

Vorlage Bauamt

75/2020

öffentlich  nicht-öffentlich

## Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

## Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ in der Fassung vom 27.06.2022 einschließlich seiner Begründung, den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.



Alexander Rist  
Erster Beigeordneter

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	23.10.2012	ö	Beschluss über Erstellung eines städtebaulichen Konzepts	Zustimmung
Gemeinderat	11.06.2013	nö	Zustimmung zum Vorgehen und Planerbeauftragung an Büro Hähmig/Gemmeke Tübingen	Zustimmung
OR Herrlingen	18.06.2015	nö	Vorstellung Planungsstand	Zustimmung
ATU	30.06.2015	nö	Beschluss über städtebauliche Entwicklung	Zustimmung
GR	22.03.2016	ö	Vorstellung städtebaulicher Entwurf Blautalstraße, OT Herrlingen	Zustimmung
ATU	22.06.2016	nö	Information über Planungsvarianten	Zustimmung
ATU	27.09.2016	nö	Vorstellung Planungsstand	Zustimmung
ORt Herrlingen	26.01.2017	ö	Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs im ORat Herrlingen	Zustimmung
ATU	04.04.2017	ö	Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs	Zustimmung
Gemeinderat	25.04.2017	ö	Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss	Zustimmung
ATU	24.04.2018	nö	Bebauungsplan "Blautalstraße", Ortsteil Herrlingen -Vorstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs	Zustimmung
ATU	25.09.2018	nö	Beratung über Abgrenzung Bauhof	Zustimmung
ORt Herrlingen	08.11.2018	nö	Weitere Anregungen	Zustimmung
GR	04.12.2018	nö	Vorstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs - Grundstückangelegenheiten - Vergabekriterien, Ausschreibung	Zustimmung
GR	11.12.2018	ö	Bebauungsplan „Blautalstraße“, Ortsteil Herrlingen Abwägung der vorgebrachten Äußerungen Auslegungsbeschluss Bebauungsplan	Zustimmung
ATU	26.05.2020	nö	Präsentation der Entwicklung des bisherigen Bebauungsplans „Blautalstraße“ in Herrlingen und des neuen städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“. – kein Beschluss	Zustimmung
GR	04.08.2020	ö	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Blautalstraße“ in Herrlingen vom 25.04.2017 Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 04.08.2020 Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Zustimmung

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	15.09.2020	ö	Billigung des Bebauungsplanentwurfes „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen mit Stand vom 15.09.2020. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Südlich der Blautalstraße“ mit Stand vom 15.09.2020.	Zustimmung

## II. Sachvortrag

### 2.1 Ausgangslage

#### 2.11 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergab sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Nach dem Abriss des Kalkwerks der Firma Märker besteht die Möglichkeit das Grundstück an der Blautalstraße (B28) städtebaulich neu zu ordnen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale des ehemaligen Kalkwerks in direkter Angrenzung an den Naturraum der Blau für die Realisierung von zeitgemäßen Angeboten des Wohnens und Arbeitens sowie für die Unterbringung von Gewerbeflächen und Flächen für den städtischen Bauhof wieder nutzbar zu machen und in das Stadtgefüge einzugliedern.

Der bisher versteckte Uferbereich der Blau soll naturnah aufgewertet werden. Ein neuer Fuß- und Radweg entlang der Blau ermöglicht erstmals eine durchgängige Wegeverbindung am nördlichen Ufer.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Konzeptes zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### 2.12 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Mit der Planung wird insgesamt das Ziel verfolgt, durch Nachverdichtung von minder genutzten und brachliegenden Flächen in Blaustein die Schaffung von Arbeits- und Wohnraum im Innenbereich zu ermöglichen, ohne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden. Hierdurch kann ein Teil der prognostizierten Bevölkerungszunahme im Innenbereich stattfinden wodurch sich in der Folge der Druck, Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen, verringert.

#### 2.13 Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Herrlingen, auf den Flächen des ehem. Kalkwerks.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan an den nördlichen Flussarm und den Naturraum der Blau an, die sich in diesem Bereich aufgabelt. Die angrenzenden Flüsse Lauter und Blau liegen innerhalb des FFH-Gebietes „7524-341 Blau und kleine Lauter“. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südliche Straßenkante der B28 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 317, 318, 319, 340 und 341, die sich im Eigentum der Stadt Blaustein befinden und umschließt eine Fläche von ca. 1,9 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

Die auf dem Plangebiet bestehenden Gebäude des Bauhofs sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Für den Bauhof sind zudem Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die übrigen Flächen sollen einer Neunutzung zugeführt werden.

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Wohngebiet und der Ortskern von Herrlingen an. Weiter nördlich befindet sich die markante Hangkante des Beibruckbergs (z.T. geschützte Heidelandschaft) und das Feuerwehrgerätehaus. Östlich schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Klingenstein an.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan an die Wasserflächen der Blau und der Lauter mit dem Wehr, welches noch in Betrieb ist.

Das Gebiet „Blautalstraße“ wird aktuell durch die B 28 („Blautalstraße“) erschlossen.

## **2.14 Vorgesehene Bebauung des Plangebietes - Städtebauliches Konzept**

Südlich der Blautalstraße/ B28 wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Vom erweiterten Bauhofgelände im Westen bis hin zur Abzweigung Feuerwehr ist eine straßenbegleitende Bebauung mit vier maximal viergeschossigen Solitärbaukörpern (maximale Gebäudehöhe 14,50 m) geplant, die eine durchgängige Raumkante definieren.

Nach Süden zum Landschaftsraum der Blau ist eine Bebauung mit dreigeschossigen, untergeordneten Bauteile (maximale Gebäudehöhe 11,50 m) vorgesehen.

Es entstehen Flächen für Gewerbe, Büro- und Wohnnutzung. Gebäudetiefen von 15,00m bis 19,80m berücksichtigen die zukünftigen Nutzungen eines Mischgebietes.

Aus Straßenlärmgründen sind in den Erdgeschossen Wohneinheiten nur schwierig anzubieten. Angestrebt werden im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen mit dem Ziel, eine optische Aufwertung der Erdgeschosse zu erreichen.

Durch die nach Süden zum Landschaftsraum der Blau orientierten Nutzungssituationen werden dennoch attraktive, lärmgeschützte Wohnnutzungen ermöglicht.

Entlang der Blautalstraße wird ein 3m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe angelegt. Es werden große Stadtbäume (Bäume 1. Ordnung) mit Klimaresistenz festgesetzt. Wirkungsvolle Großbäume sind an dieser Stelle sinnvoller als kleine, schlanke Bäume vor den Häusern. In den Bereichen der Zufahrten soll zusätzlich eine begleitende Baumreihe entstehen. Zwischen je zwei der Baukörper sind Zufahrtsbereiche von der Blautalstraße mit Integration oberirdischer Stellplätze und möglichen Tiefgaragenzufahrten vorgesehen. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt, begrünt, nicht sichtbar angelegt und schaffen somit fließende Übergänge zwischen dem Landschaftsraum und den privaten Grünflächen. Der durchgängige Pflweg oberhalb der Böschungsoberkante bildet den Grenzverlauf zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken.

Der bestehende Bauhof erhält im Osten Erweiterungsflächen und kann damit auf zukünftige Entwicklungen an diesem Standort reagieren.

Notwendige Geh- und Fahrrechte werden in die Gesamtkonzeption eingebunden.

Das Plangebiet wird von der Blautalstraße / B28 aus erschlossen. Die Einfahrten ins Gebiet werden auf zwei neue Zufahrten begrenzt. Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sowie den Tiefgaragen erfolgen gebündelt über die privaten Flächen als Stichstraßen. Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze können in Tiefgaragen sowie als offene Stellplätze für Besucher entlang der Stichstraße ausgeführt werden. Für Fußgänger und Radfahrer entsteht ein Wegenetz entlang der Blau und der Lauter (Gewässerunterhaltungsweg).

## **2.2 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat in seiner Gemeinderatsitzung am 04.08.2020 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Blautalstraße“ in Herrlingen vom 25.04.2017 aufzuheben.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufzustellen.

In der Gemeinderatssitzung am 15.09.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein den Bebauungsplanentwurf „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen in der Fassung vom 15.09.2020 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## 2.3 Änderungen des Bebauungsplans

**2.3.1** Östliches Baufeld - Änderungen durch den Entwurf der Architekten Braunger Wörtz für die ADK zur Projektierung von Mehrgenerationen-Wohnungen in kostengünstiger Bauweise. Geplant ist ein 4-geschossiges Gebäude mit 19 Wohnungen ohne Untergeschoss. Nach Aussage der Architekten musste das Baufenster verlängert werden, um eine rentierliche Gebäudelänge von 34,9 m für jeweils 5 Wohnungen in den 3 Obergeschossen realisieren zu können. Die benötigten 19 Stellplätze werden oberirdisch auf dem Baugrundstück (ca. 7 Stellplätze) und im Bereich der öffentlichen Erschließung östlich des Baufeldes (max. 12 Stellplätze) nachgewiesen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Ausfahrt erfolgt zur Blautalstraße.

Desweiteren musste noch eine Nebenanlage für Müll und Fahrräder festgesetzt werden.



Entwurf 1. – 3. Obergeschoss, Architekten Braunger Wörtz

### 2.3.2 Änderungen durch die Stellungnahme von Bürger 01

#### a) Geh- und Fahrrechte

Bei der Bewilligung handelt es sich um den notariellen Kaufvertrag des Notars Dr. Hermann Schwaab vom 24.07.1964 - Urkundenrolle Nr. A 1294. In VII. des notariellen Kaufvertrages wurde die Bewilligung wie folgt notariell beurkundet:

*„Der Verkäufer räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Parz.Nrn. 340 und 341/2 Markung Herrlingen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Geb. Ulmerstrasse 30 auf unbeschränkte Zeiten das unentgeltliche Recht ein, entlang der Südwestgrenze der Parzellen Nrn. 340 und 341/2 über diese Grundstücke zu gehen und zu fahren und zwar ausschließlich zur Vornahme von Instandsetzungsarbeiten am Kanalwehr auf Flurstück Nr. 3, Oberkanal.“*

Das Geh- und Fahrrecht im Bereich der privaten Zufahrt zwischen Baufeld 4 und 5 wurde entsprechend der Vorgaben in der Stellungnahme geplant. Im Bereich der Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche wurde das Geh- u. Fahrrecht auf 6m verbreitert. Schwenkradien bei der Einfahrt

von der Blautalstraße für Autokran und Lastwagen wurden berücksichtigt. Am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche wurde das Geh- u. Fahrrecht auf einen Bereich von 11m x 11m erweitert. Grund: In der Stellungnahme wurden entsprechende Aufstellflächen für einen Kran gefordert. Östlich des gr, fr 1 ist ein Baum entfallen, um ein ungehindertes Schwenken des Krans sicherzustellen. Im Bereich der Geh-u. Fahrrechte erfolgt kein Unterbau mit einer Tiefgarage.



Ausschnitt Bebauungsplan mit östlichen Baufeld 5 (Projekt ADK) und Geh- und Fahrrechten für die Eigentümerin des Wehrs

Als direkten Zugang zum Wehr wurde ein großzügiges Geh-u. Fahrrecht ausgewiesen. Das Geh- u. Fahrrecht verläuft entlang der Grundstücksgrenze bis zur Blau und schließt auch den natürlichen, mit geringerem Gefälle ausgebildeten Weg zur Blau mit ein. In diesem Bereich ist das Pflanzgebot „pgf 1“ entfallen, damit bei Instandsetzungsarbeiten ein Durchstich des Krans zum Wehr mit ausreichendem Schwenkradius gesichert ist und nicht durch Bäume behindert wird.

Die rechtliche Einschätzung von Herrn Rechtsanwalt Glöggler zu den in der Stellungnahme aufgestellten Forderungen an das Geh- u. Fahrrecht hinsichtlich Aufnahme von Lasten, ebene Fläche ohne Gefälle etc.: *„Der Wortlaut der Bewilligung weist nicht darauf hin, dass der Eigentümer des belasteten Grundstückes die Voraussetzungen dafür schaffen muss, dass ein Gehen und Befahren des Weges zur Durchführung der Instandsetzungsarbeiten durch den Eigentümer des belasteten Grundstückes hergestellt werden muss. Es muss nur die Möglichkeit des Gehens und Fahrens geschaffen werden. Ob dann die belastete Grundstücksfläche die tatsächlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Nutzungslast, der Standfestigkeit für ein Gehen und Befahren erfüllt, liegt nicht im Verantwortungsbereich des Eigentümers des belasteten Grundstückes, sondern allein im Verantwortungsbereich des begünstigten Grundstückes.“*

Desweiteren ist im Grundbuch für das Grundstück Gebäude 30 Ulmer Straße und Gebäude 8 Heinrich-Otto-Straße eine weitere Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8.3.1972 eingetragen. Dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Geb. 30 Ulmer Straße und Gebäude 8 Heinrich-Otto-Straße wird das unentgeltliche und ständige Recht eingeräumt auf einem 2m breiten Streifen entlang der Blau auf dem Grundstücksanteil Flst. Nr. 340 zu gehen. Dieses Gehrecht wurde nach Absprache mit der Grundstückseigentümerin in den Bebauungsplan integriert (gr 3).

#### **b) Zugang zum Flurstück 342/0**

Als Zugang zum Flurstück wurde eine private Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf der privaten Verkehrsfläche wurde ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unterhaltspflichtigen der Blau (Land), des Grundstückseigentümers des Flurstücks 342 sowie des Nutzers der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Stellplätze (gr, fr 4). Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümerin des Flurstück 342 die Stellplätze entlang der privaten Zufahrtsstraße sowie die Zufahrtsstraße selbst pachtet oder die gesamte Fläche kauft.

#### **c) Lärmimmissionen durch Wehre und Wasserkraftanlage**

Der Schallschutzgutachter AWF, Ing.-Büro für Bauphysik, Herr Dipl.-Ing. Häberle, kommt in einer Stellungnahme vom 28.1.2021 zu den von den Wehranlagen ausgehenden Schallemissionen zum Ergebnis, dass die architektonischen Lärmschutzmaßnahmen einschließlich fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, die gegenüber dem Schienenverkehr vorgesehen werden, auch gegenüber etwaigen Wasserrauschen wirksam sind (siehe Anlage 5).

### **2.3.3 Änderungen durch Anforderungen Bauhof**

Das Baufenster MI 1 wurde nach Osten erweitert, um dort die Möglichkeit zu eröffnen, eine Kalthalle mit ca. 19m x 12,5 m und mit einer Höhe von ca. 7m als Lager für den Bauhof situieren zu können. Der Bauhof benötigt ein neues Lager, wenn das Gebäude auf dem Flurstück 318, das in das östlich anschließende Baufeld ragt, abgerissen wird.

### **2.3.4 Untersuchungen der Lärmimmissionen des Bauhofs**

Seitens des Schallschutzgutachters AWF wurden die von Bauhof ausgehenden Schallemissionen bewertet. Beim Winterdienst wird die lauteste Nachtstunde betrachtet. Ein Befüllen der Fahrzeuge mit Streusalz geschieht in der Regel am Vorabend, im Regelfall sind deshalb keine Überschreitungen des Richtwerts zu erwarten. In Ausnahmefällen (weniger als 10x pro Jahr) kann auch eine Befüllung mit einem Radlader vor der Abfahrt in der Nacht erfolgen. In dieser Ausnahmesituation wird der Richtwert nachts deutlich überschritten. Im Ergebnis sieht der Schallschutzgutachter beim beschriebenen Regelfall und bei der beschriebenen selten

vorkommenden LKW-Beladung nachts keine Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Bauhof.



