Blaustein

Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium:	**Gemeinderat**	
Sitzung am	**23.09.2014**	
Vorlagen Nr.	**65/2014**	☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" mit Stand vom 09.09.2014 einschließlich seiner Begründung

Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 09.09.2014
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Hofgut Schwenk" mit Stand vom 09.09.2014

Vorberatungen **Gemeinderat**

Empfehlung der Vorberatung:

Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

I. Ausgangslage

In der Gemeinde Blaustein besteht eine starke Nachfrage an Wohnungen. Daher soll der Geltungsbereich als innerörtliches, mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Kindergarten / Kinderkrippe bestandene Grundstück zwischen der Hofstraße, der Lindenstraße und der Blau freigeräumt und einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden.

Mit der Umnutzung der Brachfläche beabsichtigt die Gemeinde Blaustein die Reaktivierung und Wiedernutzung des innerörtlich gelegenen Bereiches in Nähe des Zentrums von Klingenstein-Ehrenstein. Dort sind in fußläufiger Entfernung sämtliche zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV vorhanden.

Durch die Reaktivierung der Fläche mit einer Wohnbebauung kann gleichzeitig die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen des Außenbereichs erreicht werden und dem Grundsatz des in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

Für die Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Nething vor. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Fa. Munk. Das südliche Grundstück Fl.st. Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße ist im Eigentum von Herrn Härdtle. Die Fa. Munk Immobilien wird das Bauvorhaben in Abstimmung mit Herrn Härdtle umsetzen.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Baurecht für die Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB hergestellt. Kernziel Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes für die Erstellung von innerörtlich und zentral gelegenen Geschosswohnungen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.01.2014 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 08.01.2014 beschlossen.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Hofgut Schwenk" in der Fassung vom 08.01.2014 fand in der Zeit vom 03.02.2014 bis einschließlich 03.03.2014 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Es wurden zwei (2) Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
1. <u>Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG, Schreiben vom 26.02.2014</u> Es werden folgende Einwendungen, Bedenken und Anregungen vorgebracht: 1. Dokumente zur Gemeinderatssitzung vom 21.01.2014, TOP 5, ausgelegt im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	
1.1 Ausweislich des Ratsinformationssystems der Gemeinde Blaustein war Tagesordnungspunkt 5 der Sitzung vom 21.01.2014 Bebauungsplan "Hofgut Schwenk", Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.	Der Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2014 wie in dem Schreiben dargestellt mit den entsprechenden Beschlussvorlagen behandelt.

1.2 Nach § 3 I BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, etc. öffentlich zu unterrichten, es ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Hofgut Schwenk" einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom 08.01.2014 fand in der Zeit vom 03.02.2014 bis einschließlich 03.03.2014 statt.
Am 11.02.2014 wurde vom Einwender Akteneinsicht genommen. Herr Schmutz teilte dabei mit, dass außer den Unterlagen, die dem Gemeinderat zur Sitzung vom 21.01. 2014 vorlagen, keine weiteren Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt sind und werden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
Auf ausdrückliche Rückfrage wurde versicherte, dass insbesondere kein Lärmgutachten vorliegt und dass mit dem Eingang des Lärmgutachtens auch nicht vor Ende der Auslegungsfrist am 03.03.2014 gerechnet werden könne. Die Argumente aus dem Lärmgutachten werden später berücksichtigt und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 II BauGB bekannt gegeben.	Die Aussage trifft zu, dass zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kein Lärmgutachten ausgelegt wurde und dass die erforderliche schalltechnische Untersuchung bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und bei der weiteren Planung berücksichtigt wird.
Dieses Vorgehen entspricht nicht den gesetzlichen Regelungen und wird gerügt.	Dieses Vorgehen ist möglich, das das Baugesetzbuch zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine konkreten Vorgaben zu den auszulegenden Unterlagen macht.
1.3 Nach § 3 II BauGB sind die Entwürfe mit Begründung u. den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.	Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde noch nicht durchgeführt. Die angeführten Vorgaben werden dabei eingehalten.
Es wird gefordert, dass die Interessen der Fa. Mühlen Sohn GmbH dann angemessen berücksichtigt werden, so dass nicht erneut Einwendungen vorgebracht werden müssen. Das ist aber gerade wegen des fehlenden Lärmgutachtens fraglich. Für Gespräche insoweit stehen wir gerne zur Verfugung.	Die Interessen der Fa. Mühlen Sohn GmbH werden im weiteren Verfahren als mittelbarer Anlieger selbstverständlich berücksichtigt. Mit der Firma wurden nach der frühzeitigen Beteiligung intensive Abstimmungsgespräche hinsichtlich der erforderlichen Schutzvorkehrungen und der Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung durchgeführt.
1.4 Aus der Unterlage Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Blau" ergibt sich, dass zwischen den Flurstücken 511 einerseits und 511/3 andererseits im Bereich der damals noch als geplant ausgewiesenen Kurt-Mühlen-Straße von einem Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein" die Rede ist.	Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein" umfasst lediglich die Verkehrsflächen der Kurt-Mühlen-Straße. Baugebiete sind in diesem Bebauungsplan nicht erfasst.
Im Internet war dieser Bebauungsplan nicht eingestellt. Er wurde auch nicht zugänglich gemacht und liegt nicht mit aus, gibt es ihn überhaupt?	
Welche Festsetzungen existieren für die hier betroffenen Bereiche der Firmenflächen Mühlen Sohn GmbH?	Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein" umfasst lediglich die Verkehrsflächen der Kurt-Mühlen-Straße.
1.5 Die Gemeinde vermischt verschiedene In-	Die Planung wird als Bebauungsplan der Inn-

strumente der Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans.	entwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Vermischung verschiedener Instrumente der Bauleitplanung ist nicht gegeben.
(1.5.1) Einerseits wird von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesprochen. Dieser würde nach § 12 BauGB einen Vorhaben- u. Erschließungsplan voraussetzen u. demzufolge einen Vorhabenträger. Nach vorliegenden Unterlagen soll die Fa. Munk oder eine andere Firma nicht als Vorhabenträger agieren; andernfalls müsste sie sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben u. der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit erklären u. in der Lage sein, sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist u. zur Tragung der Planungs- u. Erschließungskosten im Rahmen eines Durchführungsvertrages vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichten.	Weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch in der Sitzungsvorlage zum Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird erwähnt, das die Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt wird. Richtig ist, dass die Fa. Munk die vorgesehene Entwicklung und Bebauung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Fl.st. Nr. 511/3 umsetzen wird. Für die Entwicklung des Plangebietes besteht lediglich ein städtebaulicher Entwurf, eine konkrete Vorhabenplanung liegt nicht vor u. ist auch nicht vorgesehen. Die Vorgaben für einen Vorhaben- u. Erschließungsplan zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nicht vor. Das Plangebiet wird sukzessive entsprechend der Nachfrage entwickelt.
Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt daher nicht vor. Oder gibt es diesbezüglich Vereinbarungen mit einem Investor? Warum sind insoweit keine Unterlagen ausgelegt und keine Informationen bekannt gemacht?	Wie dargelegt, wird die Planung nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.
(1.5.2) Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Darunter versteht man nach dem Gesetzeswortlaut einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, aufgestellt in einem beschleunigten Verfahren. Es wird gerügt, dass die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen und nicht eingehalten sind.	Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich zentrumsnah in der Gemeinde Blaustein. Das Plangebiet ist mit brachgefallenen landwirtschaftlichen Gebäuden, die z.T. baufällig sind sowie einem Kindergarten und einem Wohngebäude bebaut. Der Kindergarten wird aufgegeben und an anderer Stelle neu errichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von 10.856 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche dar. Das Vorhaben bleibt weit unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" gegeben.
1.6 Es überrascht, dass trotz der seinerzeit intensiven Gespräche und Verhandlungen zum Bebauungsplan "Höhwiesen" nun abermals ein Wohngebiet neben ein Gewerbegebiet geplant wird, obwohl dies rechtlich unzulässig ist. Die damaligen Gespräche waren maßgeb-	Nach Abstimmungsgesprächen mit der Fa. Mühlen Sohn GmbH wurde vereinbart, dass zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet u dem Wohngebiet ein Mischgebiet festgesetzt werden soll. Damit wird die Staffelung der Gebietsarten gewährleistet. Grundlage für die Abgrenzung bildet die ergänzende schalltechnische Aussage des TÜV Süd vom 28.08.2014.

lich dadurch ausgelöst und geprägt, dass es planungsrechtlich nicht zulässig ist, neben ein Gewerbegebiet ein allgemeines Wohngehjet zu planen, auch wenn zwischen den beiden Gebieten eine Straße verläuft (bezüglich Höhwiesen Lindenstraße, bezüglich Hofgut Schwenk Kurt-Mühlen-Straße).	Mit der städtebaulichen Staffelung und Gliederung des Mischgebietes im Geltungsbereich als Übergang zum allgemeinen Wohngebiet können die Anforderungen der BauNVO zur Sicherung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.
Das bestätigt Herr Schmutz anlässlich der Akteneinsicht am 11.02.2014. Er meinte, dass ein Mischgebiet oder eine andere Gebietsart zur Staffelung hätte geplant werden müssen. Eine solche Staffelung fehlt!	Die Gliederung und Staffelung wird wie dargelegt bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.
1.7 Eine konkrete Umsetzung ist wie geplant rechtlich nicht zulässig.	Die überarbeitete Planung erfüllt die planungsrechtlichen Anforderungen.
(1.7.1) Es ist unzulässig, dass ein Wohngebäude mit vier oder fünf Geschossen als Schallschutz für Verkehrslärm für Hinterliegergebäude fungieren soll. Damit wird bereits eingeräumt, dass diese Wohngebäude, insbesondere das Gebäude links der Stichstraße und das farbige Gebäude rechts der Stichstraße auf Höhe des Kreisels, erheblichen Emissionen aus dem Gewerbegebiet des Unternehmens Mühlen Sohn GmbH ausgesetzt sein werden. Zwar wirkt sich die Höhe der genannten Gebäude für die Hinterliegerhäuser positiv, für die beiden "Lärmschutzwand-Gebäude" aber sehr fatal und äußerst nachteilig aus. Denn der Lärm aus dem Gewerbegebiet wird einerseits nach oben kanalisiert, und andererseits zwischen beiden Gebäudekomplexen hindurch verstärkt.	Die Gebäude zu den unmittelbar angrenzenden Straßen werden so ausgebildet, dass sie eine Schutzfunktion für die dahinterliegenden Gebäude einnehmen können. In den betroffenen Gebäuden werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Dies erfolgt entweder dadurch, dass die schutzwürdigen Räume zu den nicht belasteten Fassadenseiten orientiert werden bzw. für die relevanten Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen festgesetzt werden. Zudem werden für die Fassaden, die den Straßen zugewandt sind, Lärmpegelbereiche festgesetzt, nach denen sich die entsprechenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile inklusive der Fenster ergeben. Somit kann die Einhaltung der anzustrebenden Innenpegel in diesen Räumen sichergestellt werden.
(1.7.2) Nachteilig wirkt sich die Tiefgaragenzufahrt aus, insbesondere diejenige, die genau gegenüber dem von der Firma geplanten Erweiterungsbau der Lager- und Produktionshalle samt den dort vorgesehenen Stellplätzen zur Ausführung kommen soll.	Das Teilgebiet mit Tiefgaragenzufahrt von der Kurt-Mühlen-Straße befindet sich nach der Überarbeitung der Planung in einem Mischgebiet, die vorgegebenen Richtwerte der TA-Lärm können dabei eingehalten werden. Für den Stellplatz P 3, der dem Plangebiet "Hofgut Schwenk" zugewandt ist, wurde in Gesprächen mit der Fa. Mühlen Sohn vereinbart, dass eine Nachtnutzung (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen wird.
(1.7.3) Unter den Ausführungen zum Planinhalt wird dargelegt, dass Schank- u. Speisewirtschaften ausgeschlossen sein sollen, da diese nicht mit dem Ziel einer ruhigen Wohnbebauung in Einklang zu bringen seien.	Schank- u. Speisewirtschaften sind mit der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes nicht in Einklang zu bringen. Mit Ausnahme der Gebäude zu den angrenzenden Straßen handelt es sich um eine innenstadtnahe, ruhige Wohnbebauung.
(1.7.3.1) Wenn aber schon solche "geringen" Beeinträchtigungen unerwünscht sind, müsste das erst recht für einen benachbarten Gewerbebetrieb gelten.	Hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch den benachbarten Gewerbebetrieb wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet verwiesen.
(1.7.3.2) Durch die Planung wird der Bestand des Gewerbebetriebs durch die heran-	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Änderung der Planung mit einem

rückende Wohnbebauung gefährdet; daher ist nicht nur die konkrete Bebauung an sich, sondern bereits die Ausweisung eines Wohngebiets rechtswidrig und unzulässig.	Mischgebiet verwiesen.
(1.7.4) Das Vorgehen "krankt" auch daran, dass die Fa. TÜV Süd bislang nur mit einer Lärmprognose beauftragt wurde; und selbst deren Ergebnis nicht im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekanntgegeben wurde. Was somit in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet werden soll, bleibt völlig offen. Hierzu kann derzeit nicht Stellung genommen werden.	In der Zwischenzeit liegt die "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebsgelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, erstellt durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vor. Auf dieser Grundlage hat der TÜV Süd eine ergänzende Aussage für den Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.
(1.7.5) Beim Maß der baulichen Nutzung fällt auf, dass die Höchstmaße der BauNVO ausgeschöpft werden. Das ist rücksichtslos gegenüber dem Betrieb Mühlen Sohn. Abermals ist von Wohngebäuden als Schallschutz für dahinter liegende Gebäude die Rede, dies ist planungsrechtlich unzulässig.	Eine entsprechend mögliche Ausnutzung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet orientiert sich Obergrenzen der BauNVO. Dies ist u.a. auch auf Grund von § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) zum Schutz von noch ungenutzten Flächen in der Gemeinde geboten. Bei der Nutzung des Plangebietes handelt es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen, innerstädtischen Fläche, die eine entsprechende Dichte der Bebauung aufweisen sollte.
(1.7.5.1) Das "fünfstöckige Z- förmige Wohnhaus" auf Höhe des Kreisels wird nur durch die Ausnahme einer abweichenden Bauweise (§ 22 IV BauNVO) ermöglicht. Hauptzweck ist nicht, eine Gebäudekubatur als markanten Endpunkt der Lindenstraße zu schaffen, sondern die unzulässige Schallschutzbebauung.	Hinsichtlich der aufgeführten "Schallschutzbebauung" wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Untersuchungen und zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet verwiesen.
(1.7.5.2) Ein Wohngebäude kann für diesen Zweck und diese Funktion nicht missbraucht werden.	
Der maßgebliche Immissionsort (TA Lärm Nr. 2.3) für das allgemeine Wohngebiet und die Wohngebäude liegt (Anhang A 1.3 TA Lärm) bei bebauten Flachen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989. Da hilft es nichts, dass das Gebäude für andere Häuser Schallschutz vermitteln soll, wenn es selbst dem Lärm massiv ausgesetzt ist.	Hinsichtlich der schalltechnischen Anforderung der Bebauung im Plangebiet wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Untersuchungen und zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet verwiesen.
Hinzu kommt, dass die Gebäude in einer Achse SW I NO stehen, also die schutzbedürftigen Räume wie Wohnzimmer oder Schlafzimmer in Richtung des Gewerbebetriebes Fenster haben werden. Insbesondere beim 4-stöckigen Wohnhaus im Bereich Fl.st. Nr. 511/3 ist aus dem Kubus und der Gebäudestellung abzuleiten, dass die zum Betrieb gerichtete Hauslängsseite nicht fensterlos sein kann und wird.	Das dem Gewerbebetrieb Mühlen Sohn am nächsten liegende Teilgebiet des Bebauungsplans wird nach der Überarbeitung der Planung als Mischgebiet festgesetzt. Die bauliche Nutzung wird dabei mit einem "Boarding House", also einem hotelähnlichen Betrieb, vorgesehen. Es handelt sich damit nicht um ein "Schallschutzbauwerk".
Nur dann, wenn (was nicht ersichtlich u. nicht anzunehmen ist) es sich bei den bei-	

den großen "Schallschutzbauwerken" um Bürogebäude handeln würde - mit der Folge, dass passend zur gebotenen planungsrechtlichen Staffelung (vgl. BPI "Höhwiesen") ein Mischgebiet ausgewiesen werden müsste - käme eine "Schallschutzfunktion" eventuell in Betracht.	
(1.7.5.3) Erschwerend kommt hinzu, dass eventuelle Balkone, Terrassen und Hauptaufenthaltsbereiche der künftigen Wohnungen ebenfalls auf dieser "lärmintensiven Seite" errichtet werden, so dass weitere Konflikte vorprogrammiert sind.	Hinsichtlich der schalltechnischen Anforderung der Bebauung im Plangebiet wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Untersuchungen und zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet sowie zu der Vereinbarung mit der Fa. Mühlen Sohn zum Verzicht der Parkplatznutzung P3 zur Nachtzeit verwiesen.
(1.7.5.4) Ausweislich der Darlegungen zur Verkehrserschließung werden gerade die beiden in Richtung des Betriebes Mühlen Sohn liegenden "Schallschutzwand - Wohngebäude" über die südliche Tiefgarage mit Stellplätzen versorgt. Da dort die meisten Wohnungen liegen werden, verschärft sich die Lärmsituation aufgrund des Zu- und Abfahrtverkehrs gerade auch in Ansehung der Stellplätze, die auf Fl.st. Nr. 511 für die Betriebserweiterung vorgesehen und unabwendbar benötigt werden, erheblich.	
(1.7.6) Unter Ziffer 5.7 verhält sich der Bebauungsplanentwurf zum Emissionsschutz nur sehr dürftig. Es wird hauptsachlich auf den Gesetzeswortlaut abgestellt (§ 1 VI Nr. 1 BauGB: Gesunde Wohnverhältnisse). Zudem wird die Situation wieder nur auf einen Auftrag an die Fa. TÜV Süd verwiesen, ohne dass die Ergebnisse dieser Berechnung und Bewertung mitgeteilt werden/vorliegen.	
Würden die Interessen der Fa. Mühlen Sohn angemessen und fair berücksichtigt werden, hätte das Gutachten des TÜV abgewartet werden müssen, bevor die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchführt wird.	Die Belange der Fa. Mühlen Sohn werden durch mehrere Abstimmungsgespräche sowie die Überarbeitung der Planung mit der Festsetzung eines Mischgebietes als Gliederung zu dem allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt.
1.8 Aus dem Umweltbericht ergeben sich eindeutig Anhaltspunkte, dass das Schutzgut Mensch nicht nur eine hohe Empfindlichkeit aufweist, sondern erhebliche Beeinträchtigungen zu besorgen sind.	Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Untersuchungen und zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet verwiesen.
(1.8.1) Aus der zusammenfassenden Darstellung 2.2 Seite 14 ist zu entnehmen, dass eine mindestens erhebliche Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten ist.	Erhebliche Beeinträchtigungen der Bewohner sind mit der Überarbeitung der Planung nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können dabei eingehalten werden.
Das heißt aber umgekehrt, dass Abwehransprüche für die zukünftigen Anwohner gegenüber der Fa. Mühlen Sohn entstehen werden, weil die Gerichte es nicht für relevant erachten, "wer zuerst da war". Das ist eine Bedrohung für das Unternehmen, die nicht hingenommen werden können.	Die Planung wurde so überarbeitet, dass Abwehransprüche der zukünftigen Bewohner im Plangebiet "Hofgut Schwenk" gegenüber der Fa. Mühlen Sohn nicht gegeben sind.

