenten verkauft, die in Eigenregie gebaut haben und dort wohnen. Baufräger wurden selten berücksichtigt. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt. Deshalb ist es für mich unverständlich, dass an dem vorliegenden Bebauungsplan wegen 12 Häusern von diesem bewährten Prinzip abgewichen wird. Die massive Bebauung entspricht keineswegs der gewachsenen Struktur des Scheibenbergs. Die

Vielfalt prägt bis heute das Wohngebiet. Dies sollte auch für die Bebauung südlich der Oberberghofstraße gelten. Ohne die Nachfrage zu erkennen, gehe ich davon aus, das ein großes Interesse an Ein/Zweifamilienhäuser besteht. Die vorgestellte Planung bevorzugt Bauvorhaben, die aufgrund des Bauvolumens die Einschaltung von Bauträgern erfordert und somit Kapitalanleger ansprechen. Von sozialverträglichen Bauvorhaben kann nicht gesprochen werden. Diese Möglichkeit sollte in der Tallage der Stadt umgesetzt werden.

Aus eigener Erfahrung bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Scheibenberg 1“ kann ich feststellen, dass gemeinsam mit der Bauverwaltung Lösungen gefunden wurden, die erhablich von den ursprünglichen Entwürfen abgewichen sind, jedoch die Zufriedenheit der Bewohner garantieren. Die derzeitige Reaktion von Anwohnern zeigt, die gefühlte Unzufriedenheit und Machtlosigkeit gegenüber der Behörden.

Die Ausweitung als Baugebiet ist richtig, die Berücksichtigung der Flora und Fauna ist im Süden und Osten gegeben. Deshalb muss der Vorwurf „Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops“ entschieden zurückgewiesen werden. Die massive Bebauung entspricht jedoch keinesfalls der bestehenden Struktur. Deshalb wird von den Anliegern meines Erachtens erwartet, dass sie grundsätzlich mit einer Bebauung einverstanden sind, jedoch bei baurechtlichen Vorgaben eingebunden werden. Die Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger wiegt mehr als die Umsetzung behördlicher Planungsideen. Die Bauplatzerlöse orientieren sich in der Regel nach der Grundstücksgröße, eventuell marginal. Die Zuschläge für Geschossbau waren

Anregungen:

- Grundlage der Planung soll die bestehende Bebauung „Scheibenberg“ haben
- Grundsätzlich Zustimmung der Anwohner zur Bebauung
- Verzicht auf eine aussichtslose Petition
- Überarbeitung der baurechtlichen Vorgaben unter Mitwirkung der Anwohner
- Verzicht auf die massive Bebauung
- Berücksichtigung von Bauplatzbewerbern, die selbst dort wohnen wollen
- Vergabe an Baufräger nur im Ausnahmefall
- Selbstenutztes Wohneigentum soll Vorrang vor Kapitalanlagen haben
- Analyse der Anfragen hinsichtlich (Ein/Zweifamilienhaus, Reihen/Kettenhaus, Eigentumswohnung)

Fragen:

Ist das Abwassersystem auf die zusätzliche Einleitung von Grauwater der Wohnungen ausgelegt?
Ist die Versickerung des Oberflächenwassers dauerhaft, auch bei Starkregen gewährleistet?
Wie wird die unzulässige Einleitung von Oberflächenwasser in der Abwassersystem

<p>verhindert? Werden zur Einleitung von Abwasser Hebeanlagen erforderlich?</p> <p>Hinweis: In der Röntgenstraße kommt es bei Starkregen zum Rückstau.</p> <p>Fazit: Die Ausweisung als Baugebiet ist richtig, jedoch sollte die bestehende Baustruktur „Schelbenberg“ aufgenommen werden und als Abrundung betrachtet werden.</p> <p>Ich hoffe, dass die Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger höher bewertet wird, als eine schnelle übereilte Umsetzung im Sinne der Verwaltung. Die eingeschränkte Mitwirkung in der Pandemie muss berücksichtigt werden.</p>	<p>* vgl. Sinngemäß und themenmäßige Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Südlich Oberberghofstraße sowie Abwägungsvorschläge</p>
<p>Bürger 30, E-Mail vom 31.05.2021</p> <p>angesichts des scheinbar angedachten oder gar schon beschlossenen? Bauvorhabens südlich Oberberghofstraße möchten wir uns ganz klar ablehnend äußern.</p> <p>Dieses Gebiet wurde bei der Bebauung von Pfaffenau 3,4 und 5 für die Anwohner als Biotop ausgewiesen. Es wurde zugesichert, dass dieses auch ein solches bleiben würde.</p> <p>Ich halte es für absolut vertrauensschädlich, wenn die Stadt hier wiederholt den Bürgern versprochene Naherholungsgebiete in Baugebiete umwandelt. Vor allem, wenn es doch augenscheinlich andere Gebiete geben müsste, welche hierfür in Frage kommen.</p> <p>Das Gebiet halte ich für essentiell im Zusammenhang mit den Wohngebieten um den natürlichen Ausgleich zu schaffen. Sowohl für alle Kinder, wie Hundehalter, wie auch einfach alle Anwohner in der Umgebung!</p> <p>Was sind die Gründe für diese Vorgehensweise?</p> <p>Ich habe bis auf einen privaten Brief im Briefkasten auch leider nichts von einer Infoveranstaltung mitbekommen, wo man sich als Anwohner mal informieren und dazu äußern hätte können oder ähnliches.</p> <p>Wir sind jedenfalls definitiv nicht damit einverstanden und hoffen, mit allen anderen Anwohnern, auf Gehör durch die Gemeinde.</p>	