Ausschnitt Bebauungsplan westlicher Bereich mit Bauhof und Trafo

### 2.3.5 Anpassung der Versorgungsfläche an die Bedarfe des Versorgungsträgers

Laut aktueller Angabe der SWU benötigt der Trafo eine Fläche von 6m x 9m.

### 2.3.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen § 9 Abs. 1 Nr 16 c) BauGB

Siehe Textliche Festsetzungen, Punkt II.10

### 2.3.7 Anpassung vom Baumarten

Bei den Pflanzgeboten für Gehölze im Uferbereich (pgf 1) sind die Arten Bergahorn und Stieleiche entfallen.

### 2.3.8 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke wurde auf 12 cm erhöht.

### 2.3.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung wurde ergänzt:

*Die Ufergehölze sowie das Gewässerufer sind bei den Bauarbeiten mit einem Schutzzaun zu sichern. Die in der Planzeichnung eingetragene FFH-Gebietsgrenze sollte in der Bauzeit durch Flutterband, Bauzäune u. ä. kenntlich gemacht werden, um das Gewässer zu schützen.*



### 2.3.10 Ergänzungen Altlasten

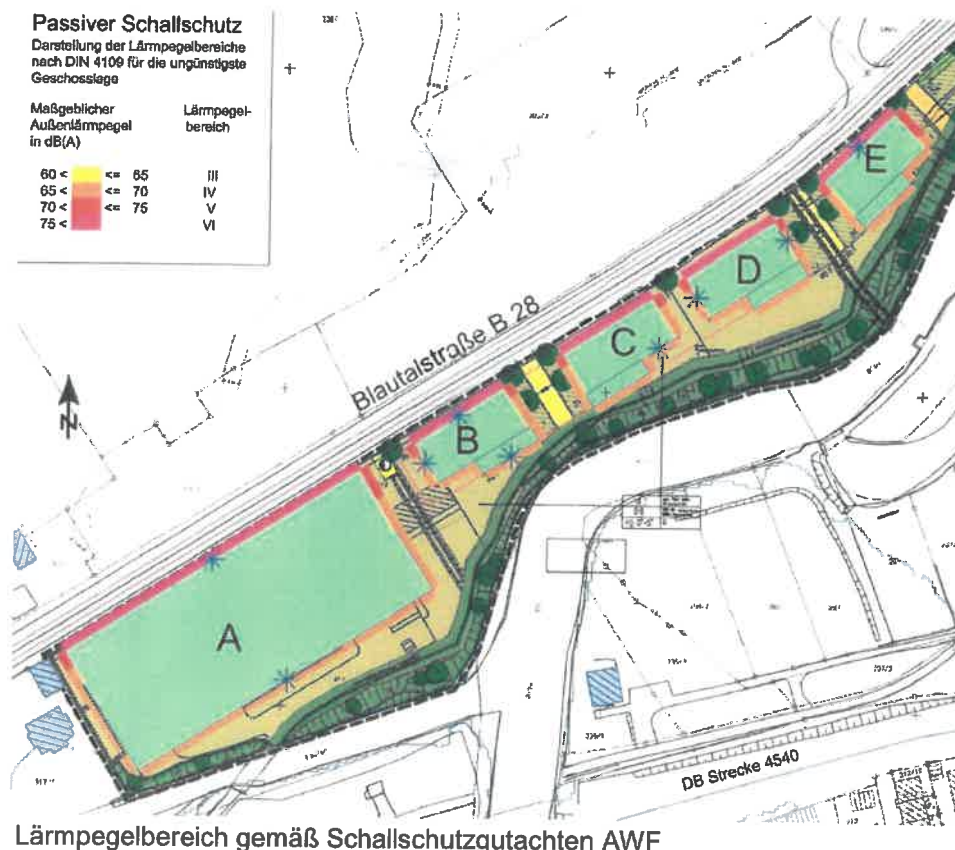
Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herrlingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da laut den vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil Hausmüll abgelagert wurde, wurde die Altablagerung mit A=Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Das bedeutet, dass sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat. Die Flächen sind in der Planzeichnung (lila und schwarzes Kreuz) gekennzeichnet. Betroffenen sind die Flurstücksnummern 318, 319, 340, 341 Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen.

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet. Dies bedeutet, dass vom Boden im unberührten Zustand keine Gefährdung ausgeht. Beim Eingriff in den Boden ist eine Beprobung erforderlich und es muss davon ausgegangen werden, dass zumindest in Teilbereichen kein vollkommen unbelasteter Boden vorliegt. Für die Entsorgung von diesem belasteten Aushubmaterial würden dann Mehrkosten anfallen. Bei einer Belastung mit z.B. Z 1.1 wären dies ca. 19€/m<sup>3</sup> Brutto (ca. 9.9€/t Brutto).

Die Flächen sind in der Planzeichnung (orange und schwarzes Kreuz) gekennzeichnet. Betroffenen sind die Flurstücksnummern 319, 340, 341 Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Für die Entsorgung von belasteten Aushubmaterial mit Z 1.1 würden dann Mehrkosten von ca. 18.69€/ t Brutto anfallen.

### 2.3.11 Schallschutz

Die Lärmpegelbereiche wurde in der Zeichnung gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten von AWF ergänzt.



### **2.3.12 Wehranlage**

Die Wehranlage wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Deshalb sind auch keine Festsetzungen für das Wehr notwendig, die zu jetzigen Zeitpunkt weder bekannt noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt sind. In der Stellungnahme von Bürger 01 war gefordert worden: *„Idealerweise sollten die bereits vorhandenen Wehranlagen einschließlich etwaiger Erweiterungen oder Neuerrichtungen (auch an anderer Stelle) daher positiv-rechtlich für zulässig erklärt werden“.*

### **2.3.13 Ergänzung von Hinweisen**

Folgende Hinweise in den textlichen Festsetzungen wurden ergänzt:

IV.4 Bodenfunde / archäologische Denkmalpflege

IV.5 Boden- und Grundwasserschutz

IV.9 Unterirdische Leitungen

IV.10 Telekommunikation

IV.11 Hinweise der deutschen Bahn

## **2.4 Zusammenfassung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans**

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Planänderungen notwendig:

- Berücksichtigung des Entwurfs für das Bauvorhaben ADK GmbH: Anpassung Baufenster, Nebenanlage, Stellplätze inkl. Zufahrt
- Optimierung des Geh- und Fahrrechts zur Unterhaltung des Wehrs (gr, fr 1) u. als Zugang zu Flurstück 342.
- zeichnerische und textliche Ergänzung im Grundbuch vorhandener Geh-, Fahrrechte (gr 3, gr, fr 4)
- Zufahrt zu Flurstück 342 öffentliche u. private Verkehrsfläche
- Vergrößerung Baufenster MI 1
- Anpassung der Versorgungsfläche an die Bedarfe des Versorgungsträgers
- Ergänzung einer Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen
- Anpassung Baumarten
- Dachbegrünung Substratstärke 12 cm
- Ergänzung des FFH Gebiets in der Planzeichnung
- Ergänzung der Abgrenzung von Altlastverdachtsflächen in der Planzeichnung
- Ergänzungen Schallschutz - Lärmpegelbereiche
- Ergänzung von Hinweisen

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	356.000	339.200	18.188 (AB Hähnig- Gemmeke, Neuaufstellung nach §13a) 1.184 (Fa. Raabe) 2.500€ (RA Glögger)	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	2023	2024	2025	-

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

Das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen wurde für den städtebaulichen Entwurf für ein Honorar von 37.901€ beauftragt. Dies wurde über das Sanierungsgebiet Stadlwiesen zu 60% gefördert. Der Anteil der Stadt betrug 15.160€. Dies wurde bis 2016 vom Büro Hähnig - Gemmeke abgerechnet.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“ nach § 13a wurde das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen für ein Honorar von 20.415 € beauftragt. Ein Betrag von 18.188 ist noch nicht abgerechnet.

Der Umweltbeitrag musste durch die Landschaftsarchitektin Münch-Spengler 2020 auf das Verfahren nach § 13a BauGB angepasst werden (1.264€). Das Schallschutzgutachten von AWF musste 2021 auf den geänderten Entwurf ausgelegt werden, wodurch Kosten in Höhe von 4.158€ entstanden sind. Das Artenschutzgutachten des Bio-Büro Schreiber wurde kostenneutral auf das Verfahren nach § 13a BauGB angepasst. Für Kampfmitteluntersuchung sind 2022 von Fa. Raabe 1.184€ angefallen. Für die Rechtsberatung von RA Glögger bedingt durch die Stellungnahme und Verhandlung mit Bürger 01 sind 2022 Kosten von ca. 2.500€ angefallen.

### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde zur Sitzung am 4.8.2020 vorgelegt.

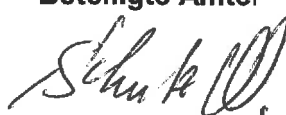
**Externe Fachleute:** Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen

**Verfasser**



Marlene Dietl-Berchtold  
Amtsleiterin  
Bauamt

**Beteiligte Ämter**



Waldemar Schulz  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## **Anlagen:**

Die Anlagen 2, 4, 5, 6 und 7 zum Bebauungsplan sind sehr umfangreich und werden aus Nachhaltigkeitsgründen in das öffentliche Rats-Infosystem eingestellt.

1. Entwurf Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen, Stand 26.07.2022
1. Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Stand 26.07.2022
2. Begründung zum Bebauungsplan, Stand 26.07.2022
3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“, Edmund Spengler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Stand 13.04.2022 vom LA Edmund Spengler
5. Stellungnahme AWF zu Lärmimmissionen durch Wehranlagen vom 28.1.2021
6. Schallschutzgutachten AWF vom 17.7.2020
7. Stellungnahme AWF zu Lärmeinwirkungen durch den Bauhof vom 7.7.2022

# BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER BLAUTALSTRASSE" - ORTSTEIL HERRLINGEN

## - ENTWURF M 1:500



- ### Legende
1. Art der Bebauung (Bauart) § 11 Abs. 1 BauZG, § 11 Abs. 1 BauVO
  2. Maß der baulichen Nutzung § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauVO
  3. Bauweise, Bauart, Baugruppe § 11 Abs. 2 BauZG, § 11 Abs. 2 BauVO
  4. Verkehrsflächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  5. Flächen für Versorgungsanlagen, Anlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  6. Grünflächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflegen von Natur und Landschaft § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  8. Maß, Größe, Höhe und Lagebestimmungen zu bestehenden Flächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  9. Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gräsern § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  11. Sonstige Flächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG
  12. Flächen durch Planzeichen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauZG)

1. Art der Bebauung (Bauart) § 11 Abs. 1 BauZG, § 11 Abs. 1 BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauVO

3. Bauweise, Bauart, Baugruppe § 11 Abs. 2 BauZG, § 11 Abs. 2 BauVO

4. Verkehrsflächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Anlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

6. Grünflächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflegen von Natur und Landschaft § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

8. Maß, Größe, Höhe und Lagebestimmungen zu bestehenden Flächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

9. Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gräsern § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

11. Sonstige Flächen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

12. Flächen durch Planzeichen § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2 BauZG

### Ausfertigungsmerkmal

Das Ausfertigungsmerkmal ist ein Merkmal, das die Art der Bebauung (Bauart) und die Maß der baulichen Nutzung (M) festlegt. Es ist ein Merkmal, das die Art der Bebauung (Bauart) und die Maß der baulichen Nutzung (M) festlegt.

### Verhaltensmerkmale

Das Verhaltensmerkmal ist ein Merkmal, das die Art der Bebauung (Bauart) und die Maß der baulichen Nutzung (M) festlegt. Es ist ein Merkmal, das die Art der Bebauung (Bauart) und die Maß der baulichen Nutzung (M) festlegt.

### Verhaltensmerkmale

Verhaltensmerkmal	Art der Bebauung (Bauart)	Maß der baulichen Nutzung (M)
1. Art der Bebauung (Bauart)	1.1.1.1	1.1.1.1
2. Maß der baulichen Nutzung (M)	1.1.1.1	1.1.1.1
3. Bauweise, Bauart, Baugruppe	1.1.1.1	1.1.1.1
4. Verkehrsflächen	1.1.1.1	1.1.1.1
5. Flächen für Versorgungsanlagen, Anlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen	1.1.1.1	1.1.1.1
6. Grünflächen	1.1.1.1	1.1.1.1
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflegen von Natur und Landschaft	1.1.1.1	1.1.1.1
8. Maß, Größe, Höhe und Lagebestimmungen zu bestehenden Flächen	1.1.1.1	1.1.1.1
9. Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	1.1.1.1	1.1.1.1
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gräsern	1.1.1.1	1.1.1.1
11. Sonstige Flächen	1.1.1.1	1.1.1.1
12. Flächen durch Planzeichen	1.1.1.1	1.1.1.1

### Übersichtsplan

### Bebauungsplan Südlich der Blautalstraße - Ortsteil Herrlingen

Gemeinde Blautal  
Alt-Blautal Kreis

**Entwurf**

Dipl.-Ing. ...  
Merkelstraße 2  
72636 Blautal  
Telefon: 07141 111-111  
E-Mail: ...@blautal.de

Blautal

Projekt: ...  
Stand: ...

# Übersichtsplan



## Bebauungsplan Südlich der Blautalstraße - OT Herrlingen Gemarkung Blaustein Alb-Donau Kreis

**- Entwurf -**



Stadt Blaustein  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein

Telefon: 07304 802-0  
Fax: 07304 802-111  
stadt(@)blaustein.de

Maßstab: 1:500

Plandatum: 26.07.2022

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!