(1.8.2) Die Darstellung unter Ziffer 3.1.2, dass durch aktive u. passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehr- und Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können, ist äußerst fraglich.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Untersuchungen und zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet verwiesen.
Dies könnte dann dahin stehen, wenn es sich insoweit um reinen Schallschutz der Gebäudekörper und der darin befindlichen Wohnung handelte, was nicht beurteilt werden kann, da Ausführungen hierzu fehlen.	
Nicht angesprochen werden die fehlenden Möglichkeiten, die "Schallschutzwohnbauwerke mit vier und fünf Stöcken" gegen Lärm aus Verkehr und Gewerbegebiet zu schützen, eine Lärmschutzwand ist weder vorgesehen noch möglich. Sie würde im Hinblick auf die Gebäudehöhen der angrenzenden Wohngebäude auch nicht wirken.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu Punkt 1.7 verwiesen. Dabei werden die passiven Schallschutzvorkehrungen beschrieben.
2.0 Weitergehend und vertiefend:	
2.1 In den Blausteiner Nachrichten Nr. 5 vom 31.01.2014 wurde der Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" bekannt gemacht, dass ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 I BauGB gefasst wurde und die Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 I BauGB beteiligt werden soll. Es wird rein vorsorglich gerügt, dass der Aufstellungsbeschluss nach § 2 I BauGB schon in einer Sitzung vom 21.11.2013 gefasst wurde, insoweit aber keine Unterlagen ausgelegt wurden.	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde, wie in dem Schreiben richtig aufgeführt, in der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2013 beschlossen. Die Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2014 beschlossen. Die Vorgaben des BauGB wurden damit ordnungsgemäß eingehalten.
2.2 Angesichts der tatsächlichen Bebauungen, welche allesamt materiell und formell legal sind und auf entsprechenden Baugenehmigungen beruhen, sowie der auf Basis dieser Baugenehmigungen gestatteten und tatsächlich ausgeübten Nutzung handelt es sich bei dem Areal des südlich der Lindenstraße bestehenden Betriebes Mühlen Sohn jedenfalls um ein Gewerbegebiet.	Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde die angrenzende Nutzung der Betriebsgrundstücke der Fa. Mühlen Sohn als Gewerbegebiet nicht angezweifelt. Dieser Belang wird bei der Überarbeitung der Planung angemessen berücksichtigt.
Aus einer Entscheidung des VGH Bayern (München) mit Verweis auf den VGH Baden-Württemberg (Mannheim): *Diese Planentscheidung verletzt daher den bei der Abwägung zu beachtenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Wird aber, wie hier, die Ausnutzung des vorhandenen Bestandes dauernd und nachhaltig erschwert, dann werden die Grenzen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit überschritten.*	Die angeführten Entscheidungen der Gerichte werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Überarbeitung angemessen berücksichtigt.
2.3 Lärmimmissionen ausgehend von der Fa. Mühlen Sohn sind in den benachbarten Gebieten zu berücksichtigen.	
(2.3.1) Das Büro Scherr + Klimke stufte in einem Bericht vom 16.09.2005 die Einhaltung von Immissionsrichtwerten als nicht erreichbar ein, wenn im Bereich des Bebau-	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

ungsplans "Höhwiesen" ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen würde. Nichts anderes gilt hinsichtlich einer geplanten allgemeinen Wohnbebauung im Bereich des früheren Hofguts Schwenk.	
Im Bereich Hofgut Schwenk käme allenfalls - vgl. die Untersuchung Scherr + Klimke v. 16.09.2005 - ein Mischgebiet in Betracht. Dieses dürfte nicht nur bloß geplant, sondern müsste auch tatsächlich so bebaut werden. Würde bei einem Mischgebiet faktisch eine allgemeine Wohnbebauung geschaffen, müssten wegen dieser faktischen Lage die strengeren Werte gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Untersuchungen und zur Änderung der Planung mit einem Mischgebiet verwiesen.
(2.3.2) Der Fa. Mühlen Sohn wurden freundlicherweise Lärmkarten des TÜV Süd übermittelt, allerdings ohne das Gutachten selbst. Es kann daher nicht beurteilt werden, wie der TÜV Süd zu seinen Annahmen in den Karten gekommen ist, und folglich hierzu auch keine Stellung genommen werden. Jedoch bestätigen schon die Lärmkarten, dass die Wohnbebauung nicht realisiert werden kann, da eine Lärmbelästigung oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eintreten würde, die weder durch aktive noch durch passive Schutzmaßnahmen auf Seiten der Wohnbebauung oder auf Seiten der Fa. Mühlen Sohn vermindert werden können.	In der Zwischenzeit liegt die "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebegelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, erstellt durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vor. Auf dieser Grundlage hat der TÜV Süd eine ergänzende Aussage für den Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.
Wenn weitergehende Lärmminderungsmaßnahmen getroffen werden könnten und / oder müssten, wären zudem die entstehenden Mehrkosten und Nachteile durch die Gemeinde oder den Investor auszugleichen.	Weitergehende Lärmminderungsmaßnahmen sind nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchungen nicht erforderlich.
2.4 Die Planung verletzt die Gebote der Rücksichtnahme, der Konfliktvermeidung und Vorsorge sowie der Staffelung und räumlichen Trennung von Plangebieten. Nochmals stellvertretend der VGH München: *Es entspricht einem elementaren Grundsatz der Bauleitplanung, dass Industrieqebiete und zum Wohnen bestimmte Gebiete nach Möglichkeit räumlich angemessen getrennt werden sollen. So kann für den Übergang eines Wohngebiets zu einem Gewerbegebiet die Zwischenschaltung eines Mischgebiets genutzt werden, aber auch eine Gliederung des Gewerbegebiets nach § 1 IV Baunutzungsverordnung kann in Betracht kommen, durch die die Angrenzer in ähnlicher Weise geschützt werden wie durch die Ausweisung eines Mischgebiets (VGH Mannheim, ESVGH 29, 230 m.w.N.).* *Das Nebeneinander von Wohngebieten und*	Mit der Überarbeitung der Planung sind die angeführten Gebote der Rücksichtnahme, der Konfliktvermeidung und Vorsorge sowie der Staffelung und räumlichen Trennung von Plangebieten ausreichend berücksichtigt. Die angeführten Entscheidungen der Gerichte werden zur Kenntnis genommen

Gewerbegebieten kann einerseits Umweltbeeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung, andererseits Eigentumsbeeinträchtigungen für den Gewerbebetrieb aufgrund von Umweltschutzmaßnahmen zur Folge haben. Aus dem in § 1 VI, VII BauGB, § 50 BImSchG niedergelegten Vorsorgeprinzip ergibt sich, dass die Planung nebeneinander auszuübender, aber unter Umweltgesichtspunkten nicht verträglicher Nutzungen in aller Regel unzulässig ist. *Im Hinblick auf die für die einzelnen Gebietstypen geltenden Planungsrichtpegel bedeutet dies, dass reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete (letztere jedenfalls was den Tagesrichtpegel anbelangt) nur in dieser Staffelung nebeneinander liegen dürfen und keines der Zwischenglieder übersprungen werden darf. Festzuhalten bleibt, dass bei der Abwägung den Belangen des Immissionsschutzes dann eine herausragende Bedeutung zukommt, wenn die zu erwartenden Konfliktsituationen besonders schwerwiegend sind. So wird beispielsweise ein Industriegebiet neben einem Wohngebiet in der Regel - d.h. fast ausnahmslos - unzulässig sein.*	
2.5 Soweit angeführt wurde, dass das Gebäude auf Fl.st. Nr. 511/1 dazu führe, dass es sich bei diesem Bereich um ein Mischgebiet handele, ist dies nicht haltbar. (2.5.1) Es gibt keine planungsrechtliche Festsetzung in einem Bebauungsplan für dieses Grundstück, schon gar nicht als Mischgebiet. Das Grundstuck ist weder im Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Blau" noch im Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" noch in einen anderen Bauleitplan aufgenommen. (2.5.2) Ein einzelnes Haus kann keinen Gebietscharakter ergeben, geschweige denn prägen. Selbst wenn es dies tun würde, läge eben keine Mischnutzung, sondern sogar eine reine Wohnnutzung vor. (2.5.3) Das Gebäude liegt nicht zwischen den Grundstücken der Fa. Mühlen Sohn und der geplanten Bebauung "Hofgut Schwenk", so dass es, selbst wenn es Mischgebiet wäre, nicht die von der Rechtsprechung geforderte Staffelung vermitteln würde.	In der Begründung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan wurde die Festsetzung für das angeführte Grundstück fälschlicherweise als Mischgebiet aufgeführt. Richtig ist, das das Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Blau" als nicht überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzt ist. Durch die Nutzung mit einem Wohngebäude ist die Gebietskategorie dieses Bereiches faktisch als Mischgebiet zu bewerten. Nach Ankauf des Grundstücks durch die Fa. Mühlen Sohn und der beabsichtigten gewerblichen Nutzung ist diese Feststellung jedoch als obsolet zu betrachten. Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Überarbeitung der Planung mit der Festsetzung eines Mischgebietes als Gliederungselement zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet verwiesen.
2.6 Die beabsichtigte Wohnbebauung im Bereich "Hofgut Schwenk" führt zu einer Standortgefährdung für den Betrieb Mühlen Sohn. (2.6.1) Insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten mit Bebauung der Grundstücke	Durch die Überarbeitung der Planung mit einem Mischgebiet zur Staffelung der Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Mühlen Sohn in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Fl.st. Nr. 510 und 511 wären erheblich und unzumutbar eingeschränkt; namentlich die unabdingbar zu schaffenden Parkplätze wären nicht mehr realisierbar.	
(2.6.2) Im Bereich des fraglichen Bebauungsplans war früher gerade keine allgemeine Wohnnutzung, sondern eine mindestens gemischte Nutzung durch die verschiedenen Nutzungsarten des Hofguts Schwenk.	
Dagegen soll nun zu Lasten der Fa. Mühlen Sohn ein allgemeines Wohngebiet entstehen, für welches nach der TA-Lärm Richtwerte tags von 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) gelten (für Dorf-, Misch- und Kerngebiete würden tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) maßgebend sein).	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Überarbeitung der Planung mit der Festsetzung eines Teils des Geltungsbereiches als Mischgebiet verwiesen.
(2.6.3) Es ist bekannt, dass der Betrieb in der Lindenstraße 16 kontinuierlich erweitert wurde. So erfolgten Baumaßnahmen in den Jahren 1970, 1997/98, 2002 und intensiv in der Zeit 2004 ff.	Die Erweiterungsmaßnahmen sind der Gemeinde bekannt und einvernehmlich abgestimmt worden.
Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist die Firma darauf angewiesen, durch ein entstehendes Nachbargebiet keinen Einschränkungen unterworfen zu werden und sicherzustellen, dass auch spätere Erweiterungen des Betriebes möglich bleiben und der Lkw-Verkehr nicht von der Nachbarschaft unterbunden bzw. beeinträchtigt werden kann.	Durch die Staffelung der Gebietsnutzungen mit einem Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" ergeben sich mit Ausnahme der vereinbarten Beschränkung, dass der Parkplatz P3 zur Nachtzeit nicht genutzt wird, keine weiteren Einschränkungen für die Fa. Mühlen Sohn.
(2.6.4) In diesem Zusammenhang wird nochmals verwiesen auf die Gebote der Konfliktvermeidung, der Rücksichtnahme sowie auf die Entscheidungen des VGH Baden- Württemberg (Mannheim) und des VGH Bayern (München).	Die angeführten planungsrechtlichen Gebote wurden bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.
Zum planungsrechtlichen Gebot gerechter Abwägung bei Heranrücken eines Wohngebiets an ein Industriegebiet hat der VGH München entschieden, dass ein Bebauungsplan nichtig ist, der das Gebot gerechter Abwägung gem. § 1 BauGB verletzt. Den Betreibern imitierender Anlagen muss nach der Rechtsprechung schon um des Schutzes ihres Eigentums Willen eine gesicherte Rechtsstellung zugebilligt werden, welche sie vor der Vertreibung ihres Betriebes oder zumindest in gewissem Umfang vor Beeinträchtigung des Betriebes durch heranrückende Wohnbebauung schütze.	
2.7 Die Belange zum Schutz des Betriebes Mühlen Sohn sind bislang überhaupt nicht in die Abwägung eingeflossen, so dass Abwägungsdefizite vorliegen.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Überarbeitung der Planung verwiesen. Die Belange der Fa. Mühlen Sohn wurden dabei ausreichend ermittelt und berücksichtigt.
(2.7.1) Die Planung stellt Belange nicht vollständig zusammen. Nur zum Teil werden die Belange möglicher zukünftiger Bewohner in	Es werden sowohl die Belange des Schutzgutes Mensch (zukünftige Bewohner) als auch der Fa. Mühlen Sohn bei der Planung eingestellt und berücksichtigt. Ein Abwägungsausfall bzw. Ab-

die Überlegungen eingestellt. Gänzlich unberücksichtigt werden die Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe gelassen.	wägungsdefizite sind nicht gegeben.
(2.7.2) Die Belange werden einseitig nach eigenen Interessen gewichtet im Hinblick auf die wirtschaftliche Verwertung des Areals und zur Erreichung einer größtmöglichen Gewinnmaximierung beim Investor etc. Dies drückt sich dadurch aus, dass keinerlei Gliederung und Abschichtung verschiedener Gebiete nacheinander erfolgt, und jegliche Flächen für öffentlichen Gemeinbedarf, Kommunikation, Begegnung entfallen. Insbesondere im Bereich der Lindenstraße zum Betriebsgelände und den Betriebsgebäuden der Fa. Mühlen Sohn ist keinerlei Abschichtung vorgesehen, obwohl dies in anderen Bereichen (z.B. Höhe Sportplatz Jahnweg, Höhwiesen) als planerisches Gestaltungselement gewählt worden ist (Mischgebiet als Riegel zwischen Sportplatz u. Wohngebiet).	Die Gemeinde Blaustein vertritt hier lediglich den Belang zur Wiedernutzung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche sowie der ausreichenden Sicherung der Bevölkerung mit Wohnraum. Das Grundstück wurde durch das Wohnungsbauunternehmen Munk von einem privaten Eigentümer erworben. Die Gemeinde übernimmt hier im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die planungsrechtliche Sicherung nach dem Baugesetzbuch. Die Erreichung einer größtmöglichen Gewinnmaximierung ist grundsätzlich nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf, die Kommunikation und Begegnung sind in ausreichendem Maße in räumlicher Nähe des Plangebietes in der Gemeinde vorhanden.
(2.7.3) Zwar besteht nach der BauNVO ggf. die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung auch innerhalb der jeweiligen Gebietstypen planerisch zu steuern, so dass eine Abweichung der aus Lärmschutzgründen erstrebenswerten Staffelung aneinandergrenzender Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung nicht von vornherein als Abwägungsfehler bzw. Verstoß gegen das Bundesimmissionsschutzgesetz zu werten wäre.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Überarbeitung der Planung verwiesen.
Festzuhalten bleibt, dass bei der Abwägung den Belangen des Immissionsschutzes dann eine herausragende Bedeutung zukommt, wenn die zu erwartenden Konfliktsituationen besonders schwerwiegend sind. So ist es hier und darum wird von der Rechtsprechung die Planung eines Wohngebiets neben ein Gewerbegebiet fast ausnahmslos als unzulässig eingestuft.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Überarbeitung der Planung verwiesen.
Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu berücksichtigen, dass nach den bereits genehmigten Betriebsteilen, die Bestandsschutz genießen und den daher zu schützenden Eigentümerinteressen (einschließlich Erhaltung und Ausweitung von Betrieb/ Unternehmen und Arbeitsplatzen etc.) die Geräuschemissionen und -immissionen eine bestimmte Mindestgrenze nicht unterschreiten können.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zur Überarbeitung der Planung verwiesen. Der Bestandsschutz sowie die Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Mühlen Sohn werden im Rahmen der Überarbeitung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt.
(2.7.4) Nach der Rechtsprechung der Obergerichte genügt das Vorsehen von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzfenstern und ähnlichem den Erfordernissen an die Gebote der Konfliktvermeidung, Rücksichtnahme und Vorsorge nicht. Insbesondere kann nicht späteren Baugenehmigungsverfahren die	Die Gebäude zu den unmittelbar angrenzenden Straßen werden so ausgebildet, dass sie eine Schutzfunktion für die dahinterliegenden Gebäude einnehmen können. In den betroffenen Gebäuden werden, wie bereits ausgeführt, entsprechende Vorkehrungen getroffen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.

Lösung der widerstreitenden Interessen aufgebürdet werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf sind ohnehin keine ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet vorgesehen. 2.8 Die Planung verletzt das Gebot, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Es reicht nicht aus, einer nächsten anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes den Gesamtbereich als Wohnbauflache einzubeziehen. Dies unter anderem auch deshalb, weil bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der erforderlichen Abwägung verschiedener Belange zu berücksichtigen ist, dass für die fragliche Nische im Bereich des ehemaligen Hofguts Schwenk keine Wohnbebauung ausgewiesen werden kann, weil fundamentale planerische Gesichtspunkte verletzt werden (s.o.).	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den schalltechnischen Vorkehrungen im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans verwiesen. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Geltungsbereich zudem als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wäre somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.
2. <u>Mühlen Sohn GmbH & Co. KG, Schreiben vom 18.03.2014</u> Ergänzend zur Stellungnahme vom 26.02. 2014 werden weitere Einwendungen, Bedenken und Anregungen vorgebracht, auch wenn die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 I BauGB abgeschlossen ist. Es soll nicht gewartet werden, bis die öffentliche Auslegung nach § 3 II BauGB durchgeführt wird, damit ggf. noch vorher entsprechende Korrekturen vorgenommen werden können.	Das Schreiben wird auf Grund der sachlichen Ausführungen trotz der verspäteten Eingangs im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.
1. Das Gutachten des TÜV Süd ist nicht verwertbar, weil dabei unzuverlässige Prämissen und Voraussetzungen zugrunde liegen, die so nicht zutreffen. Außerdem arbeitet der TÜV mit Parametern, die eine erhebliche Einschränkung des Gewerbebetriebs mit sich bringen würden, ohne dass eine rechtliche Verpflichtung besteht, diese Maßnahmen (entschädigungslos) hinzunehmen, nur um der Gemeinde Blaustein die Bebauung eines Nachbarareals mit Wohngebäuden zu ermöglichen. 2. Unter Nr. 1 "Zweck und Grundlage der Untersuchung" bestätigt der TÜV Süd, dass auf die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet abgestellt werden soll, ob also Lärm, der vom Betrieb der Fa. Mühlen Sohn oder den umliegenden Straßen ausgeht, im Bereich "Hofgut Schwenk" die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) [Gewerbe] bzw. 45 dB(A) [Straßen] einhält oder überschreitet. Unter Nr. 2 "Anlagen und Umgebungsverhältnisse" arbeitet der TÜV mit einer veralteten	In der Zwischenzeit liegt die "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebegelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, erstellt durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vor. Auf dieser Grundlage hat der TÜV Süd eine ergänzende Aussage für den Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet. Die entsprechenden Vorgaben und Parameter der Fa. Mühlen Sohn wurden dabei berücksichtigt. Die ergänzende Aussage des TÜV Süd vom 26.08.2014 zu dem Gutachten der Fa. Kottermair vom 14.07.2014 berücksichtigt dabei die Überarbeitung der Planung mit der Staffelung eines Mischgebietes zwischen dem Gewerbegebiet dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet.