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Insgesamt haben 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Äußerungen die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB vorgebracht wurden und nochmals wiederholt wurden, werden kursiv gedruckt.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<p>Deutsche Bahn AG, E-Mail vom 23.03.2021</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Terranets bw GmbH, Schreiben vom 22.03.2021</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 24.03.2021</p> <p>Ihr Schreiben ist am 23.03.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>dem Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Allerdings ist geplant, die betroffene Bahnstrecke zu elektrifizieren in im Rahmen der S-Bahn Do-nau-iller auszubauen. Daher begrüßen wir die beabsichtigte Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	
<p>TransnetBW GmbH, E-Mail vom 25.03.2021</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Oberberghofstraße“ in Ehrenstein betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zweckverband Landeswasserversorgung, E-Mail vom 30.03.2021</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb betreibt im Bereich des Bebauungsplans eine Trinkwasserleitung (s. Lageplan Nr. 156). Die Leitungsanlage darf im Bereich eines Schutzstreifens von 1,5m beidseits der Leitungsschse nicht überbaut werden. Sofern Grundstücksflächen von der Stadt Blaustein veräußert werden sollen, ist zuvor die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbands erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung im Weg wird nicht beeinträchtigt. Die Baufenster befinden sich außerhalb des Leitungsschutzstreifens.</p>
<p>Polizeipräsidium Ulm, E-Mail vom 01.04.2021</p> <p>Das PP Ulm hat i. Z. m. dem vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Es wird im Textteil begrüßt, dass auf die erforderliche freie Stellfläche von 5 Meter Länge vor Garagen hingewiesen wird. Dies trägt wesentlich zum Sicherheitsgewinn bei der Einfahrt in die Oberberghofstraße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 19.04.2021</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/20-02653 vom 07.04.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/20-02653 vom 07.04.2020:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i> Keine 2. <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i> Keine 	<p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik 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>Kenntrnisnahme.</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 Massenkalk. 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 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.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antrieffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p>

<p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des gewissenshaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Die Planfläche grenzt jedoch an das Geotop Nr. 13107/172 (Steinbruch am östlichen Ortsrand von Blaustein-Ehrenstein; siehe Anlage).</p> <p>Ergänzand verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapsver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntrnisnahme. Kenntrnisnahme. In den Steinbruch wird nicht eingegriffen. Kenntrnisnahme. Kenntrnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 19.04.2021</p> <p>Belange der Raumordnung Das Regierungspräsidium begrüßt die Rücknahme des östlichen Teiles, der unseres Erachtens einen Siedlungssporn dargestellt hätte.</p> <p>In der Bedarfsfrage verweisen wir auf unsere letzte Stellungnahme. Es gibt außerdem auch die Möglichkeit, Wohnbauflächen aus dem FNP zu nehmen, falls diese nicht entwickelbar sein sollten.</p> <p>Ansonsten werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Belange des Naturschutzes § 30-Biotop Wie aus dem Abwägungspapier ersichtlich, hat die Stadt Blaustein inzwischen einen Antrag auf Ausnahme für die Beanspruchung des verbliebenen § 30-Biotops beim Landratsamt gestellt. Für das weitere Vorgehen ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig.</p> <p>Artenschutz Eine ausführliche saP liegt inzwischen vor (Stand: 22.02.2021). Der Untersuchungsumfang bietet für die Bewertung eine gute Grundlage: Der Ausschluss von Beeinträchtigungen der Haselmaus durch Fehlnachweis ist plausibel. Die Abschichtung der übrigen Säugetiere sowie der anderen Artengruppen aus strukturellen Überlegungen ist nachvollziehbar.</p> <p>Die in der saP Kap. 6.1 und 6.2 dargelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Zaun-eidechse sowie die ökologische Baubegleitung durch eine Person mit Reptilienkenntnissen sind auch aus unserer Sicht erforderlich und verbindlich in den B-Plan aufzunehmen. In der Begründung (Entwurf v.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die CEF- und Vermeidungs-Maßnahmen sowie das Monitoring sind bereits verbindlich festgesetzt.</p>