M 2	0,6	0
FD	0,7-5'	0

M 2	0,6	0
FD	0,7-5'	0

M 1	0,6	0
FD	0,7-5'	0

Bei Bruckberg

306/1

306/9

308/1

317/1

308/2

310/2

311/3

312/7

312/15

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

312

# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO



Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1, § 16 BauNVO

### Nutzungsschablone

MI	max. HbA 16.00
0,6	III-IV
FD	o

Art der Festsetzung: Mischgebiet  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
z.B. 16.00m über angrenzender Verkehrsfläche  
GRZ als Dezimalzahl: z.B. 0,6  
Vollgeschosse  
als Mindest- und Höchstmaß (z.B. III-IV) bzw. als Höchstmaß (z.B. III)  
Dachform: nur Flachdach zulässig - Dachneigung 0-5°  
Bauweise: offen

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen §9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB



öffentliche/ private Verkehrsfläche



Einfahrtbereiche MI 2

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation)

## 6. Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



## 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

## 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gr,fr,lr

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte s. textliche Festsetzungen

## 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm  
(siehe Textliche Festsetzungen, Anlage 02: Gutachten Schallimmissionsschutz)

LPB

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 für die ungünstigste Geschosslage

## 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

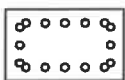
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB



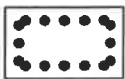
Anpflanzen von Bäumen



Erhalt von Bäumen und Baumgruppen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

pfg 1-3: siehe Textliche Festsetzungen

pfb 1-2: siehe Textliche Festsetzungen

## 11. Sonstige Planzeichen

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4), § 16(5) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen

## 11. Sonstige Planzeichen

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4), § 16(5) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen

§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

ST oberirdische Stellplätze

CA Carports

NA Nebenanlagen



Umgrenzung von Flächen ohne Tiefgaragen

§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB



Altablagerung AA Langweidwiesen II (s. Textteil, IV.6 Altlasten)



Altstandort AS Kalkwerk (s. Textteil, IV.6 Altlasten)

§9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

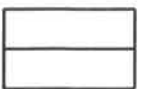
## 12. Hinweise durch Planzeichen



vorhandene Grundstücksgrenzen



alte Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude



bestehende Nebengebäude

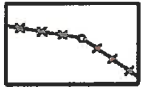


! Inverhindliche Aufteilung

## 12. Hinweise durch Planzeichen



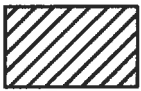
vorhandene  
Grundstücksgrenzen



alte Grundstücksgrenzen



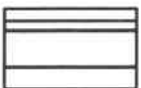
geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude



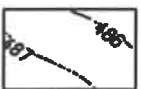
bestehende Nebengebäude



Unverbindliche Aufteilung  
der Verkehrsflächen



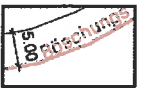
bestehende Flurstücksnummer



bestehende Höhenlinien



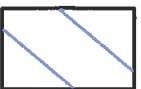
HQ 100



Böschungsoberkante/  
Gewässerrandstreifen



Sichtfelder



FFH - Gebiet

# Rechtsgrundlagen

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

## **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

# Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Südlich der Blautalstraße" in Blaustein - Ortsteil Herrlingen - entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Planzeichnung trägt das Datum vom:

Der vom Gemeinderat anerkannte Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

### Anlagen zum Bebauungsplan:

ANLAGE 01: Edmund Spengler Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 13.04.2022:  
Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen

Blaustein, den \_\_\_\_\_ (Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Blaustein, den \_\_\_\_\_ (Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein)

# Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	04.08.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	15.09.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25.09.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom	05.10.2020 - 05.11.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	26.07.2022
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	



**Stadt Blaustein**

**Bebauungsplan  
„Südlich der Blautalstraße“  
im Ortsteil Herrlingen**

**nach § 13 a BauGB**

**Textteil**

**vom 26. Juli 2022**

**Entwurf**

## **Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>5</b>
II.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO	5
II.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-20 BauNVO	5
II.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	5
II.2.2	Grundflächenzahl	6
II.2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
II.3	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO	6
II.6	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO	7
II.7	Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	7
II.8	Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	7
II.9	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15	7
II.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen § 9 Abs. 1 Nr 16 c) BauGB	7
II.11	Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	8
II.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	9
II.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
II.13.1	Immissionsschutzmaßnahmen	9
II.14	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	10
II.14.1	Pflanzgebote	10
II.14.2	Pflanzbindungen	11
<b>III.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
III.1	Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO	12
III.1.1	Dachgestaltung	12
III.1.2	Fasadengestaltung und Fassadenbegrünung	12
III.1.3	Nebenanlagen, Stellplätze	12
III.2	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	12
III.3	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	13
III.4	Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	13
III.5	Zahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO	13
III.6	Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	13
<b>IV.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
IV.1	Verfahren	14
IV.2	Ordnungswidrigkeiten	14
IV.3	Geotechnik	14
IV.4	Bodenfunde/ Archäologische Denkmalpflege	15

IV.5	Boden- und Grundwasserschutz	15
IV.6	Altlasten	16
IV.7	Hochwasserschutz	17
IV.8	Gewässerrandstreifen	17
IV.9	Unterirdische Leitungen	17
IV.10	Telekommunikation	17
IV.11	Hinweise der Deutsche Bahn AG	18
IV.12	Umweltbelange	18
IV.13	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	18



## I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

### Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

### II.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

#### **MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

### II.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-20 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) in m,
- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse

#### II.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil – Nutzungsschablone des Bebauungsplans einzuhalten.

- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Mit der tatsächlichen Oberkante Fertigfußboden kann von der angrenzenden Verkehrsfläche um +/- 0,25 m abgewichen werden.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika eingerückt werden.

- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,50 m von der Attikaaußenseite bzw. Traufe eingerückt werden.

## **II.2.2 Grundflächenzahl**

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

## **II.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß bzw. als Höchstmaß festgesetzt.

## **II.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Entsprechend dem Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

Offene Bauweise.

## **II.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## **II.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der mit ST, ST1 gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der mit ST 1 gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragenzufahrten zulässig.

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind die Zufahrten von der Blautalstraße zu den oberirdischen Stellplätzen und den Tiefgaragen nur gebündelt über eine gemeinsame Erschließung in den gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig. Ein direkter Anschluss der Stellplätze an die B28 ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Sichtfelder sind in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche zu berücksichtigen und zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

Tiefgaragen sind zulässig und bis zu einer erweiterten GRZ von 0,9 gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO innerhalb der Baugebiete sowie der westlichen privaten Verkehrsfläche zulässig. In den als Flächen ohne Tiefgaragen gekennzeichneten Teilbereichen des MI 2 sowie im Bereich des gr,fr 1 sind Tiefgaragen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen.

Die Tiefgaragen dürfen gegenüber dem Fuß- und Radweg / Gewässerunterhaltungsweg baulich nicht in Erscheinung treten.

#### **II.6 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m nur in den durch NA festgesetzten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig.

#### **II.7 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **II.8 Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität die Errichtung einer Trafostation zulässig.

#### **II.9 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15**

##### **Öffentliche Grünfläche**

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltungsweg“ festgesetzt. Auf der Grünfläche ist ein wassergebundener Fuß- / Radweg entlang der Blau / Lauter zulässig.

##### **Private Grünfläche**

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist entlang der B 28/ ein Grünstreifen mit einer Baumreihe entsprechend pfg 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte, wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Zugänge zu den Gebäuden sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

#### **II.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen § 9 Abs. 1 Nr 16 c) BauGB**

##### **Schutz vor Starkregenereignissen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden.

Alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand ab OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## **II.11 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **A1 „Uferbereich“**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein durchgehender Auwaldstreifen zu entwickeln. Die standortheimischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten (pfb 1) und entsprechend pfg 1 zu ergänzen.

Nicht standortheimische Gehölze (z. B. Birke) und die Brombeerflächen sind zu entfernen.

#### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, d.h. Substratstärke von mindestens 12 cm, flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdächer sowie die Flächen für techn. Anlagen. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attikaußenseite haben. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Erd- bzw. Substrathöhe auf der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen.

#### **Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung**

Die Ufergehölze sowie das Gewässerufer sind bei den Bauarbeiten mit einem Schutzzaun zu sichern. Die in der Planzeichnung eingetragene FFH-Gebietsgrenze sollte in der Bauzeit durch Flutterband, Bauzäune u. ä. kenntlich gemacht werden, um das Gewässer zu schützen

Bei der Beleuchtung der Gebäude und ggf. des Uferwegs ist darauf zu achten, dass sowohl die Blau als auch die Ufer nicht angeleuchtet werden.

Da Vögel die Fläche regelmäßig queren, ist bei der Konstruktion der Gebäude darauf zu achten, dass sie keine transparenten Fassaden enthalten. Denn Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2014, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de>, LANDTAG BW 2018). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z.

B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

## **II.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

- gr, fr 1** Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Betreiber und Eigentümer des vorhandenen Wehrs und zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Gebäude 30 Ulmer Straße (heute: Blautalstr.30).
- gr, fr, lr 2** Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- gr 3** Gehrecht zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Gebäude 30 Ulmer Straße (heute: Blautalstr.30) und Gebäude 8 Heinrich-Otto-Straße und zu Gunsten der Betreiber und Eigentümer des vorhandenen Wehrs.
- gr, fr 4** Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unterhaltspflichtigen der Blau, zu Gunsten des Grundstückseigentümers Flurstück 342 sowie der Nutzer der an das Geh- und Fahrrecht angrenzenden Stellplätze

## **II.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### **II.13.1 Immissionsschutzmaßnahmen**

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik (AWF) vom Juli 2020 bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Blautalstraße (B28) und der Bahnlinie 4540 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Es wird in der bebaubaren Fläche des Planungsgebiets maximal der Lärmpegelbereich VI erreicht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV bis VI nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R<sub>w,res</sub>) nachzuweisen:

Raumart	erf. R <sub>w,res</sub> des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches a)	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Für schutzbedürftige Räume sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche für Nutzungen im Zeitbereich nachts (vgl. Plan 06 des Schallimmissionsschutzgutachtens vom 17.07.2020).

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isophonenplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **II.14 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB**

Sämtliche Bepflanzungen der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

Ein Mindestabstand von 2,5 m vom Baummittelpunkt zu Leitungen muss eingehalten werden.

### **II.14.1 Pflanzgebote**

#### **pfg 1: Gehölze im Uferbereich**

Auf der Böschung sind zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze gruppenweise Bäume und Sträucher entspr. der Artenliste 1 anzupflanzen. Es sind 2 x v. Sträucher, und Bäume als verpflanzte Heister mit mind. 150 – 200 cm Höhe zu verwenden.

#### **Artenliste 1:**

*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Corylus avellana* (Haselnuss)

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Prunus padus* (Traubenkirsche)

*Salix alba* (Silberweide)

*Salix fragilis* (Bruchweide)

*Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)

*Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball)

### **pfg 2: Private Freiflächen**

Die mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen zu bepflanzen bzw. als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **pfg 3: Baumreihe und Parktaschen entlang der Blautalstraße**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten entlang der Blautalstraße ist jeweils ein Laubbaum der Artenliste 2, Stammumfang mind. 20/25 cm als Hochstamm, 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen und zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten.

#### **Artenliste 2:**

*Acer platanoides* (Spitzahorn in Sorten)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn in Sorten)

*Corylus colurna* (Baumhasel)

*Quercus robur* (Stieleiche in Sorten)

*Tilia* (Linden in Sorten)

*Carpinus betulus* (Hainbuche in Sorten)

*Ginkgo biloba* (Ginkgo in Sorten),

*Platanus acerifolia* (Platane in Sorten)

*Crataegus Carrierei* (Apfeldorn)

*Crataegus prunifolia* (Pflaumenblättriger Weißdorn)

*Pyrus communis* (Stadtbirne)

## **II.14.2 Pflanzbindungen**

### **pfb 1: Standortheimische Gehölze im „Uferbereich“**



Im Uferbereich sind die standortheimischen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

#### **pfb 2: Rasenfläche westl. Mischgebiet 1**

Im Übergangsbereich zwischen Mischgebiet 1 und der angrenzenden Wohnbebauung ist die vorhandene, artenreiche Rasenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen.

### **III. Örtliche Bauvorschriften**

#### **III.1 Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO**

##### **III.1.1 Dachgestaltung**

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig. Diese sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

##### **III.1.2 Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung**

Fassadenverkleidungen aus grellen, polierten, glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig. Bei Verwendung von Glasflächen ist das Risiko Vogelschlag zu vermeiden (vgl. II.11 Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung).

Die Fassaden sind an geeigneter Stelle zu begrünen.

Die Fassadengestaltung und die Farbgebung sind mit der Stadt abzustimmen.

##### **III.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze**

Nebenanlagen sind mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-5° herzustellen und dürfen maximal 3,5 m hoch sein. Sie sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### **III.2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen in privaten, ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist grundsätzlich blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein.

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbeanlagen und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen sich nicht mit Architekturelementen (z. B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) überschneiden.

Werbeanlagen sind im Bereich der Erdgeschosse sowie bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig. Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Je Betrieb sind maximal zwei Werbeanlagen mit nur einer Werbeanlage pro Fassadenseite zulässig.

Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, dürfen eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen.

Frei aufgestellte Warenautomaten, Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig.

### **III.3 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen sowie Stellplätzen, gärtnerisch zu gestalten. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen (Schottergärten) sind nicht zulässig.

Die Stellplätze sind einschließlich des Unterbaues mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen.

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen oder im Gebäude unterzubringen.

Einfriedungen entlang der B28 sind aufgrund der Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) nicht zulässig.

### **III.4 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Pro Gebäude ist maximal eine Anlage zulässig.

### **III.5 Zahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO**

Abweichend zu § 37 Abs. 1 LBO sind pro öffentlich geförderte Wohneinheit im Neubau mindestens 0,8 Stellplätze nachzuweisen. Bei Nachkommastellen von 5 - 9 ist auf die nächste ganze Zahl vor dem Komma aufzurunden.

### **III.6 Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und der Dachflächen ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6000 Litern zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Der Überlauf ist in die Blau einzuleiten. Die dafür notwendigen Genehmigungen sind bauseits einzuholen.

Starkregenschutz:

Die Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Zusätzlich muss die Ableitung des Oberflächenwassers durch eine Entwässerungsrinne bzw. einen Einlauf auf privatem Grund sichergestellt werden.

Der Ablauf ist an das geplante Entwässerungssystem anzuschließen. Von privaten Zufahrten oder Hofflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Gehwege oder Straßen gelangen.

## **IV. Hinweise**

### **IV.1 Verfahren**

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Südlich der Blautalstraße" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Südlich der Blautalstraße" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

### **IV.2 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **IV.3 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen und Unteren Massenkalks, welche teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

#### **IV.4 Bodenfunde/ Archäologische Denkmalpflege**

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

Das Bauvorhaben liegt in der Nähe zu ausgewiesenen Denkmalflächen und im Talgrund, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, weshalb das Landesamt für Denkmalpflege darum bittet, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu wird um schriftliche Anzeige der Aushubarbeiten, spätestens 1 Woche vor Beginn des Aushubs an unseren Dienstsitz in: 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9. Ansprechpartner sind Dr. Julia Goldhammer (julia.goldhammer@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-126 oder Dr. Richard Vogt (richard.vogt@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-122 gebeten. Vereinfachend und mehr Planungssicherheit gewährend wäre, wenn der Dienstsitz zu allfälligen Baugrunduntersuchungen (Baggerschürfe oder Bohrungen) hinzugezogen werden würde. Auch damit ließen sich die Untergrundverhältnisse besser einschätzen.

#### **IV.5 Boden- und Grundwasserschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere des § 4 und § 7, und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BbodSchV, DIN- Normen) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Anlegen von Sicherheitsdrainagen zur Ableitung von Grundwasser für den Schutz der Gebäude ist nicht gestattet.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deposition zu prüfen. Bei Wiederverwertung und Entsorgung des Bodenmaterials ist

die Bewertung des Altstandorts „AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000)“ mit „B – Entsorgungsrelevanz“ zu beachten.

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbares Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Alb-Donau-Kreis Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

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 Alb-Donau-Kreis.

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

Im Planungsgebiet können aufgrund der Nähe zur Blau hohe Grundwasserstände auftreten. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Kellerräume/Untergeschosse mit Hilfe einer weißen Wanne oder auf andere geeignete Bauweise gegen drückendes Wasser zu schützen.

#### **IV.6 Altlasten**

Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herrlingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da laut den vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil Hausmüll abgelagert wurde, wurde die Altablagerung mit A=Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 318, 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die Flächen sind in der Planzeichnung (lila) gekennzeichnet.

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die Flächen sind in der Planzeichnung (orange) gekennzeichnet.

Das im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Transformatorenhäuschen war nicht Gegenstand der Historischen Untersuchung des Altstandortes, bei dessen Rückbau muss auf mögliche Bodenverunreinigungen geachtet werden.

Sollte im Bereich des noch aktiven Bauhofs in der Zukunft eine Wohnbebauung geplant werden, muss zuvor eine historische Untersuchung bzgl. dessen Altlastenrelevanz durchgeführt werden.

Sollten bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen, Hausmüll, etc.) festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

#### **IV.7 Hochwasserschutz**

Im Süden des Geltungsbereiches tangiert die HQ100 Linie Teile der als Grünfläche festgesetzten Bereiche. Diese Flächen sind größtmäßig untergeordnet, bleiben im Bestand erhalten und werden nicht überbaut. Somit können sie als Überschwemmungsflächen erhalten werden. Der Bebauungsplan tangiert den Hochwasserschutz somit nicht.