Darstellung aus Google "Earth". Dort ist insbesondere die aktuelle Situation nicht abgebildet. Damit besteht die Gefahr, dass Vor- und Zusatzbelastungen nicht ordnungsgemäß erfasst werden.	Das angeführte Gutachten ist nicht mehr aktuell und wird zurückgezogen.
3. Unter Nr. 4 "Berechnung der Beurteilungspegel" arbeitet der TÜV Süd mit einer unzulässigen Grundannahme. a) Es wird von der Firma verlangt, dass der flächenbezogene Schalleistungsspiegel mit max. 45 dB(A)/qm eingehalten wird. Wie Vergleiche mit den Hallen 1 bis 5 zeigen, sind dies Annahmen, die technisch entweder nicht oder nur mit außerordentlich hohem Aufwand, der betriebswirtschaftlich nicht verantwortlich ist, zu bewerkstelligen sind. Unklar ist insbesondere, von welcher Nutzung im Halleninneren der TÜV Süd ausgeht. Nach Plänen der Firma soll im Halleninneren Produktion stattfinden	Die Grundannahmen und schalltechnischen Vorgaben der Fa. Mühlen Sohn aus der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle der Fa. Kottermair vom 14.07.2014 werden vollumfänglich bei dem ergänzenden Aussage des TÜV Süd übernommen.
b) Ausführung auf Seite 9 Mitte Die Schallemissionen der neuen Halle wurden so angesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ für ein Mischgebiet an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung eingehalten werden Dies ist eine nicht haltbare Prämisse.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu Punkt 3.a) verwiesen.
(1) In der Umgebung existiert nur ein Wohnhaus auf Flurstück 511/1. Bei diesem Bereich handelt es sich nicht um ein Mischgebiet. Die Annahme, es handele sich um Mischbereichsflächen, scheitert bereits daran, dass keine gemischte Nutzung stattfinden kann und stattfindet, sie ist unhaltbar. Es wird auf die bisherige Stellungnahme verwiesen.	Das Grundstück wurde in der Zwischenzeit von der Fa. Mühlen Sohn gekauft mit der Absicht, hier Erweiterungsflächen für den Betrieb vorzusehen.
(2) Allenfalls könnte sich die Aussage noch auf die Bebauung im Bereich des Bebauungsplans "Höhwiesen" beziehen. Das ist aber nicht anzunehmen, weil unter Ziffer 2 "Anlagen- und Umgebungsverhältnisse" dieser Bereich explizit nicht aufgeführt ist, also in die Betrachtung auch nicht einfloss.	In der Begründung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan wurde die Festsetzung für das angeführte Grundstück fälschlicherweise als Mischgebiet aufgeführt. Richtig ist, dass das Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Blau" als nicht überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzt ist.
(3) Schließlich führt das Abstellen auf Schallemissionen in der neuen Halle, welche Lärmimmissionswerte für Mischgebiete einhalten, dazu, dass die Lärmgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet – vgl. Nr. 1 "Zweck und Grundlage der Untersuchung" – schon damit überschritten sind. Daran wird der grundlegende Mangel der Planung ersichtlich, dass keine Staffelung u. Trennung der Nutzungen vorgesehen ist, was wie aufgeführt rechtlich unzulässig ist.	Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 dieser Stellungnahme verwiesen.
c) Die Anzahl der Parkbewegungen ist unzutreffend angesetzt. Die hier zugrunde gelegten Werte wurden aus dem Schallgutachten "Höhwiesen" aus 2004 kopiert und entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Werten.	Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 dieser Stellungnahme verwiesen. Die entsprechenden Werte werden aus der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle des Büros Kottermair vom 14.07.2014 übernommen.

Gleiches gilt für LKW- Abfertigungen, Staplerbetrieb und Ladevorgänge. d) Unklar ist, ob im Hinblick auf häufige Investitionswetterlagen und nicht gesicherte Winddaten im Tageszeitraum jeweils mit C_{met}= 0 dB gerechnet werden kann. Es existieren Empfehlungen, in diesem Fall mit dem Wert 2 dB zu rechnen.	
e) Die im Gutachten genannten Anlagen 1 – 1/3/5/7/9 [Tagzeitraum ohne geplante Gebäude] sowie 1 – 2/4/6/8/10 [Nachtzeitraum ohne geplante Gebäude] liegen nicht vor. Nicht zugänglich gemacht wurden die Anlagen 2 (Tag- bzw. Nachtzeitraum mit den geplanten Gebäuden), 3, 4 und 5 hingegen wurde mit Anlage 6 nachgereicht, Anlage 7 nicht.	Das angeführte Gutachten ist nicht mehr aktuell und wird zurückgezogen. Die ergänzende Aussage des TÜV Süd vom 26.08.2014 zu der schalltechnischen Untersuchung des Büros Kottermair vom 14.07.2014 wird der Fa. Mühlen Sohn übergeben.
(1) Es ist nicht plausibel, dass der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich "Hofgut Schwenk" eingehalten werden würde, wenn die Schallemissionen der neuen Hallen sich auf ein Mischgebiet beziehen. Vor allem aber ist der Ansatz für die neue Halle mit 45 dB(A)/qm zu gering (s.o.) Wird mit einem höheren Wert (50 bis 56 dB(A)/qm [vergleiche Halle 1/3 Fassaden und Dach bzw. Halle 5 Dach]), dann ist die Prognose des TÜV nicht haltbar.	
(2) Da dann Abwehransprüche der Wohnbebauung dem Gewerbebetrieb gegenüber der Firma zu gewärtigen sind, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets unzulässig und nicht hinzunehmen.	Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 dieser Stellungnahme verwiesen.
(3) Die Berechnungen zur Nachtzeit zeigen, dass offensichtlich an allen südlichen bzw. südöstlichen Fassadenbereichen, insbesondere bei der dem Betrieb Mühlen Sohn am nächsten liegenden beiden großen "Schallschutzwohngebäuden" die Lärmwerte des allgemeinen Wohngebietes nachts überschritten werden. Somit gilt, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und die tatsächliche Bebauung mit reiner Wohnbebauung nicht hinnehmbar ist.	Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 dieser Stellungnahme verwiesen.
Es ist unabdingbar, dass eine Mischnutzung geplant und tatsächlich auch errichtet wird, wie die früheren Diskussionen zum Bebauungsplan "Höhwiesen" schon seinerseits anschaulich zeigen. Planung alleine reicht nicht, es muss tatsächlich und faktisch eine Mischnutzung errichtet werden.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu dem Schreiben vom 26.02.2014 der Fa. Mühlen Sohn, Punkt 2.5.3. verwiesen.
4. Darüber hinaus belegt das Gutachten des TÜV Süd, dass schon wegen des vorhandenen Straßenlärms, der nicht durch die Firma hervorgerufen wird, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht möglich ist, weil sowohl im Tag- wie auch im Nachtzeitraum die relevanten Lärmrichtwerte über-	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu dem Schreiben vom 26.02.2014 der Fa. Mühlen Sohn, Punkt 1.7. verwiesen.

schritten sind – und zwar erheblich.	
5. Es kommt erschwerend hinzu, dass notwendige Schallschutzmaßnahmen nicht im Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" realisierbar sind, insbesondere nicht in Form von Lärmschutzwänden etc.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu dem Schreiben vom 26.02.2014 der Fa. Mühlen Sohn, Punkt 1.7. verwiesen.
Eine Umsetzung durch Vorschriften, dass die Wohnbebauung in bestimmten Bereichen nur durch nicht öffenbare Fenster mit entsprechendem Lärmschutzwert eingebaut werden, ist gegenüber den Betroffenen im Plangebiet nicht durchsetzbar. Dies umso mehr, als die betroffenen Fassadenbereiche nach Süden und Südosten ausgerichtet sind, also die Hauptnutzungsflächen und Hauptnutzungszeiten betroffen sind.	Das angeführte Gutachten ist hinsichtlich der gewerblichen Emissionen nicht mehr aktuell und wird zurückgezogen. Eine entsprechende Festsetzung mit nicht öffenbaren Fenstern ist bei Wohngebäuden nur in Ausnahmefällen möglich und wurde bei der vorliegenden Planung nie in Betracht gezogen. Es wird hierzu auch auf die die Ausführungen dieser Stellungnahme zu dem Schreiben vom 26.02.2014 der Fa. Mühlen Sohn, Punkt 1.7. verwiesen.
Darüber hinaus können gegenüber dem Straßenverkehr keine aktiven Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden; auch insoweit sind passive Schallschutzmaßnahmen rechtlich nicht durchsetzbar.	
Anlage 5 liegt nicht vor. Die schriftlichen Ausführungen Seite 15 belegen, dass Lärmaußenpegel von Straßen mit Gewerbe von 56 - 75 dB(A) reichen. Angesichts dessen ist eine bloße Festsetzung, dass Außenbauteile eine bestimmte Schallreduktion aufweisen sollen / müssen untauglich, da keine nicht zu öffnenden Fenster in den betroffenen Bereichen eingebaut werden können.	Das angeführte Gutachten ist nicht mehr aktuell und wird zurückgezogen.
6. Die Fa. Mühlen Sohn ist auf den Parkplatz 3 angewiesen. Auch aufgrund der Lärmemissionen vom Bereich dieses Parkplatzes werden jedenfalls im 3. und 4. OG der "Schallschutzbebauung", wie schon in der ersten Stellungnahme befürchtet, die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nachts überschritten. Auch hier gilt das genannte, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ohne Staffelung von Gebieten und Nutzungen ist nicht möglich und für die Fa. Mühlen Sohn nicht hinnehmbar.	Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Fa. Mühlen Sohn wurde vereinbart, dass der Parkplatz P 3 zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht genutzt wird. Mit diesem Entgegenkommen können die Richtwerte der TA-Lärm im Rahmen der Überarbeitung der Planung für ein Mischgebiet eingehalten werden. Dabei wird eine Staffelung der Gebietskategorien mit der Zwischenschaltung eines Mischgebietes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligunggemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

DB Service Immobilien GmbH
Deutsche Post Bauen GmbH
Deutsche Telekom AG. T-Com
DING, Donau-Iller-Nahverkehrsverbund GmbH
Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer Ulm
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Bauen, Brand- u. Katastrophenschutz
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Untere Naturschutzbehörde
Nachbarschaftsverband Ulm
Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Gewässer Referat 53.1
Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Straßenbau
Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 Denkmalpflege
Regionalverband Donau-Iller
Stadt Ulm
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

Es wurden insgesamt 6 Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
1. <u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 10.03. 2014</u>	
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <u>Art der Vorgabe, Ordnung und Verkehr</u> Die Sicherheit im Wartebereich von Bushaltestellen ist zu gewährleisten.	
Die Zu- und Abfahrt für das neue Wohngebiet ist über den bestehenden Anschluss an die Hofstraße (K 7381) geplant. Durch die vorgesehene Bebauung (insgesamt 8 Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen) erhöht sich die Anzahl der Fahrzeugbewegungen gegenüber dem jetzigen Verkehrsaufkommen erheblich. Der Anschluss an die Hofstraße erfolgt direkt im Bereich der Bushaltestelle, so dass bei jeder Zu- und Ausfahrt die Bushaltestelle und der Wartebereich für Schüler überfahren werden muss.	Der Wartebereich mit der Bushaltestelle wird auf das angrenzende Grundstück Fl.st. Nr. 17/2 verlegt. Die entsprechende Planung erfolgt unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Damit kann die Konfliktsituation zwischen der Zu-/Ausfahrt zum Plangebiet und der Überfahrt der Bushaltestelle ausgeräumt werden.
Das erhöhte Verkehrsaufkommen erfordert eine Verbreiterung und Vergrößerung des Anschlusses und eine Verlegung der bestehenden Bushaltestelle. Die Akzeptanz und Benutzung der bestehenden Fußgängerschutzanlage, die im Zuge der Schulwegsicherung installiert wurde, wird zusätzlich stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr angenommen.	Wie dargelegt, wird die Bushaltestelle verlegt. Der Anschluss an die Hofstelle wird gegenüber dem derzeitigen Zustand verkehrsgerecht geplant und ausgebaut. Mit der Verlegung der Bushaltestelle kann auch der erforderliche Schutz für Fußgänger verbessert werden.
Eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt ist deshalb in der vorgesehenen Form nicht möglich. Rechtsgrundlage ist §45 StVO.	Mit der Verlegung der Bushaltestelle ist eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt möglich.

Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen) Es ist eine Einbahnstraßenregelung zu prüfen, bei der die Zufahrt über den bestehenden Anschluss an der Hofstraße (ohne Verlegung der Bushaltestelle) und die Abfahrt als Anschluss über den Kreisverkehrsplatz erfolgt. Hierdurch werden geringere Fahrbahnbreiten benötigt und der vorgesehene Wendehammer sowie der geplante Fußweg können entfallen. Zusätzlich werden Fahrbewegungen im nördlichen Bereich verringert.	Eine Einbahnstraßenregelung der internen Erschließung im Plangebiet wird nicht in Betracht gezogen. Eine Durchfahrt durch das Wohngebiet von der Hofstraße zur Kurt-Mühlen-Straße soll grundsätzlich vermieden werden.
2. Anregungen Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Im Bereich der Lindenstraße ist, unter anderem aus Gründen des Schallschutzes, eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen vorgesehen. Es wird angeregt zu prüfen, ob sich ein solches Maß der baulichen Nutzung in die nördlich und westlich des Plangebietes bestehende Wohnbebauung sowie dem östlich an das Plangebiet anschließenden Gewerbegebiet einfügt.	Die städtebauliche Planung ist nicht nur aus Gründen des Schallschutzes mit bis zu fünf (5) Vollgeschossen sondern im wesentlichen aus ortsgestalterischen Gründen vorgesehen. Das Plangebiet stellt mit seiner Lage eine städtebaulich hervorgehobene, solitäre Lage dar. Mit der vorgesehenen Geschossigkeit wird diese Situation bewusst betont. Die umgebende Wohnbebauung wird dabei nicht beeinträchtigt.
Umwelt- u. Arbeitsschutz, Boden- u. Grundwasserschutz Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt. Es wird gebeten, diese Bestimmungen in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein textlicher Hinweis hinsichtlich Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Sofern bei Gründung der Gebäude Grund- oder Schichtwasser auftritt, ist nach § 43 Abs. 1 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen. Es wird gebeten, diese Bestimmungen in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
Nach dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ein Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 3 m vermutet. Es sollte geprüft werden, ob für die Gründung der Gebäude die Kellergeschosse als weiße Wanne ausgeführt werden müssen.	Die Anregung wird an die Bauherren weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der konkreten Ausführungsplanung.
Gewässer Das Plangebiet grenzt westlich an die "Blau", die als Gewässer I. Ordnung ausgewiesen ist. Entlang diesem Gewässer ist nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.	Der erforderliche Abstand für den Gewässerrandstreifen von 5,0 m wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche freigehalten.

<u>Straßen</u> Es wird angeregt, dass die Ausfahrt der Tiefgarage zur Kurt-Mühlen-Straße verlegt wird und direkt an die interne Erschließungsstraße anbindet, die evtl. in den Kreisverkehrsplatz mündet. Dadurch könnte auf einen weiteren Anschluss an die Kreisstraße K 7388 in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrsplatzes verzichtet werden.	Eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrt von der Kurt-Mühlen-Straße zur planinternen Verkehrsfläche wird nicht in Betracht gezogen. Das entsprechende Bauvorhaben auf der südwestlichen Teilfläche des Geltungsbereiches wird unabhängig von den übrigen Flächen des Plangebietes als eigenständiges Gebäude entwickelt.
3. Hinweise <u>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</u> Es wird anerkannt, dass die Gemeinde Blaustein der Innenentwicklung einen hohen Stellenwert einräumt und dies mit der Ausweisung des oben genannten Baugebiets dokumentiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm entwickelt. Der Plan ist somit nur anzeigepflichtig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Legende stimmen die Erläuterungen der Nutzungsschablone nicht mit der Planzeichnung überein.	Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert.
Es wird gebeten, im Rahmen der Anzeige den Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzung auch in digitaler Form (.shp, .pdf) vorzulegen.	Nach dem Satzungsbeschluss werden die gesamten Unterlagen des Bebauungsplans dem Landratsamt in digitaler Form wie angeführt zur Verfügung gestellt.
<u>Straßen</u> Der Fachdienst Straßen schließt sich der Stellungnahme des Fachdienstes Ordnung und Verkehr an; die im Rahmen einer gemeinsamen Verkehrsschau zustande gekommen ist.	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den Äußerungen des Fachdienstes Ordnung und Verkehr verwiesen.
Sollte die Ausfahrt der Tiefgarage in die Kurt-Mühlen-Straße nicht verlegt werden, ist folgendes zu beachten: - Die Ausfahrt ist baulich so zu gestalten, dass ein ausfahrendes Fahrzeug waagerecht vor dem Gehweg steht. Dadurch wird die Anfahrsicht verbessert und das Anfahren am Berg verhindert.	Die Zufahrt der Tiefgarage wird auf Grund der Eigentumsverhältnisse wie vorgesehen von der Kurt-Mühlen-Straße beibehalten. Die aufgeführten Anforderungen werden dabei eingehalten.
- Mit der Baugrenze ist ein Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße von mindestens 5 m einzuhalten. Dies ist notwendig, damit die Sichtfelder zur Kreisstraße dauerhaft freibleiben. Diese betragen, bedingt durch den Radweg, innerorts 5/70 m.	Der angeführte Abstand von 5,0 m von der Baugrenze zum Fahrbahnrand wird eingehalten. Die Sichtfelder werden dabei wie angegeben berücksichtigt und in die Planzeichnung eingetragen.
- Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für diesen Fall entsprechend zu ergänzen.	Die Anregung wird berücksichtigt und entsprechend als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt.
Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den Kreisstraßen K 7388 u. K 7381, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden.	Es sind keine Veränderungen an den Kreisstraßen der K 7388 und K 7381 im Rahmen des Bebauungsplan und er anschließenden Bebauung vorgesehen. Ebenso sind keine Aufgrabungen oder Durchpressungen im Bereich der Kreisstraßen geplant. Sofern doch erforderlich, wird wie aufgeführt ein entsprechender Antrag für den

Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ulm zu stellen.	Gestattungsvertrag zeitnah gestellt.
Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der überörtlichen Straßen, besonders im Schallwirkungsbereich. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendiger Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.	Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Fa. Kottermair (Stand 14.07.2014) und eine ergänzende Aussage durch den TÜV Süd (Stand 26.08.2014) erarbeitet. Die erforderlichen schalltechnischen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden dabei in den Bebauungsplan übernommen.
<u>Forst, Naturschutz</u> Von dem Vorhaben ist kein Wald i. S. des LWaldG betroffen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Naturschutz</u> Für die abschließende Beurteilung der Planung aus naturschutzrechtlicher Sicht sind noch folgende Unterlagen zu ergänzen: a) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung b) FFH-Vorprüfung für die an das Plangebiet angrenzende FFH-Kulisse "Blau und Kleine Lauter".	Die angeführten Unterlagen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan erstellt.
<u>Umwelt- und Arbeitsschutz</u> <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude ist nicht zulässig.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der konkreten Ausführungsplanung.
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- u. Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20.06.1980 zu gewährleisten. Bei Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der konkreten Ausführungsplanung.
<u>Gewässer</u> Eine naturnahe Ausbildung der östlichen Uferböschung der Blau kann als eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.	Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist dabei nicht erforderlich.
<u>Abwasser</u> Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist, wie vorgesehen, auf dem Grundstück breitflächig über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht zu versickern.	Im Bebauungsplan ist bereits ein textlicher Hinweis zur Bewirtschaftung des anfellenden Niederschlagswassers aufgeführt.
Die Versickerungsanlage ist entsprechend dem DWA Arbeitsblatt 138 unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse zu dimensionieren. Negative Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken (z. B. Vernässung, Überflutung) durch die Versickerungsanlage sind nicht zulässig.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der konkreten Ausführungsplanung.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswas-	

ser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Versickerungsflächen sind dauerhaft zu begrünen, von Abflusshindernissen frei zu halten und vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen ist nicht zulässig. Der Grundstückseigentümer ist für Dimensionierung, Bau u. den ordnungsgemäßen Betrieb der Versickerungsanlage verantwortlich. Alle Abwasseranlagen sind nach dem Stand der Technik dauerhaft und wasserdicht herzustellen und zu betreiben. Hierbei ist insbesondere die DIN 1986–100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten. Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser durch Schotterflächen, Rigolen-Systeme, Sickergräben oder Schächte ist nicht zulässig. Bei Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind zusätzliche Maßnahmen bei der Niederschlagswasserbeseitigung und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung bei der konkreten Ausführungsplanung
2. <u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 03.03.2014</u> Es werden folgende Anmerkungen vorgetragen: Wie in der Begründung des Planentwurfs dargestellt, grenzt das Plangebiet im Südosten - unterbrochen durch die Kurt- Mühlen- Straße – an den Gewerbebetrieb Mühlen Sohn GmbH & Co. KG. Aufgrund der geringen räumlichen Trennung zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb (GE) und dem geplanten Wohngebiet (WA) ist nicht auszuschließen, dass es zu Immissionsbeeinträchtigungen, insbesondere zu Lärmbelästigungen, im Plangebiet kommen wird. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen führt v.a. im südöstlichen Plangebiet ("Gebäude D") zu Konflikten mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb, vom dem erhöhte Lärmemissionen ausgehen. Der Standortsicherung des ansässigen Betriebs, dessen Belange berücksichtigt werden müssen, kommt eine hohe Bedeutung zu. Sollte es zu nachträglichen Auflagen, z.B. bezüglich Lärmschutz kommen, drohen dem Unternehmen Betriebseinschränkungen, Veränderungen werden erschwert bzw. nur mit hohen Lärmschutzauflagen realisierbar sein. Zur Standortsicherung des Betriebs muss ein ausreichender Abstand mit der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden, damit die Vorgaben der TA Lärm für allgemeine Wohnge-	Es wird auf die Ausführungen dieser Stellungnahme zu den Schreiben der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG vom 26.02.2014 und 18.03.2014 verwiesen.

biete eingehalten werden können. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung. § 50 BImSchG begründet einen Trennungsgrundsatz, nach dem miteinander unverträgliche Nutzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen sind. Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen sollen deshalb nicht unmittelbar neben Industrie- und Gewerbegebieten liegen. Im vorliegenden Fall lägen unverträgliche Nutzungen vor, da es sich beim Betriebsgrundstück der Fa. Mühlen Sohn um ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) handelt. Es wird gebeten, die Belange des seit langem dort ansässigen Betriebs im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 8 i.V. mit § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach Abwägung der Belange sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.	
3. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 26.02.2014</u> Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 7381. Eine Beteiligung der Abteilung Straßenwesen und Verkehr des RP Tübingen ist nur bei Bundes- und Landesstraßen sowie bei Bundesautobahnen notwendig. Der Fachdienst Straßen beim Landratsamt Alb-Donau- Kreis soll am vorliegendem Verfahren beteiligt werden.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Fachdienst Straßen beim Landratsamt Alb-Donau- Kreis wurde an dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der frühzeitigen Trägeranhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits beteiligt.
4. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 27.02.2014</u> <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Zu dem Planverfahren werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Archäologische Denkmalpflege</u> Im Planungsgebiet selbst sind bislang keine archäologische Fundstellen oder Kulturdenkmale vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bekannt. Das Vorhandensein bisher unbekannter im Boden verborgener archäologischer Zeugnisse ist jedoch nicht auszuschließen. Es wird auf den benachbarten "Schlossberg" hingewiesen, der Besiedlungsspuren aus verschiedenen vorgeschichtlichen Epochen aufweist (Verz. arch. KD Ehrenstein Nr. 3). Vom Fuß des Schlossbergs, Bereich Felsenstraße/ Lindenstraße, sind Grabfunde der Bronzezeit bekannt (Verz. arch. KD Ehrenstein Nr.4)	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
Festzuhalten ist: -Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Ar-	Die angeführten Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege werden als textlicher Hinweis in

chäologische Denkmalpflege. -Der vorgesehene Beginn von Erdarbeitern ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. -Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung u. Dokumentationen einzuräumen -Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen. Die Kosten für etwaige Rettungsgrabungen trägt der Planungsträger	den Bebauungsplan übernommen.
5. <u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 25.02.2014</u> Es werden keine Bedenken u. Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgetragen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
6. <u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 03.03. 2014</u> Regionalplanerische Belange sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

IV. Änderungen und Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Auf Grund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf zu dem Bebauungsplan vorgenommen. Die in den einzelnen Abwägungen aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 09.09.2014 eingearbeitet.

V. Beschlussantrag

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung den Entwurf des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 09.09.2014 vorbereitet, die mit der beiliegenden Begründung ebenfalls vom 09.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden können. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2.
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen
Bebauungsplanentwurf
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan
"Hofgut Schwenk"

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

A. Städtebaulicher Teil
B. Umweltbericht

Stand: 09.09.2014

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet und einem Teilbereich als Mischgebiet kann damit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da das Vorhaben gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt wird, kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Anlass der Planung

In der Gemeinde Blaustein besteht für die Kernorte Klingen- und Ehrenstein eine starke Nachfrage an Wohnungen. Daher soll der Geltungsbereich, der mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen sowie mit einem Kindergarten und einer Kinderkrippe bebaut ist, freigeräumt und einer Wohnbebauung und einer nicht störenden gemischten Nutzung zugänglich gemacht werden.

Mit der Umnutzung der Brachfläche bzw. untergenutzten Fläche beabsichtigt die Gemeinde Blaustein die Reaktivierung und Wiedernutzung des innerörtlich gelegenen Bereiches in Nähe des Zentrums von Klingenstein-Ehrenstein. Dort sind in fußläufiger Entfernung sämtliche zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV und der Bahnhof Blaustein vorhanden.

Durch die Reaktivierung der Fläche mit einer Wohnbebauung kann gleichzeitig die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen des Außenbereichs erreicht werden und dem Grundsatz des in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

Für die Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Nething Generalplaner vor. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Fa. Munk Immobilien aus Ulm. Das südliche Grundstück Fl.st. Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße ist im Eigentum von Herrn Härdtle. Die Fa. Munk Immobilien wird das Bauvorhaben in Abstimmung mit Herrn Härdtle umsetzen.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hergestellt. Kernziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Erstellung von innerörtlich und zentral gelegenen Geschosswohnungen sowie eines Mischgebietes als Übergang zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt inmitten des Kernortes Ehrenstein der Gemeinde Blaustein. Das Plangebiet wird von der Hof-, der Linden-, der Kurt-Mühlen-Straße und der Blau begrenzt. Nach Nordwesten besteht eine gemischt genutzte Bebauung mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit Flach- oder Satteldachausbildung.

Südöstlich der Kurt-Mühlen-Straße besteht der Produktionsstandort der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG. In dem Werk werden hauptsächlich Gurte und Gewebe hergestellt. Die Flächen des Betriebes sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an den Betriebsstandort befindet sich auf dem Grundstück Kurt-Mühlenstraße 8 (Fl.st. Nr. 511/1) ein Wohngebäude. Das Gebäude ist in der

Zwischenzeit abgerissen worden, das Grundstück wurde von der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG erworben mit dem Ziel der Erweiterung von betrieblichen Anlagen.

Das Plangebiet besteht aus ehemals landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, die z.T. baufällig sind sowie einem Kindergarten und einer Kinderkrippe, die aufgegeben und an anderer Stelle neu errichtet werden. Neben den Gebäuden werden die Flächen zumeist aus geschotterten Erschließungswegen, Hof- und Gartenflächen mit vereinzeltem Baumbewuchs gebildet. Entlang der Blau, der Linden- und Hofstraße ist ein größerer Baum- und Gehölzbewuchs vorhanden. Die bestehende Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt derzeit über eine Anbindung an die Hofstraße in räumlicher Nähe einer Bushaltestelle.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Kernortes Ehrenstein-Klingenstein. Dort sind u.a. ein Einkaufszentrum mit Lebensmittel-Vollsortimentern, Apotheke, sonstigen Einzelhandelsgeschäften und Bank-Filialen vorhanden. Verschiedene Arztpraxen, das Rathaus Blaustein und das Bad-Blau sind zu Fuß erreichbar. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Blaustein befindet sich etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Zudem sind in der Hofstraße Bushaltestellen vorhanden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 7,10,11, 17/3, 160/1 und 511/3 der Gemarkung Ehrenstein mit einer Größe von ca. 1,1 ha.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Für den Geltungsbereich wurde ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro Nething Generalplaner erstellt, der ca. 89 Wohneinheiten in insgesamt sieben (7) Gebäuden vorsieht. Es soll ein modernes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Entlang der Kurt-Mühlen-Straße ist ein "Boarding House" mit einem hotelähnlichen Betrieb vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße mit Wendehammer, die an die Hofstraße anbindet. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage für ein Gebäude mit einer nicht störenden, gemischt gewerblichen Nutzung ist über die Kurt-Mühlen-Straße vorgesehen. Die gemäß LBO erforderlichen Stellplätze sind weitgehend in Tiefgaragen vorgesehen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist eine freiwillige Grundstücksumlegung im Bereich des Flurstücks Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße erforderlich.

4.1 Zielsetzung der Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich soll im Rahmen einer nachhaltigen und umweltgerechten Ortsplanung entwickelt werden. Folgende Aspekte für einen nachhaltigen Städtebau sind dabei maßgebend:

- Minimierung und Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der innerörtlichen Lage
- Wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes mit einer Privatstraße
- Durchgrünung und Bereitstellung angemessener Freiflächen
- Umweltgerechte Energieversorgung mit einem optimierten Energiestandard
- Ausrichtung der Gebäude für eine optimale solare Ausbeutung der Sonneneinstrahlung
- Umweltgerechte Auswahl der Baumaterialien
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 der Gebietserschließung und Ausbildung der Gebäude
- Nachhaltiger Umgang mit dem unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Wasser im Gebiet (Versickerung des Regenwassers)

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplans besteht auf der Grundlage der rechtlichen Voraussetzungen des Baugesetzbuches die Möglichkeit, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, eine wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes sicherzustellen, die Dichte der Bebauung sowie die Durchgrünung des Gebietes zu bestimmen.

Bezüglich einer umweltgerechten Energieversorgung besteht in der Bauleitplanung nach den derzeit gültigen Vorgaben des Baugesetzbuches keine Festsetzungsmöglichkeit. Bezüglich des Energiestandards ist entsprechend den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgesehen, die Bebauung mindestens als KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) auszuführen.

4.2 Geplante Baustruktur und Verkehrserschließung

Die Planungskonzeption sieht eine Bebauung als Geschosswohnungsbauten in sieben (7) Wohngebäuden vor. Am südöstlichen Teil des Plangebietes ist eine nicht störende, gemischt gewerbliche Bebauung als Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet u dem geplanten Wohngebiet vorgesehen. Damit wird eine Staffelung der Gebietsarten gewährleistet. Grundlage für die Abgrenzung bildet das Gutachten "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebsgelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, erstellt durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, sowie die ergänzende schalltechnische Aussage des TÜV Süd vom 26.08.2014.

Mit der städtebaulichen Staffelung und Gliederung des Mischgebietes im Geltungsbereich als Übergang zum allgemeinen Wohngebiet können die Anforderungen der BauNVO zur Sicherung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Die Gebäude werden dabei so zueinander angeordnet, dass sich kleine Hofsituationen als Freiraum für die Bewohner bilden. Die Gebäude werden nach Südwesten und Südosten ausgerichtet, so wird eine optimale Besonnung der Wohnungen erreicht.

Die Gebäude werden einheitlich mit einer Flachdachausbildung vorgesehen und weisen in den einzelnen Teilbereichen variierende Gebäudehöhen mit 3 bis zu 5 Vollgeschossen auf. Zum neu gestalteten Kreisverkehr östlich des Plangebietes wird eine 4- bis 5-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Gebäude zu den unmittelbar angrenzenden Straßen werden so ausgebildet, dass sie eine Schutzfunktion für die dahinterliegenden Gebäude einnehmen können. In den betroffenen Gebäuden werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Dies erfolgt entweder dadurch, dass die schutzwürdigen Räume zu den nicht belasteten Fassadenseiten orientiert werden bzw. für die relevanten Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern entsprechende Lärmpegelbereiche bzw. schallgedämmte Lüftungen festgesetzt werden.

Einige Gebäude werden winkelförmig (L- und Z-förmig) ausgebildet. Dadurch sollen monotone Baukubaturen vermieden und eine abwechslungsreiche Bebauung sichergestellt werden.

Das neue Wohngebiet wird über die Hofstraße mittels einer privaten Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage endet. Das im Südosten des Plangebietes vorgesehene Gebäude soll separat mit einer Zufahrt zur Kurt-Mühlen-Straße erschlossen werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle Hofstraße. Die bestehende Haltestelle wird auf das östlich angrenzende Flurstück Nr. 17/2 verlegt. Die Bushaltestelle ist der zentrale Haltepunkt für die Schüler des Schulzentrums an der Gottliebstraße. Damit wird eine Gefährdung für die Benutzer des öffentlichen Nahverkehrs vermieden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Tiefgaragen untergebracht werden. Der aktuelle Entwurf sieht zwei Tiefgaragen vor. Die größere Tiefgarage soll über die private Erschließungsstraße angedient werden und die erforderlichen Stellplätze von fünf (5) Wohnhäusern aufnehmen. Für das südlichste Gebäude an der Kurt-Mühlen-Straße soll eine separate Tiefgarage hergestellt werden, welche mit einer eigenen Zufahrt von der Kurt-Mühlen-Straße aus angefahren wird. Öffentliche Stellplätze können beiderseits der privaten Erschließungsstraße angeordnet werden.

4.3 Bepflanzung

Entsprechend dem vorgesehenen Gebietscharakter als innenstadtnahes Wohngebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum aus einer vorgegebenen Artenliste zu pflanzen. Es sind somit ca. 18 Bäume im Plangebiet neu anzupflanzen. Im Bereich der privaten Zufahrt in die Hofstraße sind standortgemäße Baumpflanzungen vorgese-

hen. Entlang der Plangebietsgrenze zur Blau wird die bestehende Bepflanzung zum Erhalt festgesetzt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der Kurt-Mühlen-Straße gegenüber dem Grundstück der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die weiteren Flächen des Geltungsbereiches werden in Anlehnung an die westlich angrenzende Bebauung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet wird zur Staffelung und Gliederung der Gebietsarten zwischen dem südlich bestehenden Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Damit können einerseits die Anforderungen der BauNVO zur Sicherung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten sowie andererseits die berechtigten Interessen zur Bestandssicherung und den entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Mühlen Sohn berücksichtigt werden. Die Planung wird damit dem planerischen Vorsorgeprinzip gemäß § 50 BImSchG gerecht, dass die Planung nebeneinander auszuübender, aber unter Umweltgesichtspunkten nicht verträglicher Nutzungen, vermieden wird.

Innerhalb des Mischgebietes ist als bauliche Nutzung dabei ein "Boarding House", also ein hotelähnlichen Betrieb, vorgesehen. Diese Nutzung ist unter die Gebietscharakteristik als Betriebe des Beherbergungsgewerbes einzustufen, die in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Um Störungen und nicht zumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. Zusätzlich ist die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Zur Sicherung des Gebietscharakters der Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung Schank- und Speisewirtschaften auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel einer ruhigen Wohnbebauung nicht in Einklang zu bringen. Zudem sind diese Nutzungen im nahe gelegenen Zentrum des Kernorts ausreichend vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen und Anlagen sind im Gemeindegebiet von Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Bei der Planung sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachten. Durch die angrenzenden Verkehrswege sowie das Gewerbegebiet mit den Werksanlagen der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG wirken Immissionen auf die geplante Wohnnutzung ein.

Zur Untersuchung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet wurde von der Fa. TÜV Süd das Gutachten "Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplans Hofgut Schwenk im Ortsteil Ehrenstein in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 28.02.2014 erstellt. Die Berechnungen zu den gewerblichen Emissionen aus dem Betrieb Mühlen Sohn sind dabei obsolet, die ermittelten Werte zum Verkehrslärm sind jedoch weiterhin aktuell. In der Zwischenzeit liegt die "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebsgelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, erstellt durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vor. Auf dieser Grundlage hat der TÜV Süd eine ergänzende Aussage vom 26.08.2014 für den Ge-

ltungsbereich "Hofgut Schwenk" erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet. Die aufgeführten Gutachten bilden die Grundlage für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine nachfrageorientierte sowie eine der innerörtlichen Lage angemessene Bebauung zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe jeweils als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet auf den Wert von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet auf den Wert 0,4 entsprechend den jeweiligen Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In den Festsetzungen wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen (hier v.a. Tiefgaragen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Sinne von § 19 Abs. 4 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden dürfen.

Die festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl sowohl für Mischgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im innenstadtnahen Bereich von Blaustein abgeleitet. Die Überschreitung resultiert aus der städtebaulichen Absicht, die Baugebietsflächen durch den Bau einer Tiefgarage weitgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten und damit verbunden für die Bewohner in einem angemessenen Umfang verkehrsfreie Freiflächen im Umfeld der Wohngebäude bereitzustellen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhenentwicklung der Gebäude werden über die maximal zulässige Höhe OK (Gebäudeoberkante) als absolutes Maß in Metern über Normalnull (m ü. NN) sowie über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert. Im Bebauungsplan werden für verschiedene Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen zu den maximalen Höhen und zur Geschossigkeit getroffen.

Im nordwestlichen Teilbereich zur angrenzenden Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken wird die Höhenfestsetzung auf max. 501,50 m ü. NN und max. drei (3) Vollgeschosse begrenzt. Damit wird Bezug auf die angrenzende Bebauung genommen und ein städtebaulicher Übergang vom Bestand ins Plangebiet geschaffen.