<p>09.03.2021, S.16) wird auf die entsprechenden Ausführungen in der saP verwiesen.</p> <p>Wir empfehlen darüber hinaus, den ggf. erforderlichen Stützmauern reptiliengerecht zu gestalten.</p> <p>Biotopverbund Wir folgen der Argumentation, dass die hiesigen Flächen des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte durch die „Verschmälerung des Verbunds am Randbereich“ der Kernfläche nicht zerschnitten werden. Wir weisen aber darauf hin, dass Abwägungen, bei denen „die Belange der dringend notwendigen Siedlungsentwicklung über die des Biotopverbundes gestellt“ werden (vgl. Begründung S. 11), den Biotopverbund mittelfristig erodieren werden. Landesvorgabe ist aber, den Biotopverbund auf 15 % der Landesfläche zu entwickeln.</p> <p>Die Kommunen müssen dieses Ziel in ihren Planungen berücksichtigen. Dazu weisen wir auf die Informationen zum Biotopverbund für Kommunen auf der Homepage des Landschaftserhaltungsverbands hin: http://www.lcv.alb-donau-kreis.de/biotopverbund.html.</p> <p>Die zuständige Untere Naturschutzbehörde bitten wir, die Bedürfnisse des Biotopverbunds im Zuge der Eingriffsregelung explizit einzufordern.</p>	<p>Es wird eine Natursteinmauer im Süden erstellt, sodass sich Reptilien in den Spalten verstecken können.</p> <p>Bereits bei der Beteiligung der Stadt Blaustein zum Änderungsverfahren des Regionalplans 2020 hat die Stadt Blaustein in einer gemeinsam abgestimmten Stellungnahme mit der Stadt Ulm angeregt, dass der Biotopverbund weiter östlich festgesetzt werden soll, um im weiteren Verlauf und in Zusammenarbeit mit der Stadt Ulm Korridore zu schaffen, die weiträumig und regional ihre Wirksamkeit entfalten können. Die Stadt Blaustein hat zusammen mit der Stadt Ulm die Bereiche konkret angeeignet, die sowohl für Natur und Umwelt, aber auch für die Bürger zur Erholung dienen sollen. Dabei wurde bereits auf die Bebauung in der Oberberghofstraße und die zukünftige Entwicklung am Oberen Scheibenberg Rücksicht genommen, da diese beiden Bereiche zusammen betrachtet eine bauliche Entwicklungseinheit ergeben werden. Das verbleibende Biotop Nr. 175254252455 wird dabei an den Biotopverbund angebunden und kann eine weitaus höhere Wirkung entfalten als heute, da dieses Biotop im Moment an der Bebauung endet und nicht verknüpft ist.</p>
<p>Gemeinsame Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - NABU Allgäu-Donau-Oberschwaben - NABU Ortsgruppe Ulm/Neu-Ulm - Schwäbischer Albverein, Donau-Blau-Gau - BUND-Regionalverband Donau-Iller - Naturfreunde Bezirk Süd-Alb <p>Schreiben vom 21.04.2021</p> <p>der NABU (Naturschutzbund Deutschland) e.V., der schwäbische Albverein (Schwäbischer Albverein e.V.), die NaturFreunde Württemberg und der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) e.V. danken für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit, sich hierzu zu äußern.</p> <p>Zum oben genannten Verfahren nehmen der NABU Landesverband, vertreten durch die Ortsgruppe Ulm sowie die Bezirksgeschäftsstelle Allgäu-Donau-Oberschwaben, der BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V., vertreten durch den BUNDRegionalverband Donau-Iller, der Schwäbische Albverein Donau-Blau-Gau, sowie die NaturFreunde Württemberg Bezirk Süd-Alb wie folgt Stellung:</p> <p>NABU, BUND, die NaturFreunde und der Schwäbische Albverein sehen die grundsätzliche Erfordernis und Aufgabe der Städte und Gemeinden, adäquaten Wohnraum durch die Bereitstellung und Entwicklung von Baugrundstücken zu schaffen. Gleichzeitig sehen wir es mit großer Sorge, dass und wenn dadurch wertvoller Raum für Natur- und Artenschutz verloren geht. Entsprechende Baumaßnahmen sind immer mit Eingriffen in die Natur, Landschaft und Umwelt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Artenschutz wurde über das erstellte Gutachten berücksichtigt. Entsprechende Maßnahmen wurden getroffen. Der Eingriff in das Biotop wird ausgeglichen.</p>

verbunden und es muss deshalb hierbei zwingend der Natur- und Artenschutz ausreichend berücksichtigt werden. Wird ein Baugebiet gemäß den rechtlichen Möglichkeiten des §13b BauGB entwickelt, sehen wir dieses Ziel bereits formal gefährdet, weil wichtige Vorprüfungen, Regularien und Maßnahmen für Natur- und Artenschutz nicht vorgenommen werden müssen.

Der größte Teil des jetzt zu überbauenden Gebiets war bis zum Jahr 2013 als FFH-Biototyp „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ geschützt und hätte bei einer adäquaten Pflege und Überwachung durch den Eigentümer, der Stadt Blaustein, diesen Schutzstatus nicht verloren.