#### **IV.8 Gewässerrandstreifen**

Der Gewässerrandstreifen entlang Blau und Lauter ist ab Böschungsoberkante 5 m breit (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg). Innerhalb dieses Streifens ist die Anlage eines „Gewässerunterhaltungswegs“ (wassergebunden, z.B. geschottert) zulässig.

Die Errichtung weiterer baulicher und sonstiger Anlagen soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nicht zulässig.

Die übrigen, rechtlichen Regelungen für Gewässerrandstreifen nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

#### **IV.9 Unterirdische Leitungen**

Die Erschließung sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsträgern zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

#### **IV.10 Telekommunikation**

Auf die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn,

schriftlich zu informieren, damit die baulichen Maßnahmen mit der Telekom und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Die Informationen sind zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart oder T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de (Ansprechpartner: PTI 22 Bernd Beck, Tel. +49 711 999-2138, Mail: B.Beck@telekom.de).

#### **IV.11 Hinweise der Deutsche Bahn AG**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

#### **IV.12 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie sind im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen vom Büro Edmund Spengler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt vom 13.04.2022 dargestellt und anhand von Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert. Die durchgeführte Natura 2000 - Vorprüfung vom 04.07.2018 sowie ein naturschutzfachliches Gutachten vom August 2020 des Bio-Büro Schreiber haben die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Maßnahmen zur Vermeidung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

#### **IV.13 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehende und geplante Versorgungsanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen nicht behindert werden.

Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gem. DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen durch den Erschließungsträger vorzusehen.

## Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Südlich der Blautalstraße" im Ortsteil Herrlingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

### Anlage zum Bebauungsplan:

Anlage 01: Edmund Spengler Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 13.04.2022:  
Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen

Blaustein, den

---

Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein

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

Blaustein, den

---

Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein



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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen in der Fassung vom 15.09.2020 fand in der Zeit vom 05.10.2020 bis 05.11.2020 statt.

Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus, während der Öffnungszeiten, vorgebracht werden.

Infolge der Corona Krise kam es zu Einschränkungen der Sprech-/Öffnungszeiten der Kommunalverwaltung. Die Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift war weiterhin möglich. Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereich 3.1, Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung unter den Telefonnummern 07304 802-401, 07304 802-410 oder 07304 802-411 oder per E-Mail (soenksen@blaustein.de oder dietlberchtold@blaustein.de) wurde empfohlen.

Die Unterlagen standen zudem unter [www.blaustein.de/de/wirtschaft-bauen/aktuelle-Bebauungsplanverfahren](http://www.blaustein.de/de/wirtschaft-bauen/aktuelle-Bebauungsplanverfahren) zur Einsicht bereit.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.09.2020 wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<p style="text-align: center;"><b>Bürger 01, Schreiben vom 05.11.2020</b></p> <p>1. Zu Gunsten unserer Mandantin besteht entlang der Südwestgrenzen der Flurstücke Nrn. 340 und 341 ein dingliches, also in den Grundbüchern eingetragenes, unbeschränktes Geh- und Fahrrecht zur Vornahme von Instandsetzungsarbeiten am Kanalwehr.</p> <p>Diesbezüglich ist im Bebauungsplanentwurf zwar ein als „Geh- und Fahrrecht 1“ bezeichneter Weg vorgesehen. Dieser Weg ist aber in der bisher geplanten Form aus den nachfolgenden Gründen bei weitem nicht ausreichend, um im Bedarfsfalle Instandsetzungsarbeiten am Wehr durchführen zu können und entspricht daher schon rein rechtlich nicht dem zu Gunsten unserer Mandantin eingetragenen Geh- und Fahrrecht.</p> <p>Aufgrund seiner konkreten Zweckbestimmung („zur Vornahme von Instandsetzungsarbeiten am Kanalwehr“) muss dieser Weg so ausreichend dimensioniert und</p>	<p>Bei der Bewilligung handelt es sich um den notariellen Kaufvertrag des Notars Dr. Hermann Schwaab vom 24.07.1964 - Urkundenrolle Nr. A 1294. In VII. des notariellen Kaufvertrages wurde die Bewilligung wie folgt notariell beurkundet: <i>„Der Verkäufer räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Parz.Nrn. 340 und 341/2 Markung Herrlingen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Geb. Ulmerstrasse 30 auf unbeschränkte Zeiten das unentgeltliche Recht ein, entlang der Südwestgrenze der Parzellen Nrn. 340 und 341/2 über diese Grundstücke zu gehen und zu fahren und zwar ausschließlich zur Vornahme von Instandsetzungsarbeiten am Kanalwehr auf Flurstück Nr. 3, Oberkanal.“</i></p> <p>Im Rahmen der Auslegung der Grunddienstbarkeit muss berücksichtigt werden, dass das Gehen und Fahren mittels Maschinen ermöglicht wird, um das Wehr Instand zu setzen. Insofern muss das Geh- und Fahrrecht dergestalt ausgelegt werden, das Befahrbarkeit mittels eines Kranwagens und eines Lastwagens möglich ist. Hierbei ist auf eine ausreichende Breite des Geh- und Fahrrechtes abzustellen.</p> <p>Das Geh-und Fahrrecht wurde entsprechend den Vorgaben in der Stellungnahme verbreitert.</p>

<p>entsprechend befestigt sein, dass im Bedarfsfalle Verkehrs- bzw. Stellflächen für schweres Gerät (Kran, Lkw mit Auflieger oder Anhänger, usw.) vorhanden sind und noch ausreichend Rangierfläche zur Verfügung steht. Selbiges gilt auch für den Fall, dass etwaiges Schwemmgut (bis hin zu Baumstämmen), welches sich vor dem Kanalwehr ansammelt, mittels Seilwinde oder durch einen Kran entfernt werden kann.</p>	<p>Ob dann die belastete Grundstücksfläche die tatsächlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Nutzungslast, der Standfestigkeit für ein Gehen und Befahren erfüllt, liegt nicht im Verantwortungsbereich des Eigentümers des belasteten Grundstückes, sondern allein im Verantwortungsbereich des begünstigten Grundstückes. Die notwendigen Flächen für ein Geh- u. Fahrrecht für Kran und Lkw mit Auflieger sind vorhanden..</p>
<p>Hinsichtlich dieser Problematik liegt uns von der Firma Rieger und Moser die folgende Stellungnahme vom 07.02.2019 vor:</p> <p>„Sehr geehrter Herr A.,</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><i>gerne kommen wir Ihrem Wunsch nach, die aus unserer Sicht notwendigen Voraussetzungen für eine Zufahrt mit geeigneten Kran- und Ballastfahrzeugen für Instandhaltungs-, Wartungs- und Umbaumaßnahmen an der Wehranlage Schlegel in Blaustein zu präzisieren und darzulegen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fahrgewichte</li> <li>2. Abstützlaster</li> <li>3. Standflächen</li> <li>4. Zuwegung</li> <li>5. Sonstiges</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Zu 1. Fahrgewichte</u>  <i>Alle Autokrane haben eine Achslast von 12 t – unabhängig von der Größe; mit zunehmender Größe ändert sich nur die Anzahl der Achsen und damit das Gesamtgewicht.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><i>Bei dieser Einsatzstelle und den Anforderungen an die Geräte werden hier voraussichtlich Geräte mit <u>mindestens 4 Achsen (= 48 t Gesamtfahrgewicht), teilweise aber auch mit 5 Achsen (= 60 t Fahrgewicht) oder 6 Achsen (=72 t Fahrgewicht) zum Einsatz kommen.</u></i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><i>Ebenso kommen für den An-/Abtransport der Zusatzgewichte unsere Sattelfahrzeuge zum Einsatz mit Achslasten von 10 t und einem <u>Gesamtgewicht von bis zu 86 t.</u></i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Zu 2. Abstützlaster</u>  <i>Bei den unter 1. genannten Kranfahrzeugen treten Abstützlaster von bis zu <u>140 t je Stütze</u> auf – unterbaut werden können unsere Stützen mit Abstützmatratzen (je nach Krangröße bis zu 2,5x2,5 m).</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Zu 3. Standflächen</u>  <i>Für die Aufstellung der Krane ist ein <u>ausreichend befestigter und ebener Standplatz (siehe Punkt 2. Abstützlaster)</u> von mind. 11 x 11 m vorzusehen – die Kranfahrzeuge haben zwar nur eine Fahrbreite von bis zu 3 m, müssen jedoch zum Arbeiten ihre Abstützung seillich auf eine Gesamtbreite von bis etwa 9,5 m ausfahren; des weiteren werden zur Verteilung der</i></p>	<p>Das Geh- und Fahrrecht wurde am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche auf einen Bereich von 11m x 11m erweitert.</p>

*Abstützlasten hier noch Abstützmatratzen unterlegt, die nochmals ca. je 1 m seitlich herausragen.*

Zu 4. Zuwegung

*Wie schon unter Punkt 3 angeführt, haben die Kranfahrzeuge eine Fahrbreite von bis zu 3 m, d. h., dass die Zuwegung zum Standplatz einen für die auftretenden Achslasten ausreichend befestigten, mindestens 3,5 m breiten Weg umfassen muss. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass an der Zufahrt von der Blautalstraße her ausreichend Schwenk- und Kurvenradien für das Einbiegen in den Zufahrtsweg vorgesehen werden – zu berücksichtigen ist hierbei vor allem, dass die Fahrzeuge (auch Ballastfahrzeugkombinationen mit 3-Achs-Sattelzugmaschinen und 6-Achs-Sattelaufliegern) rückwärts von der Blautalstraße her in den Zufahrtsweg einfahren müssen.*

*Ebenso ist darauf zu achten, dass kein zu großes Gefälle in der Zuwegung vorliegt – speziell im Bereich vor dem Standplatz (siehe Punkt 3) muss für die Ballastfahrzeuge ein ebener Bereich von mind. 16,5 m Länge zur Verfügung stehen.*

Zu 5. Sonstiges

*Insgesamt ist darauf zu achten, dass der Standplatz und der unter Punkt 4 beschriebene Bereich direkt vor dem Standplatz nach oben nicht durch Oberleitungen, Bäume oder ähnliches eingeschränkt wird und seitlich ebenfalls keine Büsche oder ähnliches in den Standplatzbereich hineinragen (Durchmesser des Schwenkbereichs der Krane bis zu 11.5 m).*

*Ich hoffe, Ihnen hiermit ausreichend und ausführlich die notwendigen Voraussetzungen für reibungslose Abwicklung von Kraneinsätzen an der Wehranlage dargelegt zu haben, und stehe Ihnen selbstverständlich für weitere Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“*

Das Geh – und Fahrrecht im Bereich der privaten Verkehrsfläche wurde auf 6m verbreitert. Schwenkradien bei der Einfahrt von der Blautalstraße für Autokran und Lastwagen wurden berücksichtigt.

Die Länge des Geh – und Fahrrechts der privaten Verkehrsfläche von der Blautalstraße bis zum Standplatz des Krans beträgt 18m.

Die Dienstbarkeit besteht in einem Geh- u. Fahrrecht. Die Bewilligungsurkunde weist zu keinem Zeitpunkt darauf hin, dass der Unterhalt oder darüber hinaus die Möglichkeit zur Errichtung von Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungen oder das Abstellen von Fahrzeugen aller Art von der Bewilligung umfasst wird. Der Wortlaut der Bewilligung weist nicht darauf hin, dass der Eigentümer des belasteten Grundstückes die Voraussetzungen dafür schaffen muss, dass ein Gehen und Befahren des Weges zur Durchführung der Instandsetzungsarbeiten durch den Eigentümer des belasteten Grundstückes hergestellt werden muss. Es muss nur Möglichkeit des Gehens und Fahrens geschaffen werden. Ob dann die belastete Grundstücksfläche die tatsächlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Nutzungslast, der Standfestigkeit für ein Gehen und Befahren erfüllt, liegt nicht im Verantwortungsbereich des Eigentümers des belasteten Grundstückes, sondern allein im Verantwortungsbereich des begünstigten Grundstückes. Somit müssen die Voraussetzungen für die Ausübung des Geh- u. Fahrrechts vom Eigentümer des begünstigten Grundstückes hergestellt werden.

Die Geh- und Fahrrecht wird nicht durch Bäume und Oberleitungen etc. eingeschränkt.

Kenntnisnahme

Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Vorgaben erfüllt der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Weg in keiner Hinsicht.

Von der B28 her kommend ist trotz der vorangegangenen Einwendungen und Stellungnahmen nach wie vor keinerlei Abbiege- bzw. Schwenkradius vorgesehen, sodass die im Falle von Instandsetzungsarbeiten erforderlichen, in der Stellungnahme der Firma Rieger und Moser konkret genannten, Fahrzeuge, von der B28 her kommend schon gar nicht in den vorgesehenen Weg einfahren könnten.

Zwar ist nunmehr im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf „Blautalstraße“ direkt angrenzend an den 3,50 m breiten Weg, der das Geh- und Fahrrecht unserer Mandantin abbilden soll, zumindest auf halber Länge des Weges eine weitere Verkehrsfläche mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Insoweit handelt es sich hierbei aber ausweislich des Bebauungsplanentwurfs „Südlich der Blautalstraße“ um eine private Verkehrsfläche, sodass unsere Mandantin von den Eigentümern der entsprechenden Grundstücke im Endeffekt dann doch allein auf den nur 3,50 m breiten Weg verwiesen werden könnte. Außerdem können laut den Ziffern VII.5 und VII.6 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eventuell erforderliche Aufstellflächen für die Tiefgaragenzufahrten auf den privaten Verkehrsflächen untergebracht werden, sodass die privaten Verkehrsflächen ungeachtet der obigen Problematik eventuell auch schon rein tatsächlich nicht zur Verfügung stehen. Zudem könnte dies wiederum statische Probleme im Rahmen der Ausübung des Geh- und Fahrrechts auf dem vorgesehenen 3,50m breiten Weg nach sich ziehen.

Darüber hinaus werden im aktuellen Bebauungsplanentwurf nunmehr direkt angrenzend an diesen Weg Pflanzgebote („pfg 3“) aufgestellt und ab halber Weglänge endet wie bereits ausgeführt ohnehin die private Verkehrsfläche, sodass ab der Hälfte des Weges mit Ausnahme der reinen Wegbreite von 3,50 m keinerlei Schwenkradius bzw. Raum für Auslader vorhanden ist. Selbiges gilt für die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen („pfg 2“). Es erfolgt hier laut der aktuellen Planung noch immer jeweils eine Bepflanzung bis direkt an den vorgesehenen Weg heran.

Außerdem sind im Bebauungsplanentwurf keinerlei Aufstellflächen vorgesehen. Wie der obigen Stellungnahme entnommen werden kann, sind im Fall von Instandsetzungsarbeiten am Wehr Aufstellflächen von mindestens 11m x 11m erforderlich, um die erforderlichen Stützen aufstellen und die auftretenden Stützlasten (140t je Stütze!) verteilen zu können. Es stellt sich daher die Frage, wo im Falle von Instandsetzungsarbeiten der Kran aufgestellt werden soll.

Auf dem vorgesehenen Weg ist dies jedenfalls nicht möglich. Selbiges gilt für alle Flächen, die mit einer Tiefgarage unterbaut sind.

Die Vorgaben wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Geh- u. Fahrrecht wurde auf 6m verbreitert und von der B28 herkommend ist der notwendige Abbiegeradius berücksichtigt, damit das Kranfahrzeug einbiegen kann.

Das Geh- u. Fahrrecht im Bereich der privaten Verkehrsfläche wurde auf 6m verbreitert.

Das Geh- und Fahrrecht wurde am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche auf einen Bereich von 11m x 11m erweitert.

Das Pflanzgebot „pfg 3“ östlich des Geh- u. Fahrrechts ist entfallen. Der notwendige Schwenkradius wurde berücksichtigt.