In den südlichen und östlichen Teilbereichen wird die Bebauung differenziert entsprechend dem natürlichen Geländeniveau auf 504,50 m ü. NN bis 509,50 m ü. NN festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dabei auf vier (4) bis fünf (5) begrenzt. Das höchste Gebäudeteil ist dabei im unmittelbaren Bereich des Kreisverkehrs mit fünf (5) Vollgeschossen vorgesehen. Die Bebauung soll damit städtebaulich den Endpunkt der Lindenstraße markieren, die in langer Sichtachse auf die Bebauung zuläuft und sich dort gabelt.

Die relativen Gebäudehöhen in Bezug zum Höhenniveau der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen mit den getroffenen Festsetzungen bei der 3-geschossigen Bebauung ca. 10,00 m, bei der 4-geschossigen Bebauung ca. 13,0 m und bei dem 5-geschossigen Gebäude ca. 16,0 m.

Im südöstlichen Teilbereich des Mischgebietes wird ergänzend die zulässige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (Rohboden) festgesetzt. Die Tiefgarage ragt in diesem Bereich ca. 1,0 m über dem angrenzenden Niveau des Gehweges Kurt-Mühlen-Straße. Die entsprechende Höhe wird auf den Wert von 493,7 m ü. NN festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets einerseits in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden, bebauten Flächen einfügt und andererseits eine ausreichend dichte und zeitgemäße Wohnbebauung entsprechend der exponierten Lage des Plangebietes im Kernort von Blaustein ermöglicht wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Baufensters wird großzügig dimensioniert, so dass eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung des endgültig zu realisierenden städtebaulichen Entwurfs besteht und bedarfsgerechte Wohngebäude errichtet werden können. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze und Pflegewege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Bauweise wird für die überwiegende Bebauung als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich mit einer zulässigen 5-geschossigen Bebauung wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die abweichende Bauweise wird dahingehend definiert, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudekörper mit einer Außenwandlänge mit mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Damit wird ermöglicht, dass an dem städtebaulich markanten Endpunkt der Lindenstraße entsprechend dimensionierte Gebäudekubaturen errichtet werden können.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hofstraße aus. Dazu wird eine 5 m breite Stichstraße festgesetzt, welche in einen Wendehammer mit einem Wenderadius von 6.0 m endet. Der Wendebereich wird gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) so gestaltet, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Die Erschließungsstraße wird als private Straßenfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Damit kann eine flächensparende Erschließung der geplanten Gebäude im Plangebiet erreicht werden.

Die Erschließung des südöstlichen Gebäudes im Mischgebiet wird separat von der Kurt-Mühlen-Straße ermöglicht mit einer direkten Zufahrt zur geplanten Tiefgarage. In diesem Bereich wird auch eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet vorgesehen.

Die Parkierung mit den notwendigen Stellplätzen wird in zwei (2) Tiefgaragen vorgesehen. Gemäß der Entwurfskonzeption werden die Stellplätze von sechs Wohngebäuden in einer zusammenhängenden großen Tiefgarage untergebracht, die über die private interne Erschließungsstraße angefahren wird. Für das im Südosten geplante Gebäude im Mischgebiet wird eine separate Tiefgarage hergestellt. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebäudes ist über eine eigene Anbindung an die Kurt-Mühlen-Straße vorgesehen.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV. In den Morgenstunden wird diese Haltestelle insbesondere von Schülern genutzt, die in das Schulzentrum Blaustein pendeln. Zur Anbindung der privaten Erschließungsstraße in die Hofstraße ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit eine Verlegung der Haltestelle erforderlich. Die konkrete Planung für die Verlegung wird unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erstellt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung eines Pflanzgebotes im Wohngebiet mit der Vorgabe, dass je angefangene 500 m² Wohngebietsfläche ein Baum der Artenliste zu pflanzen ist.
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Festsetzung der Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hofstraße.

- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die Vegetation entlang der Blau mit einer ergänzenden Festlegung, dass abgehende Gehölze mit standortheimischen Gehölzen nachzupflanzen und bislang unbestockte Bereiche mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen sind.
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen, wird auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum FFH Gebiet abgesehen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Teil B Bestandteil dieser Begründung. Dort werden die Eingriffe des Vorhabens untersucht und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen vorgegeben. Die Erstellung eines Umweltberichtes wird insbesondere in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Blau begründet, die als FFH-Gebiet geschützt ist. Auf die in Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in vorliegendem Verfahren entsprechend verzichtet.

5.7 Artenschutzprüfung, FFH - Vorprüfung

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben von § 44 BNatSchG wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, der erforderliche Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände mit Stand vom 02.09.2014 erarbeitet.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgelegt, dass zur Vermeidung der Zugriffsverbote eine Erhaltung der Gehölzbestände entlang der Blau erforderlich ist und eine Fällung der Gehölze innerhalb der Baufenster sowie das Freiräumen des Baufeldes von November bis Ende Februar erfolgen soll.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Blau ist Teil des FFH-Gebietes "Blau und Kleine Lauter" (Gebietsnummer 7524-341). Die Gebietskulisse reicht geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" hinein. Die erforderliche Vorprüfung wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, durchgeführt. Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

5.8 Immissionsschutz

Bei der Planung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen Hauptverkehrsstraßen (Kurt-Mühlen-, Linden- und Hofstraße sowie ein Kreisverkehrsplatz). Südlich des Plangebietes besteht der Werksstandort der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG, deren Grundstücksflächen als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Durch die Verkehrswege und den gewerblichen Betriebsstandort wirken Immissionen auf die geplante, schützenswerte Wohnnutzung ein.

Die Fa. TÜV Süd wurde mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht "Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hofgut Schwenk" im Ortsteil Ehrenstein der Gemeinde Blaustein mit dem Datum 28.02.2014 entnommen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens zu den gewerblichen Emissionen der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG sind allerdings obsolet. In der Zwischenzeit liegt die "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebsgelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, erstellt durch die Fa. Andreas Kottermair,

Beratender Ingenieur, vor. Auf dieser Grundlage hat der TÜV Süd eine ergänzende Aussage für den Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Diese Werte werden an den geplanten Wohngebäuden entlang der Hof-/Lindenstraße und der Kurt-Mühlen-Straße sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden dabei ebenfalls überschritten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen als passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei werden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt. Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet sind auf Grund der exponierten Lage im Stadtgebiet mit den angrenzenden Straßen, der vorgesehenen Dichte der Bebauung sowie der erforderlichen Wirksamkeit entsprechender Maßnahmen nicht möglich. Als aktive Maßnahmen kommen dafür nur ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand in Betracht. Beide Maßnahmen können die entsprechende Wirksamkeit zur Minderung bzw. Reduzierung der Schalleinwirkungen auf Grund der Höhe der geplanten Bebauung nicht erzielen. Weiterhin sind Lärmschutzwälle oder –wände an dieser städtebaulich exponierten Lage aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zu befürworten.

Die Auswirkungen der gewerblichen Emissionen der Fa. Mühlen Sohn GmbH auf das Plangebiet werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Kottermair mit Stand vom 14.07.2014, sowie der ergänzenden Aussage des TÜV Süd vom 26.08.2014 für den Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" beurteilt und in die Planung eingearbeitet.

Auf dem Betriebsgelände der Firma Mühlen Sohn GmbH & Co. KG wird aktuell südlich des Plangebietes "Hofgut Schwenk" der Neubau einer Produktions- und Lagerhalle geplant (Halle VI). Die Firma unterhält am Standort eine Weberei für Schwergewebe im werktäglichen Dreischichtbetrieb. Hinsichtlich des geplanten Neubaus ergeben sich Änderungen des Bestandsbetriebes mit der Vorgabe, die lärmschutztechnische Verträglichkeit durch das geplanten Vorhaben mit der umliegenden schützenswerten Nutzungen zu bewerten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei Immissionsorte westlich des Kreisverkehrs im Bereich des Plangebietes "Hofgut Schwenk" berücksichtigt. Das Ergebnis dient als Grundlage für den angeführten Bebauungsplan.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Kottermair vom 14.07.2014 werden die zu den gewerblichen Betriebsflächen der Fa. Mühlen Sohn GmbH orientierten Grundstücksflächen des Plangebietes "Hofgut Schwenk" als Mischgebiet festgesetzt. Damit kann eine städtebauliche Staffelung und Gliederung im Geltungsbereich als Übergang zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet der Fa. Mühlen Sohn GmbH erreicht werden.

An den zu den gewerblichen Betriebsflächen der Fa. Mühlen Sohn GmbH orientierten Immissionsorten (IO 11 und IO 12) im Bereich des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk", werden zur Tageszeit maximale Beurteilungspegel von rund 49 dB(A) und zur Nachtzeit von 45,9 dB(A) erreicht. Dies bedeutet, dass die Immissionsrichtwertanteile zur Tageszeit für ein Mischgebiet eingehalten werden könnten. Zur Nachtzeit ergeben sich Immissionsrichtwertüberschreitungen von maximal 1 dB(A).

Der TÜV Süd hat in einer ergänzenden Untersuchung die Fragestellung "Nachtbetrieb ohne Nutzung des Stellplatzes P3" schriftlich beurteilt. Unter Berücksichtigung der Teilbeurteilungspegel des Gutachtens der Fa. Kottermair vom 14.07.2014 kann bei einem Verzicht der Nutzung der Stellplatzanlage P 3 zur Nachtzeit der vorgegebene Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für ein Mischgebiet exakt eingehalten werden.

Für den Stellplatz P 3, der dem Plangebiet "Hofgut Schwenk" zugewandt ist, wurde in Gesprächen mit der Fa. Mühlen Sohn vereinbart, dass eine Nachtnutzung (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen wird. Diese Vorgabe wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Blaustein und der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG sichergestellt.

Durch die Planung mit einem Mischgebiet zur Staffelung der Nutzungen zwischen den gewerblichen Betriebsflächen der Fa. Mühlen Sohn GmbH und dem geplanten Wohngebiet können der Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Mühlen Sohn in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ebenso können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die vorgesehene Nutzungen im Plangebiet sichergestellt werden.

5.9 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen aus gesichert.

5.10 Entsorgung Niederschlagswasser

Anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen sind je nach Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu versickern oder zurückzuhalten und können der Blau zugeleitet werden. Damit wird eine Überlastung der bestehenden Abwasserleitungen vermieden und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes und durchgrüntes Wohn- und Mischgebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) als eigenständige Satzung mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Ausbildung der Baukörper, Dachgestaltung, Freiflächengestaltung und Einfriedungen festgesetzt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10.856 m²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet WA	ca. 9.917 m²	(91,4 %)
davon Erhaltungsgebot ca. 476 m²:		
Private Erschließungsstraße	ca. 740 m²	(6,8 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 199 m²	(1,8 %)

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von den Grundstückseigentümern getragen.

B. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Bestand und Planung

Das Plangebiet besteht aus einer innerorts gelegenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zwischen der Hof-, Linden-, Kurt-Mühlen-Straße und dem Fluss Blau. Die vorhandende Bebauung besteht vorwiegend aus ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie einem Kindergarten und einer Kindertagesstätte. Die Hofflächen sind zumeist geschottert, dazwischen befinden sich Rasenflächen. Im Bereich die Ränder des Plangebietes wachsen durch Sukzession Gehölze auf, die vorwiegend aus standortheimischen Eschen bestehen. Entlang der als FFH-Gebiet ausgewiesenen Blau ist eine Baumreihe als gewässerbegleitender Gehölzsaum vorhanden.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand

Biotoptyp mit ÖKVO-Nummer	Fläche in m²
Bestand	
Vollversiegelte Flächen (Gebäude, vollvers. Hofflächen; 60.10, 60.21, 60.22)	3.334
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen, Hofflächen; 60.23, 60.24)	1.860
Ruderaler Aufwuchs (35.61, 33.71)	1.042
Gartenflächen (60.60)	340
Rasen-/ Wiesenflächen (33.80, 33.60)	2.647
Gehölzbestand (41.10)	1.642
Plangebiet gesamt	**10.865**

Das Vorhaben hat zum Ziel, die innerörtliche Fläche mit sieben Wohngebäuden sowie einem "Boarding House" zu bebauen und somit einer neuen Nutzung zuzuführen. Dazu soll das Gebiet im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entwickelt werden.

Die für die Bebauung mit Wohnhäusern, dem "Boarding House", Tiefgaragen und Nebenanlagen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die erforderliche Erschließungsstraße wird als Privatstraße hergestellt und im Norden des Geltungsgebietes an die Hofstraße angebunden. Beiderseits der Hofstraße können Stellplätze hergestellt werden. Zur Grünordnung werden im Plangebiet standortheimische Laubbäume gepflanzt, die durch Artenlisten vorgegeben werden.

Tabelle 2: Flächenbilanz Planung

Biotoptyp mit ÖKVO-Nummer	Fläche in m²
Planung	
Bebaute Flächen (60.10, 60.21); WA-Fläche x 0,6	5.665
Gartenflächen (60.60)	3.776
Erhalt Gehölze entlang Blau (41.10)	476
Straßenflächen (60.20)	939
Plangebiet gesamt	**10.856**

1.2 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dient. Im vorliegenden Umweltbericht wird der Grünordnungsplan integriert. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Für das Bebauungsplanverfahren wird daher die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) nicht angewendet.

1.3 Übergeordnete und tangierte Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Bereich als geplante Wohnbaufläche dar.

1.4 Methodik

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Dabei werden alle vorhandenen relevanten Daten zu den Umweltschutzgütern herangezogen. Am 07.01.2014 wurde eine Begehung der Flächen mit einer Kartierung der vorgefundenen Biotoptypen durchgeführt.

Im integrierten grünordnungsplanerischen Teil werden auf Basis der schutzgutbezogenen Standortanalyse Aussagen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung und von erheblichen Beeinträchtigungen erarbeitet.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt gem. der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2010). Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung hilft der Öffentlichkeit, die wesentlichen Umweltauswirkungen beurteilen zu können.

2. Beschreibung der Umweltbelange u. Auswirkungen der Planung

2.1 Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Mit den Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich mit der Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Flächen dauerhaft manifestieren. Der jeweilige Wirkraum ergibt sich dabei aus der Reichweite der erheblichen Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt inmitten des Kernortes Klingenstein-Ehrenstein. Das funktionale Zentrum dieser Ortslage liegt nur wenige Meter westlich und ist fußläufig gut zu erreichen.

Aktuell liegt die Fläche brach. Die landwirtschaftliche Hofstelle wurde aufgegeben. Ein ehemals vorhandener Kindergarten und eine Kinderkrippe sind umgesiedelt.

Im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Wohngebäude. Ansonsten wird der Geltungsbereich durch Straßenflächen und die Blau begrenzt. Im nördlichen Anschluss befindet sich eine Bushaltestelle, die insbesondere von den Schülern des nahe gelegenen Schulzentrums an der Gottliebstraße zum Ein- und Auspendeln genutzt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist beabsichtigt, die Bushaltestelle zu verlegen.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Fa. Mühlen Sohn GmbH. Die Firma stellt Fluidisiergewebe und Wellpappengurte her.

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnfunktion, Wohnumfeld / Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die brach liegende Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Aspekte Wohnfunktion, Wohnumfeld / Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber künftigen Nutzungen, welche die angrenzende Wohnnutzung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen kann (z.B. durch Lärm- und Geruchsbelästigungen). Zudem besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungen, welche die Erholungsqualität der Blau beeinträchtigen.

Vorbelastung
Im Bereich der Hof-/Linden-/Kurt-Mühlen-Straße sind Lärmbelastungen durch den motorisierten Verkehr möglich.

Aus den Betriebsprozessen der Fa. Mühlen Sohn GmbH sind Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm im Plangebiet zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch die Herstellung des Wohngebietes werden die Wohnfunktionen, das Wohnumfeld und die Gesundheit der Einwohner der angrenzenden bewohnten Bereiche nicht erheblich beeinträchtigt. Die An- und Abfahrtsbewegungen der künftigen Bebauung werden wahrscheinlich zu gering sein, als dass sie störend auf die umliegenden Wohnbereiche einwirken werden.

Die zu erwartenden künftigen Lärmbelastungen im Plangebiet wurden durch ein Schallgutachten der Fa. TÜV Süd vom 28.02.2014, durch eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Kottermair hinsichtlich der gewerblichen Emissionen der Fa. Mühlen Sohn GmbH vom 14.07.2014 sowie einer dazu ergänzenden Aussage der Fa. TÜV Süd vom 26.08.2014 ermittelt und in das Planwerk eingearbeitet.

2.1.2 Pflanzen und Biologische Vielfalt
Der bereits bebaute Teilbereich des Plangebietes besteht vorwiegend aus ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden (60.21) sowie voll- und teilversiegelten Hofflächen und Wegen (60.10, 60.21- 60.24). Dazwischen befinden sich artenarme Rasen- und Wiesenflächen (33.80, 33.60). Im nördlichen Bereich ist eine kleinere, nicht mehr genutzte Gartenfläche (60.60) in Anschluss an einen Schuppen vorhanden.

In den Randbereichen des Plangebietes und in den Grünflächen wachsen durch Sukzession bedingt vor allem Eschen (*Fraxinus excelsior*, 41.10) auf. Sie bilden kleinere Gehölzstrukturen, mit Höhen von ca. 8-10 m. Die Eschen sind häufig von der Waldrebe (Clematis vitalba) bewachsen. Vereinzelt wachsen in den Hofflächen oder den Gehölzgruppen Spitz- (*Acer platanoides*) oder Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus,* 45.30a) auf, die teils bis zu ca. 16-18 m Wuchshöhen erreichen. Entlang der Blau befindet sich eine einreihige Baumreihe an der Uferkante, die ebenfalls vorwiegend aus Eschen gebildet werden. Die Uferkante liegt etwa 2 bis 3 m höher als der Wasserspiegel der Blau.

Entlang der Linden- und Kurt-Mühlen- Straße wurde im Rahmen der Böschungsarbeiten die ehemals vorhandene Bepflanzung gerodet. Auf der schottrigen Böschungsfläche hat sich eine anuelle Ruderalvegatation (35.61; stark durchsetzt von *Solidago spec.*) gebildet, die an den Rändern in einen Trittpflanzenbestand übergeht (33.71). Die Fläche ist zudem aufgrund der Nähe zuden angrenzenden Straßen (v.a. Verkehrsemissionen) gestört.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Gebiet ist Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald.

Bedeutung und Empfindlichkeit
Den bereits bebauten Flächen, dem Garten, der artenarmen Rasen- und Wiesenflächen sowie der anuellen Ruderalvegetation an der Lindenstraße kommt nur eine untergeordnete Bedeutung für Pflanzen und die Biologische Vielfalt zu.

Die Eschengehölze, insbesondere die Gehölze entlang der Blau sowie die größeren Ahorne stellen mäßig arten- und strukturreiche Habitatstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für Pflanzen / Biologische Vielfalt dar.

Die Empfindlichkeit korreliert mit der Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Pflanzen und Biologische Vielfalt. Eine etwas höhere Empfindlichkeit besteht gegenüber Eingriffen / Verlusten der Gehölzstrukturen. Die restlichen Flächen sind wenig empfindlich gegenüber Eingriffen.

Vorbelastung
Vorbelastungen sind vor allem entlang der Straßen durch Störungen aus dem Verkehr gegeben.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die beabsichtigte Neubebauung gehen Gehölzstrukturen entlang der Straßen und entlang der Gebäude verloren. Der Verlust der naturschutzfachlichen mittelwertigen Habitatstrukturen wird als mittel erheblich bewertet. Der Verlust der restlichen Flächen im Plangebiet wird als unerheblich bewertet.