<p>Natur und Ökologie an dieser so sensiblen und wertvollen Stelle vorzunehmen. Wir lehnen daher den Bebauungsplan in diesem Gebiet ab. Sollte der Bebauungsplan in Kraft treten, fordern wir, folgende Anregungen zu berücksichtigen:</p> <p>- Ausgleichsfläche</p> <p>An der südöstlichen Kante des Baugebiets ist eine Ausgleichsfläche von 230 qm für den zerstörten Bioteil geplant. Diese Ausgleichsfläche soll zudem mit vier Lesesteinhausen als CEF-Maßnahme für den Eidchensenschutz versehen werden. Eine derart simple Arithmetik, 90 qm Biotop wegzunehmen und mit 90 qm oder wie hier im zeichnerischen Teil festgesetzt, 230 qm zu ersetzen ist als wirklich nicht problemadäquat abzulehnen. Die Ersatzfläche wird über lange Jahre nicht die erforderliche Qualität erreichen. Anstelle einer derart begrenzten Ausgleichsmaßnahme sollte deshalb das gesamte Gebiet westlich vom Fußweg Oberberghof – Lindenstraße nachhaltig ausgemagert und so in den Zustand eines typischen Ab-Magerassens zurückgeführt werden.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für Eidechsen</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt halten wir die Ausgleichsmaßnahme an der vorgesehenen Stelle nicht für sinnvoll. Dies gilt auch für die vorgesehenen vier Ersatzhabitate an dieser Stelle. Es ist davon auszugehen, dass gerade hier am Ausgang des Wohngebietes Hunde ausgeführt werden und die gewünschte Qualität und Ruhe für die Tiere in unmittelbarer Nähe zum Fußweg nicht gegeben werden kann. Die Maßnahme sollte weiter nach Westen verlegt werden, z.B. an die geplanten Stützmauern. Alle Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Baubeginn durchgeführt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Lage und Umfang der Ausgleichsfläche wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Pflege der südwestlichen Flächen wird jährlich durch einen Schäfer vorgenommen. Zwischendurch werden manuelle Pflegemaßnahmen durchgeführt. Die Pflege der Flächen ist somit bereits auch ohne Bebauungsplan vorgesehen. Diese wird deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>Ein Teil des Gebüsches bleibt erhalten, weshalb im Bereich der Stützmauer zu wenig Sonne für die Eidechsen hinkommt. Die abgestimmten Standorte mit der unteren Naturschutzbehörde werden beibehalten.</p>	<p>Eine Ergänzung zu einem katzenundurchlässigen Zaun wurde vorgenommen.</p>
<p>Schutz des noch bestehenden Biotops 175254252455</p> <p>Der durch das Bio-Büro Schreiber vorgelegte Artenschutzbeitrag führt wichtige Schutzmaßnahmen für das bestehende Biotop an (Bauzaun und Verbot, die angrenzenden Flächen zu befahren oder anderweitig während der Bauzeit zu beeinträchtigen; geschlossener Zaun an den südwestlichen Grundstücksgrenzen, keine Gartentore, Zugänge). Diese Schutzmaßnahmen sind dringend erforderlich. Der angeordnete Zaun muss dabei so hoch sein, dass er nicht durch bspw. Kinder oder Haustiere (Katzen) leicht überwunden werden kann. Eine verbindliche Höhe von 1,50 Metern und eine Ausführung als fester und auch nach unten für Katzen abschließender, jedoch für Reptilien und Amphibien durchlässiger Metallzaun soll deshalb im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.</p>	<p>Bereits bei der Beteiligung der Stadt Blaustein zum Änderungsverfahren des Regionalplans 2020 hat die Stadt Blaustein in einer gemeinsam abgestimmten Stellungnahme mit der Stadt Ujm angeregt, dass der Biotopverbund weiter östlich festgesetzt werden soll, um im weiteren Verlauf und in Zusammenarbeit mit der Stadt Ujm Korridore zu schaffen, die weiträumig und</p>	<p>Bereits heute ist der zu überbauende Bereich und der Bereich des Biotops 175254252455 – insgesamt die Fläche westlich des Verbindungswegs Oberberghof-/Lindenstraße – definierte Kernfläche des Biotopverbunds Baden-Württemberg. Ein wirklich wertgleicher Ersatz ist nicht darstellbar. Die von der Stadt Blaustein vorgelegten Abwägungsgründe reichen nicht aus, derart heftige und unumkehrbare Eingriffe in die</p>	<p>Das Biotop wird ortsnah ausgeglichen und als Magerassens entwickelt. Lage und Umfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein Antrag zur Verlegung des Biotops (Ausnahme) wurde gestellt. Mit Bescheid des Landratsamts Albstadt-Donau-Kreis vom 07.09.2021 wurde die Ausnahmegenehmigung für die Entfernung von 90 m² des Biotops 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“, Flurstück 146, Gemarkung Ehrenstein, das den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ tangiert, erteilt.</p>