Im Bereich des Geh- u. Fahrrechts sind die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen („pfg 2“) entfallen.

Das Geh- und Fahrrecht wurde am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche auf einen Bereich von 11m x 11m erweitert.

Im Bereich des Geh- u. Fahrrechts erfolgt keine Unterbauung mit einer Tiefgarage.

Hinzu kommt, dass ausweislich des Textteils Ziffer II. 9. im als „A1“ gekennzeichneten Uferbereich ein durchgehender Auwaldstreifen entwickelt werden soll. Dieser Bereich soll durch die Anpflanzung neuer Bäume (Pflanzgebot „pfg 1“) sogar noch weiter verdichtet werden. Im Falle von Instandsetzungsarbeiten ist aber auch ein Durchstich mit ausreichendem Schwenkradius zur Blau bzw. zum Blaukanal hin, d.h. entsprechende Lücken im Baumbestand, erforderlich.

Ein weiteres Problem stellt die steile Böschung dar (im Umweltbericht zum früher aufgestellten Bebauungsplan „Blautalstraße“ war auf Seite 4 von einer ca. 5 bis 6 m hohen steilen Böschung die Rede). Da der vorgesehene Weg genau senkrecht zu dieser Böschung verlaufen soll, würde dies schon aufgrund der aktuellen Gegebenheiten des Geländes dazu führen, dass hier ein Gefälle entstehen würde, welche ein Befahren mit schwerem Gerät schlicht unmöglich macht (vermutlich dürfte es schon schwer werden, den Weg zu Fuß zu begehen).

Diese extreme Gefällesituation wird sich dann auch nochmals erheblich dadurch verschlechtern, dass im Zuge der Bebauung des Plangebietes eine Geländeanhebung auf das Niveau der B28 erfolgen wird.

Zudem führt das Geh- und Fahrrecht im Bereich des Gewässerrandstreifens nunmehr über eine sogenannte Ausgleichsfläche. Zur Vermeidung rechtlicher Probleme im Zusammenhang mit der Ausübung des Geh- und Fahrrechts ist daher der hierfür vorgesehene Weg von der Festsetzung als Ausgleichsfläche auszunehmen.

Diese wesentlichen Umstände sind offensichtlich auch im Bebauungsplanentwurf vom 15.09.2020 trotz mehrfacher schriftlicher Einwendungen noch immer nicht berücksichtigt.

2.  
Im Gegensatz zu VII.10. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf kann der vorgesehene Gewässerunterhaltungsweg entlang der Böschungsoberkante ebenfalls nicht als Fläche für Reparaturarbeiten und schon gar nicht bei Instandsetzungsarbeiten herangezogen werden.

Dies gleich aus mehreren Gründen:

Insoweit wird zunächst darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanentwurf eingezeichnete Böschungsoberkante teilweise falsch verläuft bzw. falsch eingezeichnet ist. So z.B. im Bereich des Geh- und Fahrrechts unserer Mandantin zum Querwehr. Der Gewässerunterhaltungsweg ist schon deshalb völlig ungeeignet, weil er mit 3,00 m Breite völlig unterdimensioniert ist. Selbst mittelschwere Autokräne sind bereits 3,00 m breit, ohne dass hierbei Schwenkflächen berücksichtigt wären. Zudem wäre dann ein Rangieren überhaupt nicht möglich. Aufstellflächen bietet auch dieser Gewässerunterhaltungsweg nicht. (s.o. Ziffer 1.).

Außerdem lässt sich der obigen Stellungnahme der Firma Rieger und Moser entnehmen, dass direkt vor der Aufstellfläche eine ebene Fläche von mindestens 16,50 m

Als Zugang zum Wehr wurde ein großzügiger Bereich als Geh- u. Fahrrecht ausgewiesen. Das Geh- u. Fahrrecht verläuft entlang der Grundstücksgrenze bis zur Blau und schließt auch den natürlichen, mit geringerem Gefälle ausgebildeten Weg zur Blau mit ein. In diesem Bereich ist das Pflanzgebot „pfg 3“ entfallen, damit bei Instandsetzungsarbeiten ein Durchstich zum Wehr mit ausreichendem Schwenkradius gesichert ist und nicht durch Bäume behindert wird.

Das Geh- und Fahrrecht umfasst auch den natürlichen Weg zur Blau, der ein geringeres Gefälle hat und zu Fuß begangen werden kann.

Der Bereich des Geh- u. Fahrrechts ist aus der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft herausgenommen.

Der Bebauungsplan wurde überarbeitet, die wesentliche Umstände berücksichtigt.

Der Gewässerunterhaltungsweg kann befahren werden.

Das Geh- u. Fahrrecht im Böschungsbereich wurde großzügig erweitert und schließt den natürlichen, flacher ausgebildeten Weg zur Blau ein. Der Bereich ist als Dreieck mit Kantenlängen von 22,5m, 31,5m u.18m ausgeformt.

Das Geh- und Fahrrecht wurde bereits auf 11m x 11m erweitert außerhalb des Böschungsbereichs.

Die Länge des Geh- u. Fahrrechts mit 6m Breite ab der Blautalstraße beträgt 18m.

vorhanden sein muss. Zudem kann die (ohnehin nicht vorgesehene) Aufstellfläche nicht direkt an der Böschungsoberkante liegen, sondern muss mindestens 8,00 m davon entfernt sein. Der vorgesehene Gewässerunterhaltungsweg befindet sich aber maximal 2,00 m von der Böschungsoberkante entfernt.

Außerdem steht die Auffassung, dass der vorgesehene Gewässerunterhaltungsweg ausreichend sei, schon im Widerspruch zu Ziffer IV. 3. des Textteils zum Bebauungsplanentwurf.

Dort wird nämlich korrekterweise ausgeführt, dass mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen ist. Außerdem ist laut dem Textteil mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen.

Darüber hinaus soll es sich beim Gewässerunterhaltungsweg lediglich um einen nicht versiegelten bzw. lediglich wassergebundenen Fuß- und Radweg handeln. Zudem sind für den Gewässerunterhaltungsweg offensichtlich keine Mindesttraglasten geplant bzw. vorgesehen.

Der Gewässerunterhaltungsweg kann die auftretenden Lasten (s.o.) daher keinesfalls aufnehmen, es ist vielmehr mit einem Abrutschen oder zumindest Setzen des Weges zu rechnen. Es kann hierzu außerdem auf den im Zuge des Bebauungsplans „Blautalstraße“ eingeholten Umweltbericht sowie das Artenschutzgutachten des Bio-Büros Schreiber vom August 2020 (dort insbesondere Seite 10) verwiesen werden, wo bereits von einem Abrutschen an der Grenze zur Böschungsoberkante aufgrund der steilen Böschung die Rede ist.

Hinzu kommt, dass im Übergang zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem Gewässerunterhaltungsweg ein annähernd rechter Winkel vorgesehen ist. Selbiges gilt für die Zufahrt von der B28 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Überdies sind dort im Einfahrtbereich von der B28 kommend nunmehr ebenfalls ein Pflanzgebot („pfg 3“), an beiden Seiten direkt angrenzend Stellplatz- bzw. sogar Carport-Flächen sowie im Einmündungsbereich in den Gewässerunterhaltungsweg ein weiteres Pflanzgebot („pfg 2“) vorgesehen. Zudem verfügt der Gewässerunterhaltungsweg – im Gegensatz zur vormaligen Planung – nunmehr im westlichen Plangebiet nicht mehr über eine (öffentliche) Ausfahrt zur B28. Eine Wendemöglichkeit ist aber dennoch nicht vorgesehen.

Das Befahren der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. des Gewässerunterhaltungswegs mit größerem Gerät ist daher schon aufgrund des zu kleinen Abbiege- bzw. Schwenkradius‘ und der fehlenden Ausfahrt/Wendemöglichkeit nicht möglich (s.o.)

Es ist daher damit zu rechnen bzw. es steht eigentlich schon jetzt fest, dass der vorgesehene Gewässerunterhaltungsweg zum Unterhalt des Gewässers in jeglicher Form ungeeignet bzw. völlig unterdimensioniert ist.

Ob die belastete Grundstücksfläche die tatsächlichen Voraussetzungen hinsichtlich der erforderlichen ebenen Fläche vollständig erfüllt, liegt nicht im Verantwortungsbereich des Eigentümers des belasteten Grundstückes, sondern allein im Verantwortungsbereich des begünstigten Grundstückes, da die Dienstbarkeit ausschließlich ein Geh- u. Fahrrecht umfasst. Somit müssen die Voraussetzungen für die Ausübung des Geh- u. Fahrrechts vom Eigentümer des begünstigten Grundstückes hergestellt werden. Das erweiterte Geh- und Fahrrecht (11m x 11m) ist 8m von der Böschungskante entfernt.

Im Bereich des Gewässerschutzstreifens von 5m ab Oberkante Böschung ist lediglich ein nicht versiegelter, geschotterter Weg möglich. Der Weg ist befahrbar.

Der Gewässerunterhaltungsweg muss auftretenden Kranlasten nicht aufnehmen.

Das Geh-u. Fahrrecht wurde auf 6m verbreitert und von der B28 herkommend ist der notwendige Abbiegeradius berücksichtigt. Eine weitere Zufahrt für schweres Gerät über den öffentlichen Weg im östlichen Bereich ist nicht mehr erforderlich.

Der Gewässerunterhaltungsweg ist für den Unterhaltungspflichtigen der Blau.

Der Gewässerunterhaltungsweg läuft als Zielplanung über das Bauhofgelände und eine Ausfahrt erfolgt über die Brücke über die Lauter zur Bahnhofsstraße.

Das Befahren des Gewässerunterhaltungswegs mit größerem Gerät zur Instandsetzung des Wehrs ist nicht notwendig, da hierfür ein großzügiges Geh- und Fahrrecht ausgewiesen wurde.

Unterhaltungspflichtig für die Blau, ein Gewässer 1. Ordnung, ist das Land.

<p>Außerdem fällt noch auf, dass der Gewässerunterhaltungsweg in östlicher Richtung in die öffentliche Straßenverkehrsfläche mündet, d. h. <u>nicht</u> entlang der kompletten Böschungsoberkante bis zum Flurstück Nr. 342 vorgesehen ist. Nach dem jetzigen Planungsstand ist eine Gewässerunterhaltung östlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche daher nicht möglich.</p> <p>3. Die Zuwegung zum Flurstück Nr. 342 (Gewerbefläche, d.h. entgegen Ziffer IV.4 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs schließt sich östlich an das Plangebiet zunächst eine Gewerbefläche an) über die Flurstücke Nrn. 340 und 341 (Aus- und Einfahrt für Firma Etzold) ist im Bebauungsplanentwurf nicht ausgewiesen.</p> <p>Östlich von der vorgesehenen Zufahrt von der B28 ist lediglich ein Mischgebiet mit Flächen für Stellplätze bzw. Carports vorgesehen, eine Zuwegung bis zum Flurstück Nr. 342 ist aber nicht eingetragen und nicht vorgesehen. Sofern in diesem Bereich Stellplätze angelegt oder Carports errichtet werden sollten, dürfte eine Zufahrt zum Flurstück Nr. 342 schon rein tatsächlich nicht mehr möglich sein.</p> <p>Eine Zufahrt zum Flurstück Nr. 342 im Kurvenbereich Ulmer Straße / Blautalstraße / Weiherstraße ist aufgrund des Gegenverkehrs und der nicht einsichtigen Kurve schon verkehrsrechtlich wohl unzulässig und überdies höchst unfallträchtig.</p> <p>4. In der Planung bislang vollkommen unberücksichtigt ist auch der Umstand, dass ausweislich des Grundbuchs von Herrlingen Nr. 6022 und der Bewilligung vom 08.03.1972 zu Gunsten unserer Mandantin auf dem Flurstück Nr. 340 entlang der Blau ein <u>Gehrecht mit 2,00 m Breite</u> besteht.</p> <p>Auf diesen Umstand haben wir bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Blautalstraße“ hingewiesen, insoweit bleibt dies aber weiterhin unberücksichtigt.</p> <p>5. Hinsichtlich der Immissionsschutzmaßnahmen bzw. dem Schallschutz erfolgt im Rahmen des Schallschutzgutachtens vom 17.07.2020 bezüglich des Gewerbebetriebs östlich des Untersuchungsgebiets (aktuell Fa. Etzold) lediglich eine qualitative Beurteilung.</p> <p>Die von den Wehren bzw. der Wasserkraftanlage verursachten Lärmimmissionen bleiben nach wie vor gänzlich unberücksichtigt.</p> <p>So führt das Gutachten auf Seite 6 aus, dass bei Mischgebieten Lärmwerte von maximal 60dB tagsüber bzw. 45dB nachts nicht überschritten werden sollten.</p> <p>Da dieses Gutachten im Juli 2020 erstellt wurde und es zu dieser Zeit kein Hochwasser gab, berücksichtigt dieses Gutachten nicht, dass bei Hochwasser am Wehr Lärmwerte</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde überarbeitet und weist eine private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltspflichtigen (=Land) für die Blau aus. Damit ist für den Unterhaltspflichtigen in diesem Bereich der Zugang zur Blau gesichert.</p> <p>Eine private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 342 sichert die notwendige Zufahrt.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde überarbeitet. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit den zugehörigen Stellplätzen erfolgt die Ausfahrt zur Blautalstraße. Im Bereich der privaten Zufahrt mit anliegenden Stellplätzen ist eine Ausfahrt über das Flurstück 342 zur Blautalstraße möglich</p> <p>Eine Zufahrt zu Flurstück 342 vom Kurvenbereich Ulmer Straße / Blautalstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Grundbuch ist für das Grundstück Gebäude 30 Ulmer Straße eine weitere Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8.3.2022 eingetragen. Dem Jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Geb. 30 Ulmer Straße u. Gebäude 8 Heinrich-Otto-Strasse wird das unentgeltliche und ständige Recht eingeräumt auf einem 2m breiten Streifen entlang der Blau auf dem Grundstücksanteil Flst. Nr. 340 zu gehen. Dieses Gehrecht wurde nach Absprache mit der Grundstückseigentümerin in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>Der Schallschutzgutachter AWF, Ing.-Büro für Bauphysik, Herr Dipl.-Ing. Häberle, kommt in einer Stellungnahme zu den von den Wehranlagen ausgehenden Schallemissionen zum Ergebnis, dass die architektonischen Lärmschutzmaßnahmen einschließlich fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, die gegenüber dem Schienenverkehr vorgesehen werden, auch gegenüber etwaigen Wasserrauschen wirksam sind.</p>
---	---

erreicht werden, die weit über diesen Obergrenzen liegen dürften. So wurden beispielsweise bei Hochwasser im Bereich des Seitenwehrs laut eigener Messung Lärmwerte von über 80 dB gemessen. Die von den Wehren ausgehenden Schallemissionen sind daher nach dem aktuellen Planungsstand offensichtlich noch immer nicht berücksichtigt.

6.

Gemäß III. 7. des Textteils ist im Bebauungsplan vorgesehen, dass der Überlauf des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen und der Dachflächen in die Blau einzuleiten ist. Da die nunmehr vorgesehenen Zisternen im ungünstigsten Fall lediglich eine Kapazität von 6000l aufweisen, ist aufgrund der großen versiegelten Flächen und Dachflächen bei Starkregen praktisch unmittelbar mit einem Überlaufen und damit einer Einleitung in die Blau zu rechnen.

Diese Regelung führt daher insbesondere bei Starkregen bzw. Hochwasser zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation.