Der Gehölzsaum entlang der Blau wird vollständig erhalten und entsprechend im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe erfolgen dort vorhabenbedingt nicht. Zur Pflege des Gehölzsaums wird dort ein Pflegeweg angelegt.

2.1.3 Tiere

Bei der Begehung wurden keine Tiere angetroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Gehölze und der Gebäude Vogelarten der Siedlungsbereiche vorhanden sind. Auch ist das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden ist möglich.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sowie die Gehölzstrukturen und die größere Bäume haben für Vögel eine potenzielle Bedeutung als Bruthabitate. Die teilweise baufälligen Gebäude haben eine potenzielle Bedeutung als Tagesquartiere für Federmäuse.

Die restlichen Flächen im Plangebiet haben vor allem eine allgemeine Bedeutung als Nahrungshabitate.

Es besteht für Vögel eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Bruthabitaten. Für Fledermäuse besteht eine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Tagesquartieren.

Vorbelastung

Es bestehen allgemeine Vorbelastungen der Tierwelt durch die typischen Nutzungen im Siedlungsbereich.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Verlust von Gehölzen und der bestehenden Gebäude gehen potenzielle Bruthabitate für Vögel und potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse verlieren. Dieser Verlust ist als erheblich zu werten. Der Verlust der restlichen Strukturen wird als unerheblich gewertet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben von § 44 BNatSchG wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, der erforderliche Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände mit Stand vom 02.09.2014 erarbeitet.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wird die Erhaltung der Gehölzbestände entlang der Blau festgelegt und eine Fällung der Gehölze innerhalb der Baufenster sowie das Freiräumen des Baufeldes soll von November bis Ende Februar erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

2.1.4 Geologie und Boden

Bodenschätzungsdaten auf Basis der Reichsbodenschätzung liegen nicht vor. Es erfolgt daher eine Einschätzung der vorhandenen Bodenfunktionen.

Der Untergrund des Plangebiets wird aus liegenden Bankkalken, Zementmergel- und Hangerde sowie Bankkalkformationen gebildet.

Im randlich tangierten Bereich der Blau liegen Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter) im Untergrund vor.

Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden gebildet. Als Bodenart liegen Lehmböden (z.T. tonreich) vor. Die Böden dürften eine Auflagendicke von ca. 30 - 60 cm haben.

Bedeutung und Empfindlichkeit
Die unbebauten Lehmböden im Plangebiet dürften eine mittlere Auflagendicke und damit eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe aufweisen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird für die Lehmböden ebenfalls eine mittlere Bedeutung angenommen. Die Bedeutung der unbebauten Böden als Standort für Kulturpflanzen wird angesichts der vorhandenen Nutzungen als gering und die Bedeutung der Böden als Standort für die natürliche Vegetation ebenfalls als gering bewertet.

Die bereits bebauten Bereiche sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Generell ist im unbebauten Plangebiet mit Böden von mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz auszugehen.

Lehmböden sind generell gegenüber Überbauung empfindlich, da dies stets zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen führt. Vollversiegelungen bedeuten den dauerhaften Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen, bei Teilversiegelungen bleiben natürliche Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten. Lehmböden sind zudem gegenüber Verdichtungen empfindlich.

Vorbelastung
Die unbebauten Böden könnten durch Verdichtungen möglicherweise gering vorbelastet sein. Im Bereich bebauter Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits teilweise bzw. vollständig verloren gegangen.

Auswirkungen des Vorhabens
Die Bebauung mit Gebäuden, Tiefgaragen und Erschließungsstraßen im Bereich der unbebauten Flächen bedeutet die Versiegelung offenen Bodens. Dabei gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Diese Eingriffe sind als erheblich zu bewerten. Auch werden durch Baumaßnahmen tiefgehende und erhebliche Eingriffe in das natürliche Bodengefüge erfolgen.

Im Bereich bereits bebauter Flächen wird eine erneute Bebauung aufgrund bestehender Vorbelastungen als nicht erheblich gewertet.

2.1.5 Wasser

Oberflächengewässer
Die westlich des Plangebietes verlaufende Blau ist Teil des FFH-Gebietes "Blau und Kleine Lauter" (Gebietsnummer 7524-341). Die Gebietskulisse grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk".

Grundwasser
Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Aufgrund der Nähe zur Blau wird ein Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 3 m, der in etwa der mittleren Wasserstandslinie der Blau entspricht, vermutet.

Bedeutung und Empfindlichkeit
Der Untergrund des Plangebietes wird Kalken des Oberjura (schwäbischer Fazies) gebildet. Die Kalke stellen einen großflächigen Grundwasserleiter dar.

In Anbetracht der vermutlich jeweils mittleren Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter- und Puffer von Schadstoffen dürfe eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser bestehen. Großflächige Überbauungen im Plangebiet könnten zu einer lokalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Vorbelastungen
Es ist möglich, dass durch die bestehende Bebauung der Ortslage bereits erheblich in das Grundwasser eingegriffen und der Grundwasserspiegel ggf. abgesenkt wurde.

Auswirkungen des Vorhabens
In die Blau oder ihren Gewässerrandstreifen wird nicht eingegriffen. Der im Geltungsbereich liegende Gehölzsaum wird zum Erhalt festgesetzt. Die erforderliche FFH-Vorprüfung wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, durchgeführt. Im Rahmen der

Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Blau und Kleine Lauter" zu erwarten sind.

Durch die Überbauung von ehemals unbebauten Böden wird die lokale Grundwasserneubildungsrate verringert. Durch die Versickerung oder Retention anfallender Niederschlagswässer vor Ort kann die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet jedoch weitgehend erhalten werden. Genaue Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Tiefgarage den Grundwasserhorizont tangieren wird. In diesem Fall sind die entsprechenden Vorschiften zum Grundwasserschutz beim Bau zu beachten. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser aber als nicht erheblich beurteilt.

2.1.6 Klima / Luft

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Am Randbereich zur Blau gelegen, ist es relativ gut durchlüftet. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur dürfte zwischen 7° C und 8°C liegen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 800 mm.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Den Gehölzbeständen kommt als Filter von Luftstäuben und wegen der kleinklimatischen Ausgleichswirkung eine geringe klimatische und lufthygienische Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsbestand zu.

Es sind keine besonderen Empfindlichkeiten bezüglich Klima / Luft erkennbar.

Vorbelastungen

Es bestehen die typischen Vorbelastungen der Siedlungsbereiche (Beeinflussung des Mikroklimas durch Versiegelungen, geringfügige und unerhebliche Schadstoffbelastungen aus Verkehr und Heizungen).

Auswirkungen des Vorhabens

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft durch das Vorhaben erkennbar.

2.1.7 Landschaft

Die innerörtliche gelegene, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle ist stellenweise gut eingegrünt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Für das Ortsbild ist vor allem der Gehölzsaum entlang der Blau bedeutsam, die Teil des gewässerbegleitenden Gehölzriegels sind. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind für das Schutzgut Landschaft wenig relevant.

Das besteht eine generelle Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber dem Verlust von Gehölzstrukturen entlang der Blau.

Vorbelastung

Es sind keine Vorbelastungen des Ortsbildes erkennbar, die über das in Siedlungsbereichen übliche Maß hinausgehen.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Gehölzsaum entlang der Blau bleibt erhalten. Der Verlust der übrigen Strukturen wird als nicht erheblich für das Ortsbild gewertet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter vorhanden.

2.1.9 Schutzgebiete

Die Blau ist als FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter", Gebietsnummer: 7524341 geschützt. Das Schutzgebiet reicht geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Die erforderliche Vorprüfung wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, durchgeführt. Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchti-

gung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Blau und Kleine Lauter" zu erwarten sind.

2.1.10 Wechselwirkungen

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der im Plangebiet vorherrschenden Landnutzung und den umliegenden Biotopstrukturen aus.

Tabelle 3: Darstellung bestehender Wechselwirkungen

Wirkfaktor ➡ / Wirkt auf ⬇	Mensch	Tiere/ Pflanzen Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- /. Sachgüter
Mensch	Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe	Vielfalt der Arten und Strukturen wirken sich auf die Erholung und das Wohlbefinden aus	Boden als Grundlage für die Erzeugung von Nahrung	Wasser als Lebensgrundlage mit besonderer Bedeutung f. d. menschliche Gesundheit	Frisch- und Kaltluftversorgung	Abhängigkeit der Erholungseignung der Landschaft von Störungseignung und Zugänglichkeit	-
Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt	Intensive Landnutzung als Störfaktoren für Tiere und Pflanzen	Einfluss der Vegetation auf Tiere	Boden als Lebensraum	Einfluss Wasserhaushalt a. d. Vegetation Wasser als Lebensgrundlage für Tiere	Einfluss auf d. Lebensraum	Lebensräume und Vernetzung	-
Boden	Bodenerosion durch Bewirtschaftung	Boden als Lebensraum	-	Einfluss auf Bodenentstehung u. Zusammensetzung, Bodenwasserhaushalt	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief	-
Wasser	-	Vegetation erhöht Wasserspeicherfä-higkeit des Bodens	Schadstofffilter, Ausgleichskörper Wasserkreislauf, Grundwasserneubildung	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstung usw.)	-	-
Klima/ Luft	Geringfügige Belastung durch Verkehrs- und betriebliche Schadstoffemissionen	Offene Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete	Offener Boden kann bei trockenen Tagen zu Staubbelastungen führen	Einfluss durch Verdunstung	-	Topographie beeinflusst Luftbewegungen	-
Landschaft	Gestaltung durch Bebauung und Nutzung	Artenreichtum u. Strukturvielfalt als Charakteristikum für Natürlichkeit u. Vielfalt	Fruchtbarer Boden als Landschaftselement	-	Kima beeinflusst Vegetation	-	-
Kultur-/ Sachgüter	-	-	-	-	-	-.	-

2.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Tabelle 4: Zusammenfassende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umweltschutzgüter	Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	- Bebauung innerörtlicher Brachflächen - Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm- und Schadstoffemissionen	- + bis ++
Biotope/Pflanzen	- Verlust von naturschutzfachlich mittelwertigen Gehölzen	+
Tiere	- Verlust potenzieller Brut- und Tagesquartiere	++
Geologie / Boden	- Unbebaute Flächen: Vollständiger Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen im Bereich vollversiegelter Flächen sowie teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich teilversiegelter Flächen - Unbebaute Flächen: Eingriffe in das natürliche Bodengefüge und in den Bodenhaushalt	++ ++
Wasser	- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	-
Klima / Luft	- Verlust von Flächen ohne besondere klimatische und lufthygienische Bedeutung	-
Landschaft	- Verlust von Gehölstrukturen	+
Kultur- und Sachgüter	- keine	-

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: +++: hoch (erheblich); ++: = mittel (erheblich); + = gering (nicht erheblich); - = nicht zu erwarten

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens ergeben sich nicht vermeidbare Umweltauswirkungen, vor allem mit Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe, den Verlust von unbebauten Böden durch Überbauung, durch den Verlust von Gehölzstrukturen sowie von potenziellen Bruthabitaten und Tagesquartieren. Weitere Auswirkungen sind die geringe und unerhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

2.3.2 Entwicklung ohne Umsetzung der Planung

Ohne Umsetzung des Vorhabens würde die Fläche weiterhin brachliegen. Vorhandene Vorbelastungen der Schutzgüter würden weiterhin bestehen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

3.1. Minimierung betriebsbedingter Auswirkungen durch techn. Umweltschutz

3.1.1 Emissionen

Bei Verwendung moderner Heiz- und Kühlanlagen sind Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen weitgehend zu vernachlässigen. Eine geringfügige und unerhebliche Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr ist zu erwarten.

3.1.2 Immissionen

Durch die städtebauliche Gliederung des Plangebietes mit einem Mischgebiet zwischen den bestehenden gewerblichen Betriebsflächen der Fa. Mühlen Sohn GmbH und dem geplanten Wohngebiet können die allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse sowie die betrieblichen Interessen der Firma mit einer Standortsicherung sowie den vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Durch passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Ge-

werbelärm können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.

3.1.3 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

Durch die geplante Herstellung des Wohngebiets und der versiegelten Flächen erhöht sich die Abfall- und Abwassermenge. Der Abfall wird fachgerecht entsorgt, die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt. Unbelastete Niederschlagswässer werden im Plangebiet je nach Eignung versickert bzw. zurückgehalten und gepuffert abgeleitet.

3.1.4 Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung der Gebäude umweltschonend zu gestalten, wird die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solarenergie) empfohlen.

3.2. Vermeidungsmaßnahmen

V1: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

Maßnahme:
Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie durch regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung:
Schutz von Boden und Grundwasser

Sicherung der Maßnahme:
Empfehlung

V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau

Maßnahme:
Erhalt des Gehölzsaums entlang der Blau. Keine Lagernutzung innerhalb der Flächen, keine Rodung der Gehölze mit Ausnahme von Pflegeeingriffen. Abgehende Gehölze sind mit Arten der Artenliste 1 gleichwertig zu ersetzen. Bislang unbepflanzte Bereiche sind im Bereich des Erhaltungsgebotes mit Sträuchern der Artenliste 2 (Pflanzdichte 1 Str/ 2,5 m²) zu bepflanzen.

Begründung:
Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt: Erhalt von Habitaten

Schutzgut Tiere: Erhalt von Habitaten

Schutzgut Wasser: Schutz der Blau vor Einträgen

Sicherung der Maßnahme:
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3.3. Minimierungsmaßnahmen

M1: Schutz des Oberbodens

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

Begründung:
Schutzgut Boden: Erhalt von Oberboden, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Sicherung der Maßnahme:
Hinweis im Bebauungsplan

M2: Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:
Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für nicht belastete Hof-, Wege- und Parkierungsflächen.

Begründung:
Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenwasserabflusses, Versickern von Niederschlagswässern vor Ort

Schutzgut Boden: Teilweiser Erhalt natürlicher Bodenfunktionen, vergleichsweise geringere Beeinträchtigung

Sicherung der Maßnahme:
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan

M3: Versickerung / Retention anfallender Niederschläge
Maßnahme:
Versickerung bzw. Retention anfallender und unbelasteter Niederschlagswässer im Plangebiet.

Begründung:
Schutzgut Wasser: Weitgehender Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildungsrate durch Versickern oder Zurückhalten der Niederschlagswässer vor Ort.

Sicherung der Maßnahme:
Hinweis im Bebauungsplan

M4: Pflanzung standortheimischer Laubbäume
Maßnahme:
Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen der Artenliste 1. Qualität: Hochstämme, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial und 5-jährige Entwicklungspflege. Bindung der Bäume mittels Dreipflock und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Verwendung von Arten der Artenliste 1.

Begründung:
Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenwasserabflusses

Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleichswirkung

Schutzgut Tiere: bei artenreicher Vegetation Lebensraumfunktion

Schutzgut Landschaft: Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

Sicherung der Maßnahme:
Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Maßnahmen zum Überwachen der Umweltauswirkungen

Werden im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend umgesetzt oder würden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig erkannte negative Umweltauswirkungen hervorgerufen, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Ausführung der Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Blaustein erstmals ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Das Vorhaben weist eine Größe von ca. 10.856 m² auf.
- Das Vorhaben umfasst eine brachliegende Fläche, die mit mehreren Gebäuden bebaut ist und mit Gehölzstrukturen eingegrünt ist.
- Das Plangebiet liegt inmitten des Kernortes Klingenstein-Ehrenstein.
- Im Süden grenzt das Plangebiet an die Blau an. Ein Teil des Gehölzsaums der Blau liegt innerhalb des Geltungsbereichs.
- Die Blau ist als FFH-Gebiet "Blau und Kleine Lauter" geschützt. Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten.

- Der Verlust von unbebauten Böden durch Überbauung sowie Eingriffe in den Bodenhaushalt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.
- Die Auswirkungen der Lärmimmissionen im Plangebiet auf das Schutzgut Mensch wurden durch Schallgutachten ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen in das Planwerk eingearbeitet. Insbesondere wurde dabei eine städtebauliche Gliederung durch eine Zonierung der zulässigen baulichen Nutzungen vorgenommen (GE – MI - WA).
- Der Verlust von Gehölzstrukturen Lebensraum von Pflanzen, Tiere und der Biologischen Vielfalt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter dar.
- In die Blau und ihren Gehölzsaum wird nicht eingegriffen. Dieser wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.
- Das Ortsbild wird durch den Verlust von Gehölzen beeinträchtigt.
- Keine erheblichen Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können den erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wirksam begegnet werden.
- Durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Anhang

ANHANG I: TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFFEN UND MASSNAHMEN

SCHUTZGUT BODEN

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Plangebiet	(Teil-)Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung	**Hoch** (erheblich)	**V1**: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen **M1**: Schutz des Oberbodens **M2**: Verwendung offenporiger Beläge	**Hoch** (erheblich)	-

SCHUTZGÜTER PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT UND TIERE

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Gehölzstrukturen	Verlust von naturschutzfachlich mittelwertigen Habitaten	**Mittel** (erheblich)	**V2:** Erhalt der Gehölze entlang der Blau **M4:** Pflanzung standortheimischer Laubbäume	**Mittel** (erheblich)	-
Gebäude	Potenzieller Verlust von Brut- und Tagesquartieren	**Mittel** (nicht erheblich)	**V2:** Erhalt der Gehölze entlang der Blau **M4:** Pflanzung standortheimischer Laubbäume	**Mittel** (erheblich)	-

SCHUTZGUT WASSER

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Grundwasserneu-bildung	Beeinträchtigung der Grundwasserneu-bildung durch Überbauung	**Gering** (nicht erheblich)	**V1**: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen **M2**: Verwendung offenporiger Beläge **M3**: Versickerung bzw. Retention anfallender Niederschlagswässer	-	-

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Gehölzstrukturen	Flächen mit Funktion als Filter von Luftstäuben sowie kleinklimatischer Ausgleichswirkung	**Gering** (nicht erheblich)	-	-	-

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Gehölzstrukturen	Verlust durch Bebauung	**Gering** (nicht erheblich)	**V2:** Erhalt der Gehölze entlang der Blau **M4:** Pflanzung standortheimischer Laubbäume	**Gering** (nicht erheblich)	-

ANHANG II. ARTENLISTEN

Artenliste 1:

M4: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen

V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau

Qualität: Hochstämme, 3xv StammU 16-18 cm, autochthones Pflanzgut.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpius betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Artenliste 2:

M4: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen

V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau

Qualität: Str, 3xv Höhe 100-150 cm, autochthones Pflanzgut.

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan „Hofgut Schwenk" Gemeinde Blaustein

2.9.2014

Auftraggeber:
Büro für Stadtplanung
BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Bearbeitung:
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz
Dr. Andreas Schuler
Malvenweg 5
89233 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de

1 Einleitung 2
1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 2
1.2 Bestandsbeschreibung 3
1.3 Vorhabensbeschreibung 3
2 Gesetzliche und sonstige Vorgaben 3
2.1 Gesetzliche Grundlagen 3
2.2 Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach BNatSchG 3
2.3 Begriffsdefinitionen 4
3 Vorgehensweise 5
4 Darstellung der in Betracht kommenden Wirkungen 5
4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse 5
4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse 5
4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren 5
5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 6
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung 6
5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) 6
6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten 6
6.1 Pflanzenarten 6
6.2 Tierarten 6
6.2.1 Säugetiere 6
6.2.2 Vögel 8
6.2.3 Reptilien 10
6.2.4 Weitere Arten 10
6.3 Naturschutzfachliche Empfehlungen 10
7 Fazit 10
8 Zitierte und weiterführende Literatur 11

1 Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Betrachtungsraum des Fachbeitrages Artenschutz umfasst den Geltungsbereich und den daran angrenzenden Wirkraum. Die Lage der Vorhabensfläche ist aus Abb. 1 ersichtlich.