zum Mager-Rasenbiotop 175254252460 jenseits der Straße „am Schinderwasen“. Primäres Ziel der Biotopverbundplanung ist es, vorhandene Kernflächen und Kernräume und deren Verbindungsflächen zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Argumentation in der Anlage 7 „Prüfung und Abwägung ...“ hierzu ist nicht nachvollziehbar. Bei der Bebauung handelt es sich nicht lediglich um „eine Verschmälerung des Verbunds am Randbereich“, sondern um eine erhebliche Beeinträchtigung des verbleibenden Biotops (ökologische Wechselwirkungen und Schutzfunktion des wegfällenden Naturraums). Der neue § 22 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes verpflichtet alle öffentlichen Planungsträger „bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen“. Fünfzehn Prozent der Landesfläche sollen so mittelfristig dem Biotopverbund dienen. Da die zu bebauende Fläche nun wegfällt, muss die Stadt Blaustein im Rahmen ihrer Planungen Ersatzflächen und -maßnahmen für den Biotopverbund bereitstellen.

Die Wegeverbindung zwischen der Oberberghofstraße und der Lindenstraße soll laut Artenschutzgutachten durch einen neuen asphaltierten Weg gestaltet werden. Dies würde zu erhöhtem Verkehrsaufkommen (Passanten, Radfahrer) führen und die beidseitig des Weges befindlichen Flächen und die Biotopetrockener Standorte weiter trennen. Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes ist dieser Weg weiterhin als geschotteter Feldweg auszuführen.

Die Flächen links und rechts des Weges, insbesondere die Biotope sind durch Betretungsverbotsschilder zu sichern. Durch Schilder ist zudem Leinempflicht für Hunde anzuweisen. Gleichermassen ist der westliche Zugang (Spielplatz) zu sperren. Wir sehen die Stadt Blaustein in der Pflicht, die Einhaltung dieser Vorgaben kontinuierlich zu überwachen.

Langfristiges Pflegekonzept

Darüber hinaus muss die Stadt ein verbindliches Pflegekonzept für die Biotope aufstellen und einhalten. mit dem Ziel die Schutzwürdigkeit des Gebiets langfristig zu sichern und zu erhalten.

Wir zitiieren hierzu die LUBW: „Die schutzwürdigen naturnahen Lebensräume der Kulturlandschaft wie Magerwiesen oder -rasen ... sind durch die menschliche Nutzung entstanden und haben erst so ihren hohen ökologischen Wert erhalten, der sie zu europaweit bedeutsamen Lebensräumen macht. Um den Schutzzweck, die Erhaltung dieser Lebensräume, zu erfüllen, ist auch weiterhin eine standortgerechte Bewirtschaftung erforderlich. Eine Nutzungsintensivierung oder -änderung darf ...nicht dazu führen, dass die Lebensräume beeinträchtigt werden.“ -Laut § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zur Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten“. Auch für FFH-Lebensraumtypen „außerhalb von FFH-Gebieten stellen wesentliche Beeinträchtigungen ... einen erheblichen Eingriff in

regional ihre Wirksamkeit entfalten können. Die Stadt Blaustein hat zusammen mit der Stadt Ulm die Bereiche konkret angegeben, die sowohl für Natur und Umwelt, aber auch für die Bürger zur Erholung dienen sollen. Dabei wurde bereits auf die Bebauung in der Oberberghofstraße und die zukünftige Entwicklung am Oberen Scheibenberg Rücksicht genommen, da diese beiden Bereiche zusammen betrachtet eine bauliche Entwicklungseinheit ergeben werden. Das verbleibende Biotop Nr. 175254252455 wird dabei an den Biotopverbund angebunden und kann eine weitaus höhere Wirkung entfalten als heute, da dieses Biotop im Moment an der Bebauung endet und nicht verkrüppelt ist.

Der Ausbau im nördlichen Bereich war vorgesehen, als die weiter östlich gelegenen Grundstücke noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren. Dies ist nun nicht mehr erforderlich. Der Weg bleibt im Bestand erhalten.

Ein Zugang zum Gebiet ist später nicht mehr über Trampelpfade quer durch das ganze Gebiet, sondern über den Bestandsweg im Osten vorgesehen. Flora und Fauna können dadurch besser geschützt werden und so die Artenvielfalt erhalten werden.

Die Beschilderung der außerhalb des Bebauungsplans Gebietes liegenden Flächen wird nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Seit 2014 wird die Fläche jährlich durch einen Schäfer beweidet und somit gepflegt. Die Pflege durch Beweidung erfolgt weiterhin mit Beauftragung über die Stadt Blaustein, sodass diese gesichert ist.

Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Außerdem kann eine schwere Beeinträchtigung oder Zerstörung ... dazu führen, dass eine Schädigung von natürlichen Lebensräumen nach dem Umweltschadensgesetz (i. V. m. § 19 Abs. 1 BNatSchG) vorliegt. Der Verantwortliche ist für die Durchführung von Vermeidungs-, Schadensbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zuständig.“

Maßnahmen gegen den Vogelschlag

Im Bebauungsplan sind klare Vorgaben zu den möglichen bzw. verbotenen Glasflächen zu machen. Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, verglaste Wintergärten sind vollständig zu verbieten. Grundsätzlich sind im Bebauungsplan klassische Fassaden mit Einzeifenstern (sog. Lochfassaden) vorzuschreiben, bzw. Bandfassaden zu verbieten. Dabei sind Glasflächen und -anteile auf unter 30 % der Fassadenfläche (ganzes Gebäude) zu begrenzen. Für den Einbau von großflächigen, transparenten Glas-Elementen, die größer als 3 qm sind, sind insbesondere im Süden klare Vorgaben zu machen. Beim Einbau solcher Glasflächen sind nicht-transparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Glitter in ausreichend engem Abstand verpflichtend anzubringen. Es sind geeignete Produktlinien (siehe Anlage) vorzugeben. Außerdem regen wir an, Außenjalousien an allen Fensterflächen verpflichtend im Bebauungsplan vorzuschreiben. Bei Schrägstellung solcher Jalousien kann Vogelschlag bei Heiligkeit vermieden werden und es dringt trotzdem genügend Licht in die Wohneinheiten. Bei geschlossenen Jalousien kann während der Dämmerung/Dunkelheit Vogelschlag aufgrund der Anziehung durch Licht vermieden werden.

Beleuchtung

Nächtliches Kunstlicht hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Zwar ist LED-Beleuchtung an sich naturverträglicher als andere Lichtsysteme, aber ihre Zunahme lässt sie zu einer nicht zu unterschätzenden Bedrohung der Biodiversität werden. Dies gilt insbesondere für nachtaktive Insekten und Fledermäuse. Eine nächtliche Beleuchtung am Rande des geschützten Biotops 175254252455 ist so weit wie möglich zu vermeiden. Es gibt keine insektenfreundliche Beleuchtung, auch wenn „warmes“ Licht aus LEDs (Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin) für viele Insektenarten weniger beeinträchtigend ist als Licht aus anderen Leuchtmitteln. Jegliches künstliche Licht kann für Fledermäuse Flugstraßen und Jagdgebiete unbenutzbar machen.

Im Bebauungsplan ist daher ein klares Verbot von Gartendeckbeleuchtungen auszusprechen. Bei der Straßenbeleuchtung ist mit Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern dafür zu sorgen, dass Licht nicht unnötig brennt. Bei der Wahl von Lampen ist darauf zu achten, dass sie ausschließlich nach unten strahlen und genügend abgeschirmt sind, um störendes Streulicht zu vermeiden.

Monitoring

Die Vermeidungsmaßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag wurde verbindlich festgesetzt und konkretisiert.

Eine Ergänzung zur Beleuchtung wird vorgenommen.

<p>Wir unterstützen die Monitoring-Vorschläge des Artenschutzgutachtens. Darüber hinaus ist jedoch auch eine akribische Überwachung der Einhaltung der zu erlassenden Bauvorschriften durch die Stadt Blaustein erforderlich. Soweit die Stadt verpflichtend Monitoringberichte an die Naturschutzbehörde versendet, bitten wir um Zusendung einer Kopie auch an den BUND-Regionalverband Donau-Ilter.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	Anlage 7
<p>Regionalverband Donau-Ilter, Schreiben vom 19.04.2021</p> <p>Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauteilplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 21.04.2021</p> <p>Eine Ausbauteilung 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>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KIMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei</p> <p>Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 30.03.2020</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 30.03.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 30.03.2020: <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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	
<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 22.04.2021</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Naturschutz Der Bebauungsplan tangiert einen kleinen Teilbereich des Biotops, Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“. Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung</p>	<p>Entsprechend der örtlichen Bauvorschriften sind unbeschichtete Metalle für Dach- und Fassadenbekleidung bereits ausgeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

folgender Biotope führen können, verboten.

- 1.1 Rechtsgrundlage**
Bundesnaturschutzgesetz § 30 Abs. 2 Satz 1
- 1.2 Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen)**
Zur Überwindung kann eine naturschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden.

Ein Antrag zur Verlegung des Biotops (Ausnahme) wurde gestellt. Mit Bescheid des Landratsamts Alb-Donau-Kreis vom 07.09.2021 wurde die Ausnahme-genehmigung für die Entfernung von 90 m² des Biotops 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“, Flurstück 146, Gemarkung Ehrenstein, das den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ tangiert, erteilt.

- 2. Anregungen**
- 2.1 Forst, Naturschutz**

Naturschutz

2.1.1 Die untere Naturschutzbehörde regt, entsprechend der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde, an, die ggf. erforderlichen Stützmauern reptiliengerecht zu gestalten.

Es wird eine Natursteinmauer erstellt, sodass sich Reptilien in den Spalten verstecken können.