In diesem Zusammenhang überrascht es deswegen auch nicht, wenn ausweislich der Ziffer IV. 3. des Textteils die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen wird. Außerdem ist dort ausgeführt, dass wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten ist. Außerdem erfolgt zu Recht auch ein Hinweis darauf, dass der Grundwasserflurabstand bauwerksrelevant sein kann. In diesem Zusammenhang bestehen auch große Bedenken, dass etwaige Änderungen der Grundwassersituation in diesem Bereich durch die vorgesehene Bebauung zu bislang nicht bedachten und deshalb auch nicht untersuchten, aber möglicherweise erheblich nachteiligen Folgen für die umliegenden Bauwerke (einschließlich Wehre und Wasserkraftanlage) führen kann. Wir verweisen hinsichtlich dieser Thematik insbesondere auch nochmals ausdrücklich auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbeitrag.

Zudem wird nicht berücksichtigt bzw. wurde ebenfalls nicht untersucht, ob und wie sich die oben dargestellte Einleitung bzw. eine veränderte Versickerung aufgrund etwaig bestehender Altlasten oder sonstiger unbekannter Versickerungsthematiken auf den Betrieb der Turbine und den Blaukanal bzw. auf den Betrieb der Wasserkraftanlage insgesamt auswirken.

Ein planübergreifendes Versickerungsgutachten ist daher aus unserer Sicht dringend erforderlich, wurde bislang aber offensichtlich noch immer nicht eingeholt.

7.

In Ziffer IV. 6. des Textteils ist bezüglich vorhandener Altlasten lediglich von „hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil Hausmüll“ die Rede.

Darüber hinaus bilden seltene Einzelereignisse nicht die Grundlage für die zu treffenden notwendigen baulichen Schallschutzmaßnahmen.

Das IB Wassermüller hat auf Basis der Berechnung der abflusswirksamen Flächen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 eine Stellungnahme erarbeitet, inwieweit die geplante Bebauung zu einer Verschärfung der Hochwassersituation der Blau führt.

Vor der Bebauung beträgt die abflusswirksame Fläche 6.268m<sup>2</sup>.

Nach der Bebauung unter Berücksichtigung von Gründächern, Stellplätzen und privaten Zuwegungen mit offenen Fugen und der Grünfläche beträgt die abflusswirksame Fläche 2.938m<sup>2</sup>.

Nach der Bebauung wird die abflusswirksame Fläche um 3.330 m<sup>2</sup> bzw. 53% sinken. Der Bereich, in welchen nicht eingegriffen wird (Böschung der Blau), wird nicht berücksichtigt, da sich hier keine Änderung durch die geplante Bebauung ergibt.

Die Hochwassergefahr für die Blau wird durch die geplante Bebauung nicht erhöht.

Die geplanten Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6000 Litern je Baugrundstück werden zusätzlich einen positiven Einfluss auf die Hochwassersituation haben. Sie sind bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen vorschriftsmäßig untersucht und entsorgt.

IB Wassermüller hat eine Berechnung der abflusswirksamen Flächen durchgeführt und kommt zum Ergebnis, dass sich die Hochwassersituation der Blau nicht verschärft.

Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herrlingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da laut den vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil



Die in diesem Bereich früher vorhandenen zwei Gleisanlagen, die vom Kalkwerk zurückgebaut wurden, werden bei den Altlasten aber überhaupt nicht aufgeführt, obwohl normalerweise beispielsweise die Schwellen Teeröle enthalten.

Ebenfalls unerwähnt bleibt die Lagerung der Verbrennungsrückstände aus der jahrzehntelangen Kalkherstellung. Selbiges gilt für etwaige asbesthaltige Materialien, die im Zuge des Abbruchs einiger Gebäude im Plangebiet auf den Grundstücken verblieben sein könnten.

Außerdem hat die Gemeinde auf dem Flurstück Nr. 319 bis vor kurzem Bruchmaterial von Straßenbelägen (Asphalt, Teer, usw.) gelagert. In diesem Bereich könnte daher ebenfalls eine bislang unberücksichtigte Altlastenproblematik bestehen.

8.

In Ziffer IV.7 des Textteils bzw. V.2. der Begründung wird ausgeführt, dass die HQ100 Flächen nicht überbaut werden.

Es ist aber nicht die Rede davon, dass hier eine Überbauung zumindest durch die bereits vorhandenen Wehranlagen zulässig ist. Idealerweise sollten die bereits vorhandenen Wehranlagen einschließlich etwaiger Erweiterungen oder Neuerrichtungen (auch an anderer Stelle) daher positiv-rechtlich für zulässig erklärt werden.

Außerdem wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan den Hochwasserschutz nicht tangiere.

Schon aufgrund der erheblichen Neuversiegelung von Flächen, der geplanten Einleitung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser in die Blau sowie einer etwaigen zusätzlichen Versickerung ist aber davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den Hochwasserschutz sehr wohl tangiert.

9.

Weder dem zeichnerischen Teil noch dem Textteil lässt sich die genaue Lage bzw. der Umfang der geplanten Tiefgaragen entnehmen.

In Ziffer II.2.2 des Textteils bzw. VII. 2. der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird aber geregelt, dass die Grundflächenzahl von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zum Faktor 0,9 überschritten werden kann.

Hausmüll abgelagert wurde, wurde die Altablagerung mit A=Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 318, 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die Flächen sind in der Planzeichnung (lila) gekennzeichnet.

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die Flächen sind in der Planzeichnung (orange) gekennzeichnet. Sollten bei den Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist unverzüglich des LRA Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen. Eine vorschriftsmäßige Entsorgung der Bodenverunreinigungen ist durchzuführen.

Kenntnisnahme.

Die Wehranlage liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, deshalb werden hierfür keine Festsetzungen getroffen.

Gemeint ist in der textlichen Festsetzung IV.7, dass der Bebauungsplan keine mögliche Bebauung im Bereich des HQ100 ausweist.

Es wird auf die Stellungnahme des IB Wassermüller zum Hochwasserschutz verwiesen.

Im Bebauungsplan ist geregelt, welche Fläche mit einer Tiefgarage unterbaut werden kann.

Kenntnisnahme

<p>Dies kann offensichtlich dazu führen, dass die Tiefgarage auch unterhalb des Geh- und Fahrrechts verläuft.</p> <p>Dies könnte ebenfalls dazu führen, dass der zur Erfüllung des Geh- und Fahrrechts vermeintlich ausreichende geplante Weg auch aus diesem Grund nicht mit schwerem Gerät befahren werden kann. Es findet sich insoweit auch an keiner Stelle des Bebauungsplanentwurfs (zeichnerischer Teil, Textteil oder Begründung) eine konkrete Festsetzung dahingehend, welche Traglasten eine eventuell errichtete Tiefgarage mindestens aufweisen muss.</p> <p>10. Hinsichtlich der Ziffer VII. 8. der Begründung und des dort in Bezug genommenen Gewässerunterhaltungsweges kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.</p> <p>11. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs ist die nördliche Verankerungsfläche (Auflager) des Querwehrs nicht als Bestandsgebäude eingezeichnet.</p> <p>12. In Ziffer VII. 10. der Begründung ist hinsichtlich einer möglichen Erneuerung oder Erweiterung des Wehrs bzw. der Herstellung eines Streichwehrs lediglich davon die Rede, dass die Stadt Blaustein bereit sei, die dafür notwendigen Flächen am Gewässer „abzutreten“. Hier sollte zum einen genauer ausgeführt werden, dass mit Abtreten ein Verkauf dieser Flächen an unsere Mandantin gemeint ist.</p> <p>Außerdem sollte dann hinsichtlich der einen, innerhalb des Bebauungsplans liegenden, Verankerungsfläche des Querwehrs im Bebauungsplan eventuell bereits eine Fläche als „Erweiterungsfläche“ vorgesehen werden, sofern dies bauplanungsrechtlich zulässig sein sollte.</p> <p>13. In Ziffer VII. 11. der Begründung wird das Lärmschutzgutachten des Herrn Häberle vom 17.07.2020 zitiert.</p> <p>Hierbei fällt erneut wie oben bereits ausgeführt auf, dass im Rahmen des Lärmschutzgutachtens offensichtlich nur die Lärmeinwirkungen der gewerblich genutzten Flächen östlich des Untersuchungsgebietes qualitativ beurteilt wurden.</p> <p>Auch hier gilt wie oben bereits ausgeführt außerdem, dass die von den Wehren bzw. der Wasserkraftanlage ausgehenden Lärmeinwirkungen im Rahmen des Lärmschutzgutachtens und damit auch im Rahmen der Planungen der Stadt Blaustein offensichtlich bislang überhaupt nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>14. Auf Seite 3 in Ziffer 2.1 des Umweltbeitrags ist hinsichtlich der früheren Nutzung lediglich von Büros, Lagerflächen und Werkstätten, die inzwischen zum Teil abgerissen sind, die Rede.</p>	<p>Die Tiefgarage läuft nicht unterhalb des ausgewiesenen Geh- und Fahrrechts.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan wurde überarbeitet. Das Wehr liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt ist bereit, bei einer Erneuerung des Wehrs oder der Herstellung eines Streichwehrs nach den Vorgaben der unteren und oberen Wasserbehörde die dafür notwendigen Flächen am Gewässer abzutreten, um das Betreiben der Wehranlagen auch zukünftig sicher stellen zu können.</p> <p>Das Wehr liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Der Schallschutzgutachter AWF, Ing.-Büro für Bauphysik, Herr Dipl.-Ing. Häberle, kommt in einer Stellungnahme zu den von den Wehranlagen ausgehenden Schallemissionen zum Ergebnis, dass die architektonischen Lärmschutzmaßnahmen einschließlich fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, die gegenüber dem Schienenverkehr vorgesehen werden, auch gegenüber etwaigen Wasserrauschen wirksam sind. Desweiteren wird der Informationsgehalt von plätschernden und fallendem Wasser von weiten Teilen der Bevölkerung eher positiv bewertet, als dass er mit negativen Attributen belegt und auf dieselbe Stufe wie Industrie- und Gewerbelärm gestellt wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--

Völlig unerwähnt und daher im Rahmen des Umweltbeitrags eventuell unberücksichtigt geblieben sind aber die wie oben ausgeführten damals bestehenden Gleisanlagen mit Verladestation sowie die Teer-/Asphaltlagerstätte der Stadt Blaustein im Bereich der Böschung sowie asbesthaltige Rückstände im Zuge des Abbruchs.

Außerdem unerwähnt und daher eventuell unberücksichtigt blieb die Lagerstätte für Verbrennungsrückstände aus der Kalkherstellung.

15.

Auf Seite 10 des Schallimmissionsschutz-Gutachtens vom 17.07.2020 wird im fünften Absatz ausgeführt, dass auf eine Überlagerung der Lärmquellen in Form von Isophonenplänen verzichtet wurde, da durch die geplante Bebauung jeweils nur eine Lärmquelle, Straße oder Schiene, für die zur Lärmquelle orientierte Gebäudeseite maßgeblich ist.

Hier zeigt sich also erneut, dass im Rahmen des Lärmschutzgutachtens die Lärmquellen Wasserkraftanlage einschließlich Wehre, Gewerbebetrieb Etzold, Kalkwerk Herrlingen und Gewerbegebiet südöstlich des Planungsgebietes offensichtlich unberücksichtigt geblieben sind.

16.

Durch die Grundstücksöffnung zur Blau hin entsteht entlang des Blaukanals und des Kanalwehrs aufgrund der dort vorherrschenden Strömungen ein erhebliches Gefahrenpotential.

Dieses Gefahrenpotential wird durch den geplanten öffentlichen Gewässerunterhaltungsweg noch deutlich verstärkt, da anstelle des vormals bestehenden „abschottenden“ Betriebsgeländes nunmehr entlang der Böschungsoberkante ein öffentlicher Weg vorgesehen ist.

Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herrlingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da laut den vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil Hausmüll abgelagert wurde, wurde die Altablagerung mit A=Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 318, 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die Flächen sind in der Planzeichnung (lila) gekennzeichnet.

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 319, 340, 341, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Herrlingen. Die Flächen sind in der Planzeichnung (orange) gekennzeichnet. Sollten bei den Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist unverzüglich des LRA Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen. Eine vorschriftsmäßige Entsorgung der Bodenverunreinigungen ist durchzuführen.

Auf die Stellungnahme des Schallschutzgutachters wird verwiesen.

Der Schallschutzgutachter AWF, Ing.-Büro für Bauphysik, Herr Dipl.-Ing. Häberle, kommt in einer Stellungnahme zu den von den Wehranlagen ausgehenden Schallemissionen zum Ergebnis, dass die architektonischen Lärmschutzmaßnahmen einschließlich fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, die gegenüber dem Schienenverkehr vorgesehen werden, auch gegenüber etwaigen Wasserrauschen wirksam sind

Kenntnisnahme

Die Böschung/ der Uferbereich ist bereits dicht bewachsen. Im Uferbereich wird ein Auwaldstreifen entwickelt. Dabei werden die standortheimischen Bäume und Sträucher entsprechend ergänzt, sodass ein dichter Bewuchs

<p>Der Blaukanal und insbesondere das Kanalwehr sind daher im Gegensatz zu früher für Jedermann, insbesondere auch spielende Kinder, einfach erreichbar, was zu einer erheblichen Erhöhung der Gefahrenlage führt.</p> <p>17. Ergänzend zur vorliegenden Stellungnahme verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Mandantin vom 07.06.2017 sowie unsere Stellungnahme vom 08.02.2019 zu den vormaligen Bebauungsplanentwürfen (soweit die dortigen Punkte trotz der erneuten Änderung des Entwurfs noch relevant sind) sowie auf die Stellungnahme unserer Mandantin zu den Beratungsunterlagen zum vormaligen Bebauungsplanentwurf (Vorlagen-Nr. 90/2018) vom 10.12.2018. Die vorgenannten Schriftstücke liegen Ihnen bereits vor. Vorsorglich fügen wir die Stellungnahme unserer Mandantin vom 07.06.2017 sowie unsere Stellungnahme vom 08.02.2019 zu den vormaligen Bebauungsplanentwürfen diesem Schreiben nochmals in Kopie bei.</p> <p>18. Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass auch der aktuelle Bebauungsplanentwurf gleich in mehrerlei Hinsicht in unzulässigerweise Weise in die Rechte (Geh- und Fahrrecht, Gehrecht, Fischereirecht) unserer Mandantin eingreift bzw. diese nicht vollumfassend berücksichtigt und damit sowohl gegen formelles als auch materielles Recht verstößt.</p> <p>Sofern die Gemeinde den Bebauungsplan in der Fassung des Entwurfs vom 15.09.2020 unverändert erlassen sollte, sieht sich unsere Mandantin daher gezwungen, gegen diesen Bebauungsplan im Wege des Normenkontrollverfahrens vorzugehen, damit dessen Unwirksamkeit festgestellt wird. Diesen Schritt würden wir sehr bedauern.</p>	<p>entsteht. Ein Zugang zur Blau ist dann nur erschwert möglich. Der Gewässerunterhaltungsweg wird primär von den Unterhaltungspflichtigen der Blau genutzt und kann deshalb nicht durch einen Zaun von der Blau getrennt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB erfolgt immer nur im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahren. Stellungnahmen zu anderen, früheren Bebauungsplanverfahren werden nicht berücksichtigt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Blautalstraße“ in Herrlingen vom 25.04.2017 wurde aufgehoben. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgte am 4.8.2020.</p> <p>Die Rechte hinsichtlich Geh- und Fahrrecht wurden großzügig in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

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

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 30.09.2020 insgesamt 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
2	BUND e.V.	Keine Rückmeldung		