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rote Linie)

1.2 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des B-Planes besteht aus ehemals genutzten landwirtschaftlichen Nutz- und Wohngebäuden, die zum Teil baufällig sind. Im nordwestlichen Teil der Fläche befinden sich ein Kindergarten und eine Kinderkrippe. Zwischen den Gebäuden werden die Flächen zumeist aus geschotterten Erschließungswegen, Hof- und Rasenflächen mit vereinzeltem Baumbewuchs gebildet. Entlang der Blau, der Linden- und Hofstraße ist ein größerer Baum- und Gehölzbewuchs vorhanden.

1.3 Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Blaustein plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Dazu sollen innerörtliche Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen sowie mit einem Kindergarten und einer Kinderkrippe zwischen der Hofstraße, der Lindenstraße und der Blau freigeräumt werden.

2 Gesetzliche und sonstige Vorgaben

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung basiert auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009.
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) des Landes Baden-Württemberg vom 13. Dezember 2005
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinie (79/409/EWG) des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VRL).

2.2 Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergänzend gilt im Kontext des Verfahrens nach § 44 Abs. 5 und 6 BNatSchG n.F.

5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

6. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Von den Verboten des § 44 können im Einzelfall nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nrn. 1 bis 5 BNatSchG n.F. weitere Ausnahmen zugelassen werden. Im Kontext des Verfahrens relevant sind § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG n.F.:

1. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Ergänzend gilt nach § 45 Abs. 7 S. 2 bis 5 BNatSchG n.F.:

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

2.3 Begriffsdefinitionen

im Folgenden werden die Begrifflichkeiten der entsprechenden Gesetze bzw. Richtlinien hinsichtlich der Verbotstatbestände definiert.

Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG)
Die Fortpflanzungsstätte wird im Folgenden als identisch angesehen mit:

- die Fortpflanzungsstätte ist identisch mit Nest, Höhle, Revierzentrum.
- Artenschutzrechtlich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse gelten Quartiere, die regelmäßig genutzt werden. Namentliche sind dies Wochenstuben, Winterquartiere und Zwischenquartiere.

Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG)
Ruhestätten sind alle Orte, an denen sich die besonders geschützten Tierarten „eine gewisse Zeit ohne größere Fortbewegung" aufhalten.

Erhebliche Störung
Eine Störung ist nur dann erheblich, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach Auffassung der Bundesregierung (BR-Dr 123/07, S. 18) umfasst die lokale Population diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (vgl. auch NVwZ 2006, 1161 Rdnr. 44). Eine Verschlechterung sei dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert wird.

3 Vorgehensweise

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde anhand der Ergebnisse von sechs Geländebegehungen am 9.3, 9.5., 20.5., 11.7., 6.8. und 29.8.14 sowie der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial erstellt. Vögel, Reptilien und Falter wurden erhoben. Die Vogelkartierung erfolgte in Anlehnung an Südbeck et al. (2005). Bezüglich der weiteren Arten wurden die potentiellen Habitate nach Individuen bzw. Nahrungspflanzen und Raupen (Falter) untersucht.
Fledermausuntersuchungen nach Quartieren richten sich nach den Beschreibungen der Koordinierungsstelle für Fledermausschutz Südbayern (Zahn o. Jahr). Fledermaus-Detektorbegehungen wurden nicht durchgeführt.

4 Darstellung der in Betracht kommenden Wirkungen

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Es ist der Bau neuer Gebäude geplant. Der Verlust von Lebensräumen, Barrierewirkungen und Zerschneidungen von Lebensräumen sind daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Baubedingt sind Lärm-, Staub und Staubimmissionen zu erwarten. Ferner sind Wirkungen durch Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen nicht auszuschließen.

4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Es werden bestehende Gebäude abgerissen bzw. entfernt. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der nur geringen Veränderungen sowie der Vorbelastung ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Es finden Veränderungen des Betriebes im Siedlungsbereich statt. Relevante Wirkungen wie Störungen durch Lärm, Menschen- und Verkehrsbewegungen können aber mit Blick auf die Vorbelastung durch die

bereits vorhandenen Siedlungsflächen im direkten Umfeld und die geringe Zusatzbelastung ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt des Gehölzbestandes entlang der Blau.
- Fällung der Gehölze und Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.11. und Ende Februar.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

6.1 Pflanzenarten

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt, die Habitatstruktur ist auch für die relevanten Arten nicht geeignet. Eine weitere Prüfung entfällt damit.

6.2 Tierarten

6.2.1 Säugetiere

Bestand
Tradierte Fledermausquartiere wurden im Bereich der geplanten Bebauungen nicht festgestellt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Spalten und Nischen der Gebäude kurzzeitig als Tagesquartiere genutzt werden (s. Fotodokumentation).
Entsprechend den Verbreitungskarten bei Braun & Deterlein (2003) kommen folgende Arten in Betracht (s. Tab. 1), die die Fläche als Nahrungshabitat nutzen bzw. auf Transferflügen überqueren.

Tab. 1: Potentiell vorkommende Fledermausarten im Vorhabengebiet (Braun & Dieterlein 2003). RL BW/D = Rote Liste Baden-Württemberg/Deutschland: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, I = gefährdete wandernde Art, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten mangelhaft; Schutz: b = besonders geschützt, s = streng geschützt; FFH: II = Anhang II, IV = Anhang IV.

Arten		Gefährdung		Schutz	
Dt. Name	Wiss. Name	RL BW	RL D	BNatSchG	FFH
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	2	G	b, s	IV
Kleine Bartfledermaus	*Myotis mystacinus*	3	V	b, s	IV
Fransenfledermaus	*Myotis nattereri*	2	-	b, s	IV
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	I	-	b, s	IV
Rauhautfedermaus	*Pipistrellus nathusii*	I	-	b, s	IV
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	3	-	b, s	IV
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	3	-	b, s	IV
Zweifarbfledermaus	*Vespertilio murinus*	I	D	b, s	IV
Braunes Langohr	*Plecotus auritus*	3	V	b, s	IV

Vorkommen der Haselmaus sind aufgrund der Lage der Fläche im Siedlungsbereich auszuschließen, da das Tier diese Bereiche meidet. Biberfraßspuren an den Bäumen entlang der Blau wurden nicht festgestellt. Es sind allenfalls wandernde Biber in der Blau zu erwarten. Diese werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine weitere Prüfung der Arten entfällt damit.

Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren"

Durch die Vermeidungsmaßnahme Rodung im Winterhalbjahr ist eine Tötung von Fledermäusen als Folge einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, da sich die Tiere zu dieser Zeit in Winterruhe befinden und keine Winterquartiere von Fledermäusen im Bereich der Bauflächen vorhanden sind.

Alle anderen Wirkungen fangen, verletzen oder töten nicht.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist das Zugriffsverbot nicht erfüllt.**

Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung"

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf vorhandene bzw. Nahrungssuchende Fledermäuse zu erwarten, da nachts nicht gearbeitet wird. Zudem sind Fledermäuse gegen die zu erwartenden baubedingte Wirkungen unempfindlich, wie zahlreiche Vorkommen in höher belasteten Gebieten (Industriegebieten, Abbaustätten, Autobahnbrücken usw.) zeigen.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"

Eine Entnahme, Beschädigung und Zerstörung und Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auszuschließen, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Säugetieren im Bereich der Bauflächen vorhanden sind.

Alle anderen Wirkungen entnehmen, beschädigen oder zerstören nicht.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

6.2.2 Vögel

Bestand
Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde folgende Vogelarten festgestellt (s. Tab. 2), getrennt nach direkter Betroffenheit und Vorkommen im Umfeld.

Tab. 2: Vogelliste der Vorhabensfläche: RL BW/D = Rote Liste Baden-Württemberg/Deutschland: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, I = gefährdete wandernde Art, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten mangelhaft; Schutz: b = besonders geschützt, s = streng geschützt; VSR: Vogelschutzrichtlinie: A I Anhang I. Status: B = Brutvogel, Ng = Nahrungsgast

Arten Dt. Name	Wiss. Name	Gefährdung RL BW	Gefährdung RL D	Schutz BNat SchG	Schutz VSR	Status
Amsel	*Turdus merula*			b		B
Bachstelze	*Motacilla alba*			b		Ng
Blaumeise	*Parus caeruleaus*			b		B
Buchfink	*Fringilla coelebs*			b		B
Elster	*Pica pica*			b		Ng
Grünfink	*Carduelis chloris*			b		B
Haussperling	*Passer domestica*	V	V	b		B
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			b		B
Kohlmeise	*Parus major*			b		B
Mauersegler	*Apus apus*	V		b		Ng
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	3	V	b		B
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*			b		B
Ringeltaube	*Columba palumbus*			b		B
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*			b		B
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*			b		B

Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren"

Auf der Vorhabensfläche haben die in Tab. 2 genannten Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist das Töten eines Individuums in Verbindung mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszuschließen, da die Tiere entweder im Winterquartier sind oder durch die Rodungsarbeiten verscheucht werden. Tradierte Ruhestätten (Schlafplätze) wurden nicht festgestellt. Die sonstigen baubedingten Wirkungen (Staub-, Schadstoff-, Lärmemissionen bzw. -immissionen) sind nicht in der Lage Vögel oder ihre Entwicklungsformen zu töten oder zu zerstören.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist das Zugriffsverbot nicht erfüllt.**

Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung"

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf im Umfeld brütende bzw. Nahrungssuchende Vögel zu erwarten, da es sich bei den angetroffenen Arten um Siedlungs- bzw. Siedlungsrandarten handelt, die an die typischen Belastungen im bebauten Bereich angepasst sind bzw. nicht empfindlich auf die entsprechenden Wirkungen reagieren. Zahlreiche Vorkommen in höher belasteten Gebieten (Industrieanlagen, Flughäfen, Abbaustätten) zeigen dies deutlich.

➢ **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"

Im Bereich der geplanten Bebauung wurden von 13 Vogelarten (s. Tab. 2) Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt. Durch die vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme „Freiräumen des Baufelds im Winterhalbjahr" ist das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die freibrütenden Arten Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig, Zilpzalp ausgeschlossen, da diese Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen.

Auch die in Gebäudenischen brütenden Arten Haussperling und Hausrotschwanz bauen jedes Jahr ein neues Nest. Eine Zerstörung von Fortpflanzungstätten ist damit ausgeschlossen. Zudem ist der Haussperling primär an das Vorhandensein von menschlichen Aktivitäten gebunden, die weiterhin stattfinden. Hölzinger (1997) beschreibt, dass in einem Dorf, nachdem es aus militärischen Gründen aufgegeben werden musste, auch die Hausperlinge nach kurzer Zeit verschwanden. Die zurückgehenden Populationszahlen der Art sind eher auf den Verlust von Nahrungshabitaten (z.B. überzogene Hygienevorgaben in der Landwirtschaft) zurückzuführen.

Es ist aber davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blau- und Kohlmeise sowie der Mehlschwalbe zerstört werden, da die Arten ihre Höhlen und Nester wiederkehrend und z. Teil (Blau- und Kohlmeise) auch in Winter nutzen.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies wird im Folgenden für die genannten Arten geprüft.

Blau- und Kohlmeise sind mit die häufigsten Vogelarten in Deutschland und stellen nur wenige Ansprüche an die Habitatstruktur. Sie kommt im Wald, in Feldgehölzen und Gärten vor.

Die Analyse des Raums um das Vorhaben zeigt eindeutig, dass insbesondere im Bereich der umliegenden Gärten und Gehölze zahlreiche geeignete Habitate für die Art zur Verfügung stehen. Insofern ist zwangsläufig davon auszugehen, dass im gesamten Raum um das Vorhaben zahlreiche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Arten vorhanden sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang in jedem Fall erhalten bleibt. Für diese zwei Arten ist das Zugriffsverbot nicht erfüllt.

Von der Mehlschwalbe wurde ein besetztes Nest am Wohngebäude im Norden des Grundstücks feststellt. Die Art ist in Baden-Württemberg als gefährdet eingestuft. Als Gründe werden in LfU (2014) folgende Gründe genannt:

- Die Zahl der Nester wird zwar in ländlichen Siedlungen durch Rückgang und bauliche Modernisierung landwirtschaftlicher Gebäude offensichtlich nicht sehr stark beeinflusst, doch scheinen sich Veränderungen vor allem im ländlichen Raum und an der Peripherie der Städte in mehrfacher Form negativ auszuwirken.
- Bodenversiegelung erschwert die Zugänglichkeit zu Nistmaterial; auch die Zunahme innerörtlichen Verkehrs und moderner Bauweisen scheinen eine Rolle zu spielen. Die absichtliche Zerstörung von Kolonien aus Hygienegründen ist immer noch eine Gefahr für lokale Bestände, zumal davon nicht nur Nester an Wohnhäusern, sondern auch an Fabrikhallen, Lagerschuppen oder Scheunen, also an größeren Baueinheiten, betroffen sein können.
- Hinzu kommen ein durch Intensivierung der Landwirtschaft, Verbauung und Versiegelung (und vielleicht Luftverschmutzung) reduziertes Nahrungsangebot.

Zusammenfassend ist also nicht der Verlust von Fortpflanzungsstätte alleinig für den Rückgang der Art verantwortlich. Alle weiteren Gründe wie z. B. fehlendes Nistmaterial sind für das Vorhaben nicht relevant. Außerdem betriff das Vorhaben nur eine Fortpflanzungstätte, zudem sind im angrenzenden Umfeld noch genügend Gebäude für potentielle Nistplätze vorhanden. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist also ohne Zweifel erfüllt.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

6.2.3 Reptilien

Bestand
Reptilien wurden im Eingriffsgebiet nicht nachgewiesen. Eine weitere Prüfung von Artengruppen entfällt damit.

6.2.4 Weitere Arten

Bestand
Weitere artenschutzrechtliche relevante Tierarten (Amphibien, Schmetterlinge, Käfer usw.) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt bzw. können aufgrund der Habitatstruktur bzw. fehlender essentieller Futterpflanzen auch ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung von Artengruppen entfällt damit.

6.3 Naturschutzfachliche Empfehlungen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es nicht notwendig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen durchzuführen.

Im Rahmen der Eingriffsreglung sollte jedoch der Verlust von Nistmöglichkeiten für Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz, berücksichtigt werden. Um die Mehlschwalbenpopulation dauerhaft zu stabilisieren wäre es zudem notwendig offene, lehmige Kleingewässer im Umfeld zu erhalten.

Weiterhin wird empfohlen, einen Teil des Stammholzes das bei der Rodung der Fläche anfällt als Totholz in den zu erhaltenden Gehölzstreifen entlang der Blau einzubauen. Damit wird unter anderem das Nahrungsangebot für die vorkommenden Vögel verbessert

7 Fazit

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

Aufgestellt:
2.9.2014

Dr. Andreas Schuler
Büro für Landschaftsplanung

8 Zitierte und weiterführende Literatur

Braun M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1, Stuttgart.

Meschede, A. & B.-U. Rudolph [Bearb.] (2004): Fledermäuse in Bayern. - 411 S., Stuttgart.

Meschede, A. & Heller, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Münster (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66, 374 S. 18: 91-106.

Nagel, A. 2003: Mopsfledermaus Barbastella barbastellus (Schreber 1774). - In: Braun M. & F. Dieterlen [Hrsg.]: Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1, S. 484-497, Stuttgart.

Sierro, A. & Arlettaz, R. (1997): Barbastelle bats (Barbastella spp.) specialize in the predation of moths: implications for foraging tactics and conservation. - Acta Oecologica

Kulzer, E. 2003: Großes Mausohr Myotis myotis (Borkhausen, 1797). –. In: Braun, M. & F. Dieterlen [Hrsg.] 2003: Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1, S. 357-377, Stuttgart.

Stutz, H.-P. 1985: Fledermäuse im Kanton Schaffhausen. – Neujahrsbl. Naturforsch. Ges. Schaffhausen, 37: 1-40.

Dietz, C., Helversen, O. V. & Nill, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

Skiba, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. – Hohenwarsleben (Westarp Wissenschaften). Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648: 220 S.

UVM (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg) & LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) 2010: Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 175 S.

LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2008): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg.

Hölzinger, J. (1987): Die Vögel Baden-Württembergs 1, Teil 1 und 2.

Hölzinger, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs, Band 3.2 - Singvögel 2. Ulmer, Stuttgart, 939 S.

Hölzinger, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Band 3.1 - Singvögel 1. Ulmer, Stuttgart, 861 S.

Hölzinger, J. et al. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 1. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.1, Karlsruhe: 861 S.

Hölzinger, J.; Boschert, M. (2001): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 2.2: Nicht-Singvögel 2. Verlag Eugen Ulmer. 880 S.

Hölzinger, J.; Mahler, U. (2002): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 2.3: Nicht-Singvögel 3. 547 S.

LfU (2014): http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige/108476 Stand 2014-08-18

MLR (Ministerium für Ernährung und Ländlicher Raum) & LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) 2006: Im Portrait – die Arten der Vogelschutzrichtlinie. 144 S.

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	*Bebauungsplan Hofgut Schwenk*	
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer(n) *DE 7634-441*	Gebietsname(n) *Täler der mittleren Flächenalb*
1.3	Vorhabenträger	Adresse *Gemeinde Blaustein* *Marktplatz 2* *89143 Blaustein*	Telefon / Fax / E-Mail *Tel.: 07304/802 0* *Fax.: 07304/802-111* *Email: gemeinde@blaustein.de*
1.4	Gemeinde	*Blaustein*	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 1a BNatSchG einschlägig)	*Landratsamt Alb-Donau-Kreis*	
1.6	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde Alb Donau Kreis*	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	*Die Gemeinde Blaustein plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Dazu sollen innerörtliche Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen sowie mit einem Kindergarten und einer Kinderkrippe zwischen der Hofstraße, der Lindenstraße und der Blau freigeräumt werden.* ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage	

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten

2.2 ☐ Zeichnung / Handskizze als Anlage ☒ kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *	Telefon *	Fax *
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz	*0176 61526028*	
Dr. Andreas Schuler		
Malvenweg 5		
89233 Neu-Ulm	*info@schuler-landschaft.de*	

* sofern abweichend von Punkt 1.3

Datum
2.09.2014

Unterschrift

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter http://natura2000-bw.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☒ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder sonstigen Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 1a Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:	Vermerke der zuständigen Behörde
91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide	Rodung und Überbauung, Stoffeintrag über Immissionen Barrierewirkung, Zerschneidungseffekte	
3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Stoffeintrag über Immissionen	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraum-typen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	anlagebedingt			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide	Der Baumbestand entlang der Blau wird erhalten (siehe Bebauungsplan). Zudem ist dieser Gehölzbestand nur zum Teil dem Lebensraum „91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide" zuzuordnen, da es sich oberhalb der Uferböschung um keinen Auwald (mehr) handelt.	
6.1.2	Flächenumwandlung	keine	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	keine	-	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide	Der Baumbestand entlang der Blau wird erhalten (siehe Bebauungsplan). Zudem ist dieser Gehölzbestand nur zum Teil dem Lebensraum „91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide" zuzuordnen, da es sich oberhalb der Uferböschung um keinen Auwald (mehr) handelt.	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Eine relevante Veränderung des Wasserregimes findet nicht statt.	
6.1.6				
6.2	betriebsbedingt			
6.2.1	stoffliche Emissionen	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber,	Der Bereich ist bereits vorbelastet. Es finden keine relevanten zusätzlichen Immissionen statt.	