2.1.2 Weiterhin regt die untere Naturschutzbehörde (in Absprache und Einvernehmen mit der höheren Naturschutzbehörde) an, die Maßnahme zum Ausgleich für den Eingriff in das Biotop, Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auszuweiten und über die notwendige Fläche hinaus Magerrasen zu entwickeln um den Ansprüchen des Biotopverbunds trockener Standorte Genüge zu tun. Dieser erleiht durch den Bebauungsplan einen Verlust, obwohl im § 22 Abs. 2 NatSchG das Ziel den Biotopverbund bis 2030 auf 15 % Offenland der Landesfläche auszubauen rechtlich verbindlich verankert wurde.

Ist bereits vorgesehen.

- 2.2 Umwelt- und Arbeitsschutz**

Kommunales Abwasser

2.2.1 Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.

- 3. Hinweise**

- 3.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

3.1.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind gegeben. Die geplanten

<p>Wohnbauflächen schließen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.</p> <p>3.1.2 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>Der FNP wird berichtigt.</p>	<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis einen Monat vor Beginn der Arbeiten zu beantragen.</p> <p>Gewässer 3.3.2 Redaktioneller Hinweis: In Kap. 3.3 nicht „Das Niederschlagswassers...“ sondern „Das Niederschlagswasser...“</p> <p>Wird korrigiert.</p>	<p>Anlage 7</p>
<p>3.1.3 Die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise bzw. Doppelhausbebauung wird begründet. Durch die Festsetzung im WA 2 mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten pro Bauplatz zu realisieren wird auch für einkommensschwächere Menschen die Möglichkeit gegeben Wohneigentum zu erwerben. Dies entspricht dem Grundsatz der sozialgerechten Bodennutzung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Danach sind bei der Bauleitplanung die Bedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dadurch wird auch der Verpflichtung die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungskreise zu gewährleisten und zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) nachgekommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, Schreiben vom 19.04.2021</p> <p>Wir bedanken uns für Ihre E-Mail vom 22.03.2021, welche bei der SWU-Unternehmensgruppe eingegangen ist.</p> <p>Als Holding innerhalb der SWU-Unternehmensgruppe könne wir nicht allein zu dem Bebauungsplanverfahren Stellung nehmen, aus diesem Grund haben wir Ihre E-Mail an unsere Tochterunternehmen weitergeleitet.</p> <p>Nach Rücksprache mit den dort betroffenen Fachabteilungen können wir Ihnen Rückmeldung zukommen lassen:</p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände zu dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 20.04.2021</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.1.4 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorisierter Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p>3.2 Forst, Naturschutz</p>	<p>Wird beachtet.</p>	<p>Kreisbauernverband Ulm – Ehingen e.V., Schreiben vom 16.04.2021</p> <p>Bezugnehmend zu der Auslegung des oben genannten Bebauungsplanes möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche, die der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden soll. Dabei räumt die Gemeinde ihrer Entwicklung an dieser Stelle gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang ein.</p> <p>Die Landwirtschaft sieht sich insgesamt dem großen Problem entgegen, dass es zu wenige Flächen gibt landwirtschaftlich betrieben werden können. Wir haben immerwährende Anfragen unserer Mitglieder nach Flächen, die landwirtschaftlich betrieben werden können. Es ist auch Sinne des Gesetzgebers (vgl. nur: ASVG oder GrdStVG), dass landwirtschaftliche Fläche auch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert bleiben.</p> <p>Selbst wenn diese Fläche bereits seit vielen Jahren als Baufäche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ändert dies nichts daran, dass diese Fläche der Landwirtschaft fehlen wird. Es wird dabei von der Berufsvertretung beantragt und gefordert, dass soweit es sich um hochwertigen Oberboden handelt, der eigentlich der Landwirtschaft durch den Flächenverbrauch entzogen werden würde, dieser auch bei Umsetzung des Bebauungsplans für eine Aufwertung der Bodengüte zu einem</p>	<p>Die Flächen werden derzeit nicht landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt, da die Fläche vorwiegend aus Gehölzen besteht. Die Fläche hat für die Landwirtschaft keine hohe Bedeutung.</p> <p>Der Bodenaustub wird soweit möglich auf den Grundstücken wieder eingebaut und somit wiederverwendet.</p>
<p>Naturschutz 3.2.1 Das vorliegende Artenschutzgutachten ist fachlich nachvollziehbar. Die dort 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>Wird beachtet.</p>	<p>3.2.2 Die notwendige ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung zu nennen. Nach Beendigung ist der unteren Naturschutzbehörde ein Endbericht vorzulegen.</p>	<p>56/59</p>
<p>3.2.3 Das Monitoring und die regelmäßige Pflege der Eidechsenhabitate (CEF-Maßnahmen) sind im Bebauungsplan festzuschreiben und durchzuführen.</p> <p>3.3 Umwelt- und Arbeitsschutz</p>	<p>Wird beachtet.</p>	<p>Boden- und Grundwasserschutz 3.3.1 Für die Errichtung von Bohrfählen, die mehr als zehn Meter in den Boden eindringen oder den Grundwasserleiter durchstoßen, ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim</p>	<p>55/59</p>