**Bebauungsplan „Südlich der Blautalstrasse“ Anlage 3**

3	DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee	Keine Rückmeldung		
4	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b>	<b>12.10.2020</b>	<b>X</b>	
5	Deutsche Post	Keine Rückmeldung		
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Keine Rückmeldung		
7	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<b>22.10.2020</b>	<b>X</b>	
8	DING Donau Iller Ulm	Keine Rückmeldung		
9	Eisenbahnbundesamt	Keine Rückmeldung		
10	<b>Handwerkskammer Ulm</b>	<b>03.11.2020</b>	<b>X</b>	
11	IHK Ulm	Keine Rückmeldung		
12	Kreisbauernverband Ulm-Ehingen e.V.	Keine Rückmeldung		
13	Landesfischereiverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
14	Landesjagdverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
15	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	Keine Rückmeldung		
16	Landesverband Baden-Württemberg des DAV e.V.	Keine Rückmeldung		
17	<b>Landratsamt Alb-Donau-Kreis</b>	<b>01.12.2020</b>	<b>X</b>	
18	NABU Ortsgruppe Ulm / Neu- Ulm	Keine Rückmeldung		
19	Nachbarschaftsverband Ulm	Keine Rückmeldung		
20	NaturFreunde Württemberg	Keine Rückmeldung		
21	<b>Netze BW GmbH (EnBW)</b>	<b>13.10.2020</b>		<b>X</b>
22	Polizeidirektion Ulm	Keine Rückmeldung		
23	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	<b>08.10.2020</b>		<b>X</b>
24	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege</b> <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/Abt9">https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/Abt9</a>	<b>27.10.2020</b>	<b>X</b>	
25	<b>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21</b>	<b>02.11.2020</b>	<b>X</b>	
26	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1 → Zuständigkeit Ref .21	Zuständigkeit Ref .21		
27	<b>Regionalverband Donau-Iller</b>	<b>02.11.2020</b>	<b>X</b>	
28	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		

Bebauungsplan „Südlich der Blautalstrasse“ Anlage 3

29	Schwäbischer Albverein e. V.	Keine Rückmeldung		
30	Schwarzwaldverein e.V.	Keine Rückmeldung		
31	Stadt Ulm	Keine Rückmeldung		
32	Stadtwerke Ulm / Neu Ulm Netze GmbH	03.11.2020	X	
33	Terranets BW GmbH	01.10.2020		X
34	Transnet BW GmbH	13.10.2020		X
35	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.10.2020	X	
36	Vodafone BW GmbH (unitymedia)	Keine Rückmeldung		
37	Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb	Keine Rückmeldung		
38	Zweckverband Klärwerk Steinhäule	Keine Rückmeldung		
39	Zweckverband Landeswasserversorgung	12.10.2020		X
*die laufende Nummer entspricht der alphabetischen Reihenfolge der beteiligten TöB				

Insgesamt haben 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden (die Reihenfolge entspricht dem Eingang der Stellungnahmen):

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<b>terraneTS BW GmbH, Schreiben vom 01.10.2020</b>	
Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme  Keine Betroffenheit
Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS BW GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.	
Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.10.2020</b>	
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen mit den Aktenzeichen 2511//17-05180 vom 06.06.2017 sowie 2511//18-11591 vom 01.02.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme
SN vom 01.02.2019: <i>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.06.2017 (Az. 2511//17-05180) sind von unserer Seite zum modifizierten</i>	

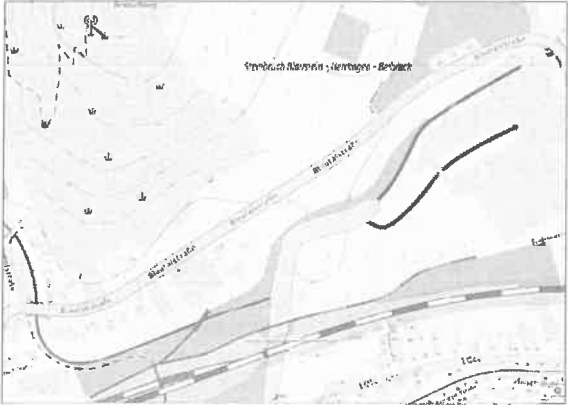
<p><i>Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</i></p> <p><b>SN vom 06.06.2017:</b>  <i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>  <i>Keine</i></p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b>  <i>Keine</i></p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b>  <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen- und Unteren Massenkalks, welche teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Hinweis wird aufgenommen</i></p>
--	--

<p>(2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/ Felswänden innerhalb/ oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Bergbau</b> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Geotopschutz</b> Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen, es befindet sich hier folgendes Geotop: Steinbruch Beibruck (Geotopnr.: 9836). Wir verweisen ergänzend auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Betroffener Bereich aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs nicht mehr im Bebauungsplan enthalten.</p>
<p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk eine Übersicht über die am LGRB</p>	



<p><i>vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	
<p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 12.10.2020</b></p>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden zugesendet.</p>
<p><b>Zweckverband Landeswasserversorgung, Schreiben vom 12.10.2020</b></p>	
<p>wir danken für die Beteiligung an dem Planverfahren und teilen mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Betroffenheit</p>
<p><b>Netze BW GmbH, Schreiben vom 13.10.2020</b></p>	
<p>Der Planausschnitt liegt nicht in unserem Versorgungsgebiet, weshalb unsere öffentlichen Belange nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Betroffenheit</p>
<p><b>Transnet GmbH, Schreiben vom 13.10.2020</b></p>	
<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“ in</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Betroffenheit</p>

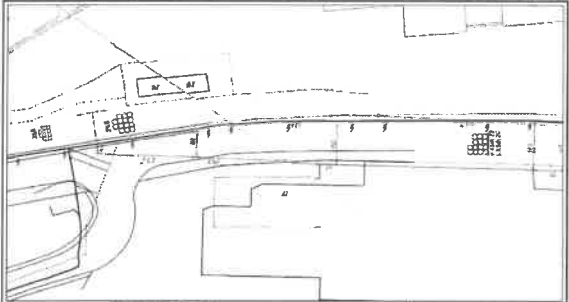
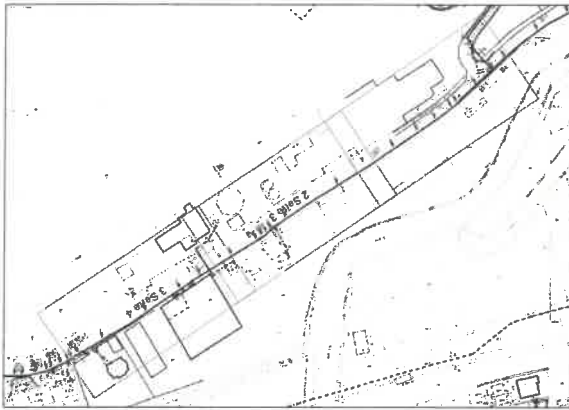
<p>Herrlingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.10.2020</b></p>	
<p><i>Schreiben 1:</i>                  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRBSW.Stuttgart@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.</p> <p>Bitte beachten Sie:                  Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.                  Anlage:</p>	<p>Die Telekommunikationsanlagen sind im beigefügten Plan (Anlage) nicht ersichtlich. Die Vodafone wurde nochmals um Stellungnahme gebeten. Eine Rückantwort ist bis zum 14.7.22 ausgeblieben. Die Vodafone wird im Zuge der erneuten Auslegung nochmals beteiligt. Eine tel. Absprache war nicht möglich, da es keinen Ansprechpartner gibt, der tel. erreichbar ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Deutsche Bahn AG wurde beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	
<p><b>Schreiben 2:</b>                  Eine Ausbaueentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH                  Neubaugebiete KMU                  Südwestpark 15                  90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bitte beachten Sie:                  Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.10.2020</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Planbereich sowie im angrenzenden Bereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

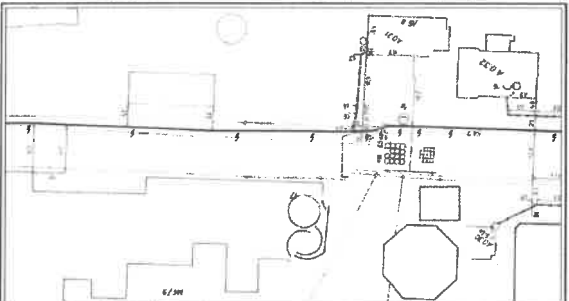
<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>In Punkt III.5. der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Versorgungsleitungen) sowie in Punkt VII.7. der Begründung zum Bebauungsplan (Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Niederspannungsfreileitungen festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p>	<p>Die Festsetzung in Punkt III.5 der örtlichen Bauvorschriften und in der Begründung entfällt.</p>
<p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>Die Festsetzung wird aus dem Textteil des Bebauungsplans herausgenommen.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“</p>	<p>Telefonische Rücksprache mit Herr Beck (Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 22) am 05.05.2022 erfolgt: Nach tel. Auskunft von Herrn Beck am 5.5.2022 ist das Telekommunikationsgesetz im Jahr 2021 geändert worden. Deshalb kann die Festsetzung entfallen. In §127 (6) TKG ist geregelt, dass bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen sind. Im Rahmen von koordinierbaren Gesamtbaumaßnahmen (wovon hier auszugehen ist) soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Information der Deutschen Telekom Technik GmbH über den Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgt zu gegebener Zeit.</p> <p>Kontakt: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 50 20 20 70369 Stuttgart</p>

so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

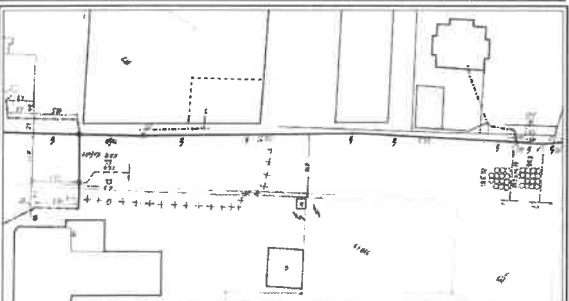
Ansprechpartner:  
 PTI 22 Bernd Beck  
 Tel. +49 711 999-2138  
 Mail: [B.Beck@telekom.de](mailto:B.Beck@telekom.de) oder  
 T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de



ATVh-Nr.:	Plan-Nr.:	AuB:	1		
ATVh-Nr.:	Plan-Nr.:	AuB:	1		
Titel:	Bezeichnung:	YdB:	7219	Bauz:	Legende
PTI:	Beauftragter:	Name:	Bernd Beck / Bernd Beck	Maßstab:	1:500
CSB:	Standort:	Datum:	22.10.2020	Blatt:	2



ATVh-Nr.:	Plan-Nr.:	AuB:	1		
ATVh-Nr.:	Plan-Nr.:	AuB:	1		
Titel:	Bezeichnung:	YdB:	7219	Bauz:	Legende
PTI:	Beauftragter:	Name:	Bernd Beck / Bernd Beck	Maßstab:	1:500
CSB:	Standort:	Datum:	22.10.2020	Blatt:	2



ATVh-Nr.:	Plan-Nr.:	AuB:	1		
ATVh-Nr.:	Plan-Nr.:	AuB:	1		
Titel:	Bezeichnung:	YdB:	7219	Bauz:	Legende
PTI:	Beauftragter:	Name:	Bernd Beck / Bernd Beck	Maßstab:	1:500
CSB:	Standort:	Datum:	22.10.2020	Blatt:	4

Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 27.10.2020

**1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**  
 In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Kenntnisnahme  
 Keine Anregungen und Bedenken

<p><b>2. Archäologische Denkmalpflege</b>          „Das Bauvorhaben liegt in der Nähe zu ausgewiesenen Denkmalflächen und im Talgrund, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, weshalb wir darum bitten, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu bitten wir um schriftliche Anzeige der Aushubarbeiten, spätestens 1 Woche vor Beginn des Aushubs an unseren Dienstsitz in: 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9. Ansprechpartner sind Dr. Julia Goldhammer (julia.goldhammer@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-126 oder Dr. Richard Vogt (richard.vogt@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-122. Vereinfachend und mehr Planungssicherheit gewährend wäre, wenn unser Dienstsitz zu allfälligen Baugrunduntersuchungen (Baggerschürfe oder Bohrungen) hinzugezogen werden würde. Auch damit ließen sich die Untergrundverhältnisse besser einschätzen.</p> <p>Ferner verweisen wir auf § 20 DSchG, wonach etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem genannten Dienstsitz zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen sind. Eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.</p>	<p>Kenntnisnahme          Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen</p> <p>Wird so erfolgen.</p> <p>Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Schreiben vom 02.11.2020</b></p>	
<p><b>I. Raumordnung</b>  <b>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</b></p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken mehr.</p> <p><b>(2) Raumordnung / Einzelhandel</b></p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Blaustein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“. Als Art der Nutzung werden Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren weist die höhere Raumordnungsbehörde auf folgendes hin:</p> <p>In den Mischgebieten sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.</p> <p>Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat mittlerweile den Entwurf der Gesamtfortschreibung des</p>	<p>Kenntnisnahme          Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Regionalplans Donau-Iller sowie dessen Auslegung beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Beschluss des Entwurfs und dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.</p> <p>Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz B IV 2 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Donau-Iller betroffen sein. Demnach sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Da in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung möglich, dass eine Agglomeration im Plangebiet entsteht. Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch an diesem Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage zu vermeiden. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen.</p> <p>Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p><b>II. Stellungnahme der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast</b></p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine weiteren Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Versorgung vom Ortsteil Herrlingen sind Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten als auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten notwendig, da durch die Verlegung der B28 und die Neugestaltung des Bahnhofs Herrlingen der Netto in Bahnhofsnähe entfallen kann. Eine Agglomeration von überörtlich wirkenden Einzelhandelsbetrieben ist jedoch nicht gegeben.</p> <p>So wird dem (zukünftigen) Ziel der Regionalplanung entsprochen, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Agglomerationen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Blaustein anzusiedeln.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