		1337)	
6.2.2	akustische Veränderungen	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Diese Wirkungen sind für die Lebensräume nicht relevant. Aufgrund der Vorbelastung sind potentiell vorkommende Arten an diese Wirkungen angepasst. Relevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.
6.2.3	optische Wirkungen	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Diese Wirkungen sind für die Lebensräume nicht relevant. Aufgrund der Vorbelastung sind potentiell vorkommende Arten an diese Wirkungen angepasst. Relevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Dies allenfalls sehr geringen Veränderungen sind für die Lebensräume nicht relevant. Aufgrund der Vorbelastung sind potentiell vorkommende Arten an diese Wirkungen angepasst. Relevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.
6.2.5	Gewässerausbau	keine	keine
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio,	Es werden eventuell Teile des anfallenden Niederschlagswassers nach Zurückhaltung auf der Fläche verzögert in die Blau geleitet. Entsprechend den Vorgaben, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden darf, sind relevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.

		1193), Biber (Castor fiber, 1337)	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	keine	Diese betriebsbedingten Wirkungen sind nicht relevant. Die Zerschneidung und Fragmentierung wurde bereits bei den anlagebedingten Wirkungen berücksichtigt.
6.2.8			
6.3	baubedingt		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	keine	keine
6.3.2	Emissionen	91E0* Auenwälder mit Erle,Esche,Weide 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Es finden keine relevanten zusätzlichen Immissionen statt.
6.3.3	akustische Wirkungen	3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, auch als Lebensraum für Bachneunauge (*Lampetra planeri* 1096), Groppe (Cottus gobio, 1193), Biber (Castor fiber, 1337)	Diese Wirkungen sind für die Lebensräume nicht relevant. Aufgrund der Vorbelastung sind potentiell vorkommende Arten an diese Wirkungen angepasst. Relevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.
6.3.4			

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

keine

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

☐ Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Begründung:

☐ Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Anhang: Abbildungen

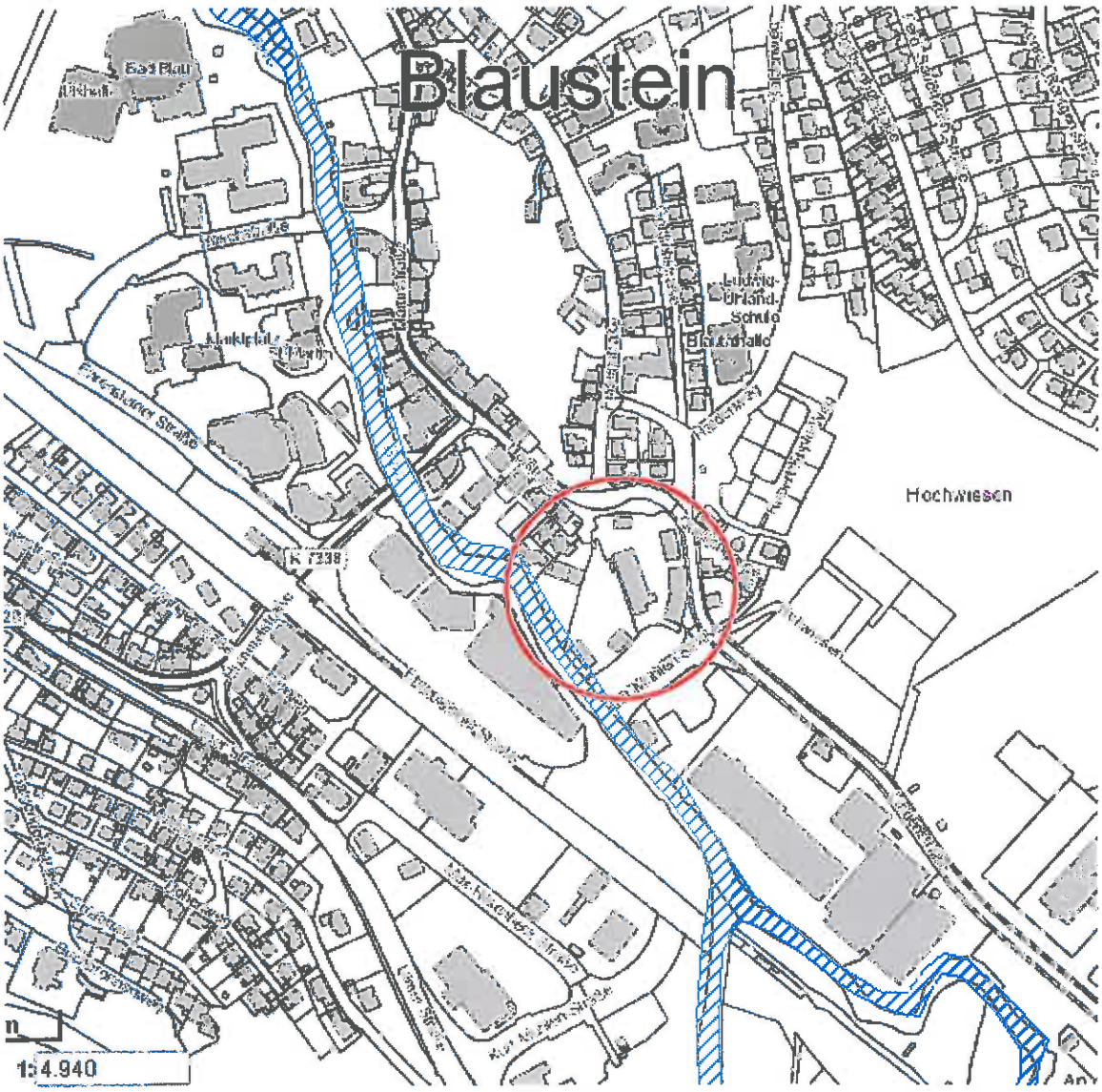


Abb. 1: Lage des FFH-Gebietes und der Planungsfläche

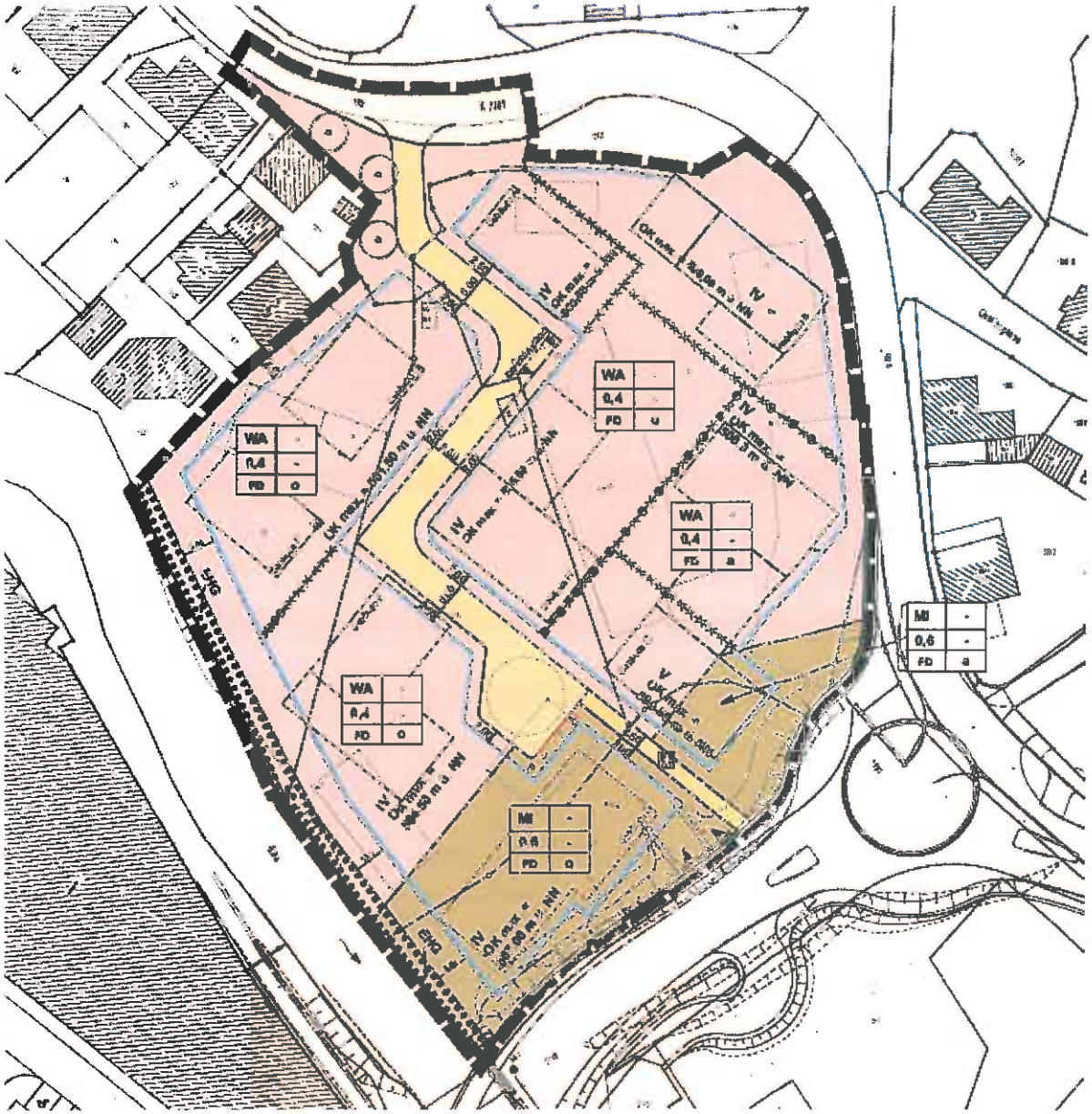


Abb. 2: Ausschnitt aus dem B-Plan (Zint 2014).

TÜV SÜD Industrie Service GmbH · 70774 Filderstadt · Deutschland

Industrie Service

Mehr Sicherheit.
Mehr Wert.

Gemeinde Blaustein
Herr Schmutz
Rathaus Marktplatz 2

89134 Blaustein

Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unsere Zeichen/Name	Tel.-Durchwahl/E-Mail	Fax-Durchwahl	Datum/Dokument	Seite
	IS-US3-STG/mey Klaus Meyer	0711 7005-624 klaus.meyer@tuev-sued.de	0711 7005-492	26. August 2014	1 von 1

Schalltechnische Untersuchung Büro Kottermair bzgl. "Hofgut Schwenk"

Sehr geehrter Herr Schmutz,

wir haben das Gutachten „Schaltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebsgelände der Firma Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein, Landkreis Alb-Donau-Kreis" des Büro Kottermair (Auftragsnummer 4988.1/2014-RK vom 14.07.2014 hinsichtlich der Fragestellung „Nachtbetrieb ohne Nutzung des P3 untersucht".

Unter Berücksichtigung der auf Seite 40 und 41 des Gutachtens dargestellten Teilbeurteilungspegel ergibt sich folgender Vergleich mit dem Orientierungswert nachts für ein Mischgebiet:

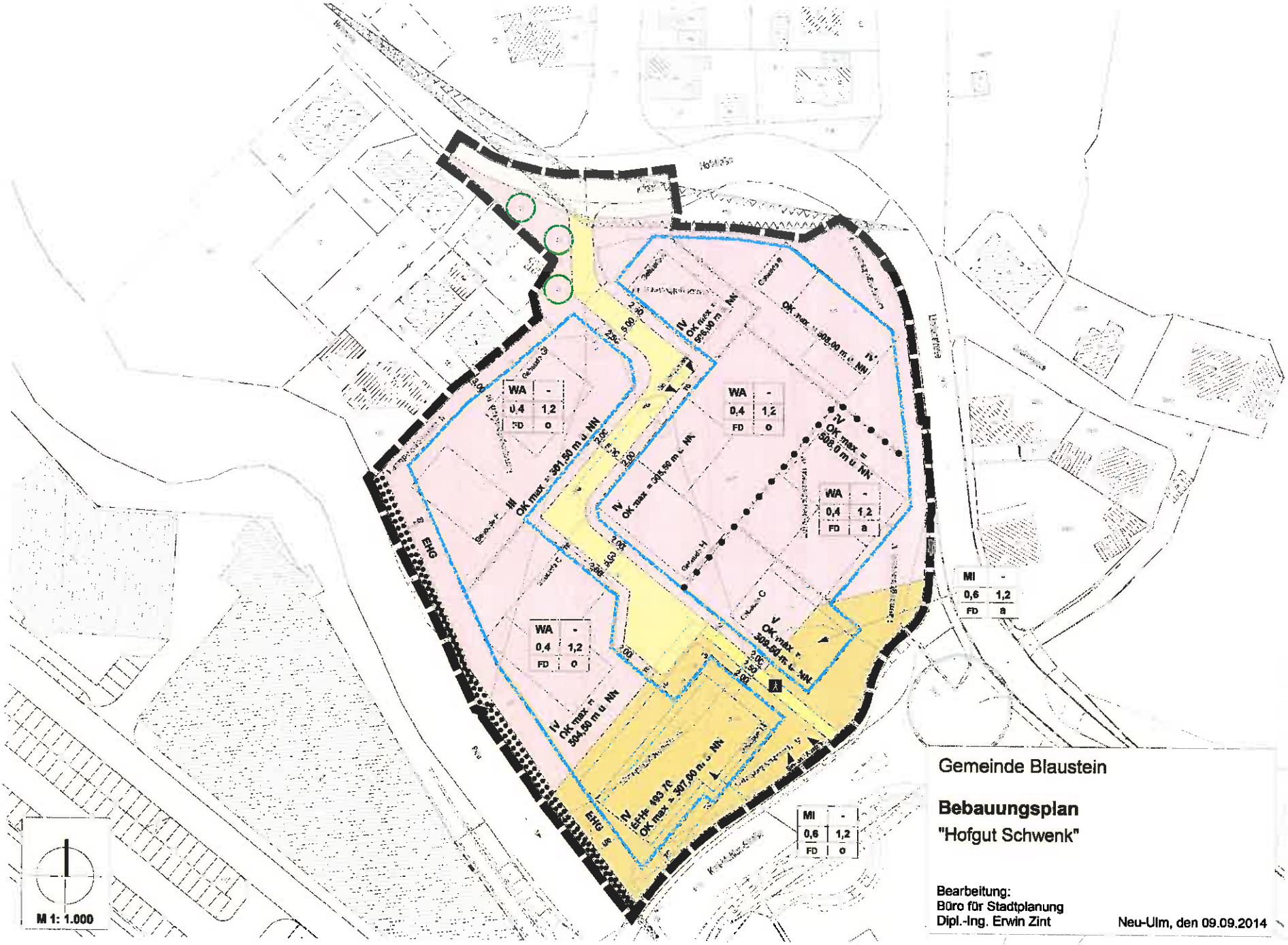
Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)	Orientierungswert in dB(A)
IO 11 / Hofgut Schwenk	45	45
IO 12 / Hofgut Schwenk	45	45

In diesem Fall wird der Orientierungswert gerade eingehalten. Wir empfehlen die Halle VI schon aus Gründen der Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik und des Vorsorgeprinzips in der gleichen Qualität zu bauen wie die bestehenden Hallen. Dies würde zu einer Verringerung der zu erwartenden Beurteilungspegel führen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Meyer

Klaus Meyer
Abteilung Gutachten



Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan

"Hofgut Schwenk"

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Neu-Ulm, den 09.09.2014

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Hofgut Schwenk", Gemeinde Blaustein

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.3. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2.1. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Büroçebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.1.3. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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

1.2.1. **z.B. 0,4** zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb

1.2.1.1. Im WA und MI darf die zulässige Grundflächenzahl für die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf einen Wert von bis zu 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **1,2** zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.3.	**z.B. OK max. = 504,30 m ü.NN**	Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
1.2.4.	**EFH = 493,70 m ü.NN**	maximal zulässig Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN (Höhen im neuen System)
1.2.5.	**z.B. IV**	Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

1.3.1.	**o**	Offene Bauweise
1.3.2.	**a**	Abweichende Bauweise, Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Außenwandlänge von mehr als 50 m zulässig.

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Pflegewege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.		öffentliche Verkehrsfläche
1.5.2.		private Verkehrsfläche
1.5.3.		Privater Fußweg
1.5.4.	TG	Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume
1.5.5.	Ein- u. Ausfahrt	Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage
1.5.6.		Sichtfelder

1.5.6.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe (Bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

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

1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.7.1. Anpflanzen von Bäumen

1.7.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichenten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.7.3. Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.7.4. EHG Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung

1.7.4.1. Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetation dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bepflanzung sind Neupflanzungen gemäß der Artenlisten 1 und 2 in vorgegebener Qualität vorzunehmen. Nicht bepflanzte Bereiche sind mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Zur Pflege der Gehölzflächen ist die Anlage eines Pflegeweges innerhalb der Erhaltungsgebotsflächen zulässig.

1.7.5. Artenlisten

1.7.5.1. Artenliste1
Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16/18 cm

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpius betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme

1.7.5.2. Artenliste 2
Qualität: Str, 3xv, Höhe 100-150 cm

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß dem Schallgutachten des TÜV SÜD vom 28.02.2014 (Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 5-1 -Maßgeblicher Außenlärmpgel EG vom 13.02.2014).

1.8.1.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einfringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.9.1. Geltungsbereich

1.9.2. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Bauweisen

1.9.3. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen

1.9.4 Nutzungsschablone

WA	-
0,4	1,2
FD	z.B. o

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise siehe Planeinschrieb

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1. BAUKÖRPER

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

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.

2.2.2. Flachdächer sind extensiv (Substratstärke mind. 8 cm) zu begrünen.

2.2.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen mind. 2,50 m vom Gebäuderand nach innen versetzt sein.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

2.3.2. Private Fußwege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

2.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

3. HINWEISE

3.1. bestehende Bebauung

3.2. Vorschlag Neubebauung

3.3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitgung zu beachten.
Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswässer unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

3.4. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

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

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

3.5. ENTSIEGELUNG NICHT BENÖTIGTER VERKEHRS- UND HOFFLÄCHEN

Nicht mehr benötigte versiegelte Verkehrsflächen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu entsiegeln, mit Oberboden aufzufüllen und zu begrünen.

3.6. ERDWÄRMESONDEN / GRUNDWASSERENTNAHME FÜR WÄRMEPUMPEN

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.

3.7. SCHICHTWASSER

Sofern bei der Gründung von Gebäuden Grund- oder Schichtwasser auftritt, ist nach § 43 Abs. 2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

3.8. BODENDENKMÄLER

Im Untergrund können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die archäologische Denkmalpflege.
- Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26- Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentationen einzuräumen.
- Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.