anderen Orte gebracht wird, sodass er dort der Landwirtschaft dienen kann. Zur Not ist ein Gutachten über die Bodenbeschaffenheit des Oberbodens zu beauftragen, um diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Ohne ausreichende Fläche für die Landwirtschaft werden wir uns weiterhin einer Abnahme der Anzahl der Landwirte entgegensehen, die keinen positiven Verlauf nehmen wird und es werden weniger regionale Lebensmittel, die der Verbraucher wünscht, zur Verfügung gestellt werden können.

2. Weiterhin ist bei am Bebauungsplan angrenzenden Betrieben der Landwirtschaft durch Geruchsschutzgutachten zu überprüfen und zu garantieren, dass der entsprechende Emissionsschutzradius gewahrt bleibt, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihrem Bestandsschutz negativ tangiert werden.

Ebenso ist darauf zu achten, dass den Betrieben auch eine Weiterentwicklungsmöglichkeit zugestanden werden muss, der in dem soeben genannten Bestandsschutz wiederzufinden und mitumfasst ist.

Sollte das Ergebnis des Gutachtens sein, dass weder die Weiterentwicklungsmöglichkeit noch der bestehende Bestand geschützt wäre bzw. in den Bestandsschutz eingegriffen wird, so muss der Plan so angepasst werden, dass dieser an einem anderen Ort verwirklicht wird, der genau diesen Bestandsschutz beachtet oder so an demselben Ort verändert wird, dass er innerhalb des Rahmens des Bestandsschutzes umgesetzt werden kann.

3. Für die direkt angrenzenden Häuser, die innerhalb des neuen Bebauungsplans entstehen sollen, ist dabei zu beachten für den Fall, dass die Gärten/Häuser direkt an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, dass von den Landwirten bestimmte Mindestabstände für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln vorgeschrieben sind.

Die Felder, Äcker und Wiesen müssen von den Landwirten jedoch bis zur Grundstücksgrenze bearbeitet werden können, damit der maximale Ertrag aus dem landwirtschaftlich genutzten Boden erzielt werden kann, um keine Umsatzrückgänge zu erleiden.

Es ist bei der Erstellung des Bebauungsplans auf diese Mindestabstände so einzugehen, dass der direkt an dem Bebauungsplan angrenzende Landwirt bzw. Bewirtschafter der entsprechende Flächen weiterhin die Möglichkeit hat, auch diese an dem Bebauungsplan liegenden landwirtschaftlichen bis zur Grundstücksgrenze ohne Einschränkung bewirtschaften und umtreiben kann.

Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Flächen kann vor allem in diesen Fällen auch

Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten (sog. Umstehende) oder wohnen (sog. Anwohner).

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat deshalb im amtlichen Teil des Bundesanzeigers die Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern einzuhalten sind, veröffentlicht.

Diese hat das BVL aktualisiert (BVL 16/02/02 vom 27. April 2016) und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das bedeutet, dass folgende Mindestabstände bei Pflanzenschutzmittelanwendungen von dem Landwirt einzuhalten sind:

- in Flächenkulturen: 2 Meter und
- in Raumkulturen: 5 Meter.

Die genannten Mindestabstände sind von den Anwendern einzuhalten zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 Pflanzenschutzgesetz);

Hierzu gehören insbesondere

- öffentliche Parks und Gärten, Grünanlagen in öffentlich zugängliche Sportplätze einschließlich Golfplätze, Schul- und Kindergartenanlagen, Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen in unmittelbarer Nähe von Einrichtungen des Gesundheitswesens;
- Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. Wege an den behandelten Fläche nutzen.

Die Mindestabstände sind zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten auch dann zu beachten, wenn sich zum Zeitpunkt der Anwendung dort keine Personen aufhalten.

Aufgrund dessen ist darauf zu achten und im Bebauungsplan entsprechend zu beachten, dass von den Landwirten die Mindestabstände eingehalten werden können und dennoch bis zur Grundstücksgrenze ihre Fläche bewirtschaften können.

4. Im Themenbereich von ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und deren Anlegung auf landwirtschaftlichen Flächen ist dabei zu beachten, dass diese an den Rand von Grundstücken gesetzt werden, damit landwirtschaftliche Grundstücke nicht geteilt werden oder die Bearbeitung landwirtschaftlicher Flächen erschwert wird.

5. Weiterhin sind insbesondere bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerflächen sind nicht

<p>Eingriffs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und/oder auf den Einsatz heute eingesetzter Gerätetechnik 	<p>vorgesehen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 26.04.2021</p>	
<p>Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellungnahme.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen § 13 b BauGB aufgestellt.</p> <p>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.</p>	
<p>Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</p>	