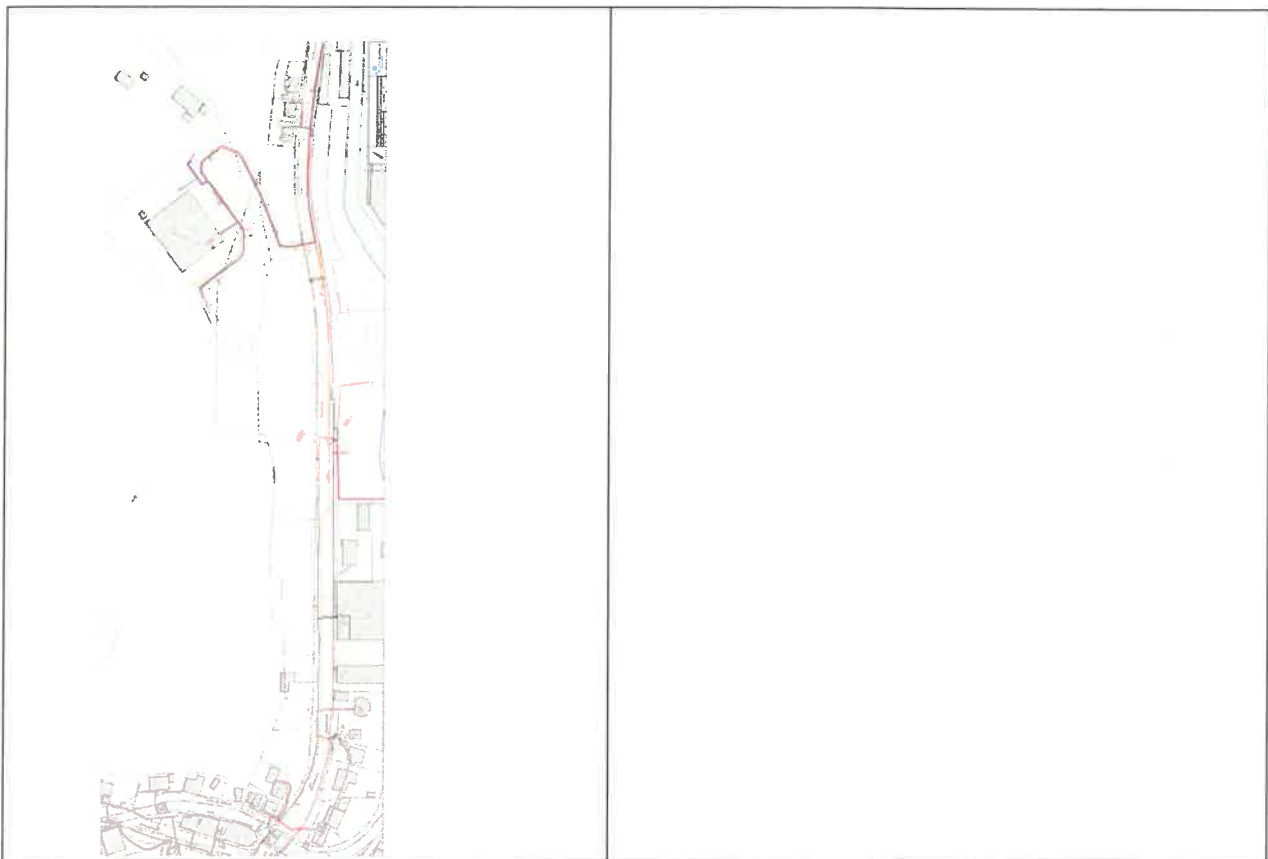
<p>Die Belange des Straßenwesens, insbesondere zur verkehrlichen Erschließung, wurden im Vorfeld mit der unteren Verkehrsbehörde abgestimmt.</p>	
<p><b>III. Landesbetrieb Gewässer</b></p>	
<p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Südlich der Blaustraße“ in Blaustein bei Hochwasser laut den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten geringfügig betroffen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken mehr</p>
<p>Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die geplante Bebauung liegt jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet der Blau.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>IV. Naturschutz</b></p>	
<p>Zunächst möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 15.01.2019 verweisen. Die Planung der un bebauten Flächen ist praktisch unverändert gegenüber den Planungen Ende 2018. Nach wie vor sehen wir keine Betroffenheit von Schutzgegenständen in direkter Zuständigkeit der HNB.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wegen nachgewiesener Flugbeziehungen beiderseits der Straße hatten wir 2019 zum Artenschutz in Absprache mit der UNB auf vogelfreundliche Verglasungen hingewiesen sowie eine sparsame Beleuchtung zum Schutz des unmittelbar angrenzenden FFH-Korridors entlang der Blau gefordert. Entsprechend wurden nun laut Umweltbeitrag S. 5 (Stand Juni 2020) Vorgaben zur Beleuchtung von Gebäuden und Fuß-Radweg sowie zu transparenten Fassaden im B-Plan festgeschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eine FFH-Vorprüfung liegt inzwischen vor. Das FFH-Gebiet ist allerdings im zeichnerischen Teil des B-Plan-Entwurfs (Übersichtsplan 1:500, Stand 15.09.2020) nicht zu finden und muss u.E. dargestellt werden. Die FFH-Gebietsgrenze sollte in der Bauzeit durch Flatterband, Bauzäune u. ä. kenntlich gemacht werden, um etwa die in der Vergangenheit dokumentierten Uferschäden und ggf. auch unbeabsichtigte Einträge von Schüttgut ins Gewässer (s. Artenschutzgutachten Abb. 6, S. 10) zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme Das FFH-Gebiet wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p>
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten sowie des FFH-Gebiets sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen nicht zu erwarten.</p>	<p>FFH-Gebiet wird im zeichnerischen Teil ergänzt Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.</p>



<p><b>V. Immissionsschutz</b></p> <p>Der Bebauungsplan hat die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO zum Inhalt. Mit dem Bebauungsplan sollen durch Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Arbeits- und Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herrlingen auf dem ehemaligen Gelände des Märker-Kalkwerks südlich der B 28 (Blautalstraße). Südlich des Plangebiets jenseits der Blau verläuft die Bahnlinie von und nach Ulm.</p> <p><b>Anlagenbezogene Immissionen</b></p> <p>Im Nordosten des Plangebiets ca. 200 Meter Luftlinie entfernt vom östlichsten Baufenster liegt das Werksgelände der Fa. Märker Kalk GmbH. Den Planunterlagen liegt ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik AWF bei. Dieses verweist zur Bewertung der vom Kalkwerk ausgehenden Lärmimmissionen im Plangebiet auf ein Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2007, welches im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens betreffend die Errichtung eines weiteren Ofens zum Brennen von Kalkstein (Genehmigung erteilt am 10.7.2008) angefertigt wurde. Laut des Schallschutzgutachtens von AWF hatte das Schallschutzgutachten von 2007 zum Ergebnis, dass die von Märker Kalk verursachten Lärmimmissionen im Plangebiet die für Mischgebiete einschlägigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - im Tagzeitraum um 10 dB(A) und im Nachtzeitraum um 5 dB(A) unterschreiten. Da im Nachtzeitraum das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (Unterschreiten der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A)) nicht erfüllt ist, regen wir an, im Nachtzeitraum die Vorbelastung durch die im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Betriebe zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vorbereitung eines Bebauungsplans gehört die Ermittlung aller Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang weisen darauf hin, dass bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Bebauungsplans der Blick nicht nur auf die anlagenbezogenen Lärmimmissionen zu richten ist. Vielmehr müssen auch Luftschadstoffe und Gerüche, die vom Anlagenbetrieb des Kalkwerks der Fa. Märker (und anderer gewerblichen Nutzungen) ausgehen, betrachtet werden. Wir halten es daher für angezeigt, auch die bezüglich Luftschadstoffen und Gerüchen im Rahmen des o. g. Genehmigungsverfahrens (Errichtung eines weiteren Ofens zum Brennen von Kalkstein,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Anlagenbezogene Immissionen</b></p> <p>Im Untersuchungsbericht ist zum Kalkwerk Herrlingen ausgeführt:          „Die Lärmkarten für den Planzustand Tagzeit und den Planzustand Nachtzeit lassen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [2] für Mischgebiete im Planungsgebiet befürchten. Vielmehr sind im Zeitbereich tags Unterschreitungen des Immissionsrichtwerts von mindestens 10 dB(A) und im Zeitbereich nachts von mindestens 5 dB(A) zu erwarten.“          Da hier nicht die Genehmigung des Betriebes des Kalkwerks zur Diskussion steht, sondern die Lärmsituation im Planungsgebiet, ist die Unterschreitung der Richtwertes um 6 dB(A) nach TA-Lärm Absatz 3.2.1 (Prüfung der Vorbelastung) hier, bei der Bauleitplanung, nicht relevant. Eine weitere Untersuchung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

<p>Genehmigung erteilt am 10.7.2008) angefertigten Gutachten, im Bebauungsplanverfahren zu würdigen.</p> <p><b>Verkehrslärm</b>          Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Laut höchstrichterlicher Rechtsprechung bezüglich Straßen- und Schienenverkehrslärm beträgt die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Schwellenwerte sind laut des vorliegenden Schallschutzgutachtens von AWF aufgrund der nördlich des Plangebiets verlaufenden B 28 an den Rändern der zur B 28 gerichteten Baufenster überschritten. Mit den zu erwartenden Lärmimmissionen im gesundheitsgefährdenden Bereich gehen sowohl eine Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau- für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), als auch eine Überschreitung der Richtwerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) einher. Vor dem Hintergrund, dass Wohnen in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig ist, ist es aus unserer Sicht zu hinterfragen, ob sich das Plangebiet grundsätzlich für eine Wohnnutzung eignet.</p>	<p><b>Verkehrslärm</b>          Es ist richtig, dass an den zur B 28 orientierten Seiten der geplanten Bebauung Überschreitungen der Werte 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu verzeichnen sind und somit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Andererseits sind an den Nordwestseiten keine Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Balkone) vorgesehen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt, die gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnräumen sicherstellen. Durch die weitgehend geschlossene Bebauung wird ein Riegel gebildet, der deutliche Minderungen der Lärmeinwirkungen der B 28 an den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten ermöglicht.</p>
<p><b>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 02.11.2020</b></p>	
<p>Im o. g. Bebauungsplan sollen Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich zulässig sein. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen hiergegen keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Bebauungsplans hinsichtlich Ihrer Auswirkungen gegebenenfalls gemeinsam zu betrachten sind. Maßstab hierfür sind insbesondere die Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern und bestehende bzw. geplante Versorgungsstrukturen im Bereich der Ortskerne Herrlingen und Ehrenstein. Weitere Anregungen oder Einwände bestehen nicht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>          Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wurde konkretisiert.          Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, um Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Versorgungskerns der Stadt Blaustein zu vermeiden.          So wird dem (zukünftigen) Ziel der Regionalplanung entsprochen, regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte bzw. Agglomerationen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Blaustein anzusiedeln.</p>
<p><b>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 03.11.2020</b></p>	
<p>Von Seiten der Handwerkskammer Ulm bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen. Bei der Umsetzung der Planungen ist jedoch darauf zu achten, dass ein ausreichendes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung erreicht wird. Gerade die Ansiedlung von Handwerksbetrieben eignet sich in aller Regel bestens zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Stadtwerke Ulm / Neu Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 03.11.2020	
<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“, im Ortsteil Herrlingen auf eigene Belange untersucht.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.</p> <p>Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist aus den vorhandenen und angrenzenden Straßenräumen der Blautalstraße möglich.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich eine Trafostation, sowie Mittelspannungs-, Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Die bestehenden Mittelspannungs- und Niederspannungstrassen werden in die geplanten Verkehrswege umgelegt, diese dürfen nicht überbaut werden. Diese Versorgungstrassen mit Zuführung zum neuen Trafostationsstandort müssen bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Die Kosten der Umlegung sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Es muss ein Mindestabstand von 2,5 m vom Baummittelpunkt zu Leitungen eingehalten werden. Davon sind die Leitungen und Bäume entlang der Blautalstraße betroffen sowie der Bereich zwischen den Gebäuden und der Blau.</p> <p>Des Weiteren befindet sich im südlichen Teil des Baugebietes eine Freileitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Diese kann aus Versorgungsgründen nicht aufgegeben werden. Der derzeit vorhandene Aufführungsmast muss in Richtung Süden verschoben werden. Hierbei kann Ihnen noch nicht mitgeteilt werden, ob die Baumstandorte wie im Bebauungsplan beschrieben, umgesetzt werden können. Hier bedarf es einer weiteren Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns zeitnah die digitalen Pläne in Form einer DWG-Datei zukommen zu lassen.</p> <p>Für die Trafostation wird ein Grundstück mit den Abmessungen von 5m auf 8m benötigt.</p> <p>Die Kostentragung für den neuen Trafostationsstandort muss noch abgestimmt werden.</p> <p>Zusätzlich bitten wir Sie, uns eine Zeitschiene mitzuteilen.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir hiermit bitten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Versorgungstrassen mit Zuführung zum neuen Trafostationsstandort wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wurde im Textteil ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Es erfolgt eine weitere Abstimmung mit der SWU.</p> <p>Die Baumstandorte sind mit der SWU abzustimmen.</p> <p>Die digitalen Unterlagen wurden am 11.12.2020 an Herrn Wolf (Ulm-Netze) weitergeleitet.</p> <p>Im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Zeitschiene wird der SWU jeweils im Juli jeden Jahres mitgeteilt.</p> <p>Wird so erfolgen.</p>



**Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 01.12.2020**

**1 Anregungen**

**1.1 Straßen**

1.1.1 Das vom Regierungspräsidium Tübingen angeforderte Verkehrskonzept sieht keine deutliche Verbesserung durch einen Linksabbiegestreifen auf der B 28 vor. Sowohl das Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger als auch wir kommen von der Forderung einer Linkabbiegespur ab.

Kenntnisnahme

**1.2 Forst, Naturschutz  
Naturschutz**

1.2.1 Den bereits vorliegenden Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplanverfahren ist nichts entgegenzusetzen. Alle vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden eingearbeitet und festgeschrieben.

Kenntnisnahme

1.2.2 Es ist drauf zu achten, dass keine Bootsanlegestellen oder ähnliches von den Anwohnern/Grundstückseigentümern in das FFH-Gebiet Blau und kleine Lauter eingreifen.

Kenntnisnahme

1.2.3 Als Dachbegrünung sind insektenfreundliche Mischungen zu empfehlen (z.B. Mischungen der Firma Rieger-Hofmann, Saatenzeller, etc.).

Kenntnisnahme

1.2.4 Aus der Artenliste 1 sollten die Baumarten Bergahorn und Stieleiche eher zurückhaltend

Die Baumarten wurden aus Artenliste entfernt

<p>verwendet werden, da diese nicht der klassischen Auwaldgesellschaft entsprechen.</p> <p><b>1.3 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz</b></p> <p>1.3.1 Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Bei Wiederverwertung und Entsorgung des Bodenmaterials ist die Bewertung des Altstandorts „AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000)“ mit „B – Entsorgungsrelevanz“ zu beachten.</p> <p>1.3.2 Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.</p> <p><b>Gewässer</b></p> <p>1.3.3 Das Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW ragt zu einem kleinen Teil in den Bebauungsplan. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 2 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die Ziffern 1 bis 9 erfüllt sind. Da der überflutete Bereich sich zum einen auf den Gewässerrandstreifen begrenzt und zum anderen der Bestand festgesetzt wird und demnach baulich nichts verändert, wurde die Ausnahmegenehmigung bereits am 19.07.2018 erteilt.</p> <p><b>2 Hinweise</b></p> <p><b>2.1 Straßen</b></p> <p>2.1.1 Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Bundesstraße B 28, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ulm zu stellen.</p> <p><b>2.2 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz</b></p> <p>2.2.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.</p>	<p>Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anforderung an die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden wird von der SWU geprüft und gesichert.</p>
---	---

<p>2.2.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</p> <p>2.2.3 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>2.2.4 Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.</p> <p>2.2.5 Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen, sowie langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>2.2.6 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>2.2.7 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>2.2.8 Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.</p> <p><b>2.3 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</b></p> <p>2.3.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, sind gegeben.</p> <p>2.3.2 Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der FNP im Rahmen der Berichtigung anzupassen, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>2.3.3 Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen durch Nachverdichtung mit bis zu viergeschossigen Gebäuden wird begrüßt. Dies entspricht dem Sparsamkeits- und Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anforderung wird eingehalten.</p> <p>Es sind ausreichend Entnahmestellen vorhanden, im Umkreis von 300m 10 Entnahmestellen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Abstand liegt unter 150 m bei ca. 135m.</p> <p>Der Betriebsdruck wird durch die SWU geprüft. Der Mindestdruck ist sicher zu stellen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird so erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

<p><b>2.4 Umwelt- und Arbeitsschutz</b>  <b>Boden- und Grundwasserschutz</b>                  2.4.1 Im Planungsgebiet können aufgrund der Nähe zur Blau hohe Grundwasserstände auftreten. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Kellerräume/Untergeschosse mit Hilfe einer weißen Wanne oder auf andere geeignete Bauweise gegen drückendes Wasser zu schützen.</p> <p>2.4.1 Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.</p> <p>2.4.2 Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB Wasserv) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.</p> <p><b>Gewässer</b>                  2.4.3 Der Gewässerrandstreifen beträgt nach § 29 Wassergesetz BW in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz 5 m im Innenbereich, dieser ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Der Gewässerunterhaltungsweg ist als Grünstreifen zu erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird so erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wurde im Bebauungsplan so berücksichtigt.</p>
--	---