



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 26.09.2017

Vorlagen Nr. 70 / 2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Westlich des Mahdweges", OT Weidach

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 05.09.2017
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Westlich des Mahdweges", OT Weidach mit Stand vom 05.09.2017.

Sylvia von Darl-Späth
Stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Gemeinderat	23.10.2012	Beratung über Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemeinderat	28.06.2016	Vorberatung
Gemeinderat	20.09.2016	Beschluss über Fortschreibung Flächennutzungsplan
Ortschaftsrat Herrlingen	28.05.2017	Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplan Vorentwurf
Gemeinderat	30.05.2017	Aufstellungsbeschluss

II. Sachvortrag

II.1 Ausgangslage

Im Ortsteil Weidach besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke des Plangebiets können von der Stadt Blaustein für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes erworben werden. Damit kann dem bestehenden und künftigen örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden. Dabei soll die Bebauungsstruktur des östlich angrenzenden Wohngebietes sowie die Hanglage besonders berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Weidach und weist derzeit ein Grundstück mit einer Einfamilienhausbebauung entlang des Mahdwegs auf. Südlich dieses Gebäudes bestehen zwei (2) weitere Wohngebäude. Die rechtliche Sicherung der bestehenden Wohngebäude wurde 2004 im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich geregelt. Der weitere Bereich des Plangebietes ist landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet, der eine Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans darstellt.

Die Planung wird gemäß § 13b als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 394/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.st. Nr. 389/1 (Mahdweg), 394, 386, 387 und 388 der Gemarkung Weidach mit einer Größe von ca. 1,3 ha, wobei das bereits bebaute Grundstück Fl.st. Nr. 394/2 eine Größe von ca. 800 m² und die bestehende Straßenverkehrsfläche des Mahdwegs von ca. 300 m² aufweist.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Westlich des Mahdweges", OT Weidach in der Fassung vom 04.05.2017 fand in der Zeit vom 23. Juni 2017 bis 24. Juli 2017 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Von der Öffentlichkeit wurden keine schriftlichen Äußerungen vorgebracht.

II.3 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Folgende fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht:

- BUND e.V.
- Donau-Iller Nahverkehrsgesellschaft (DING)
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart
- SWU Netze GmbH

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

- Terranets BW, Schreiben vom 19.06.2017
- Schwaben Netz, Schreiben vom 21.06.2017
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 14.07.2017
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 20.07.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 21.07.2017
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 21.07.2017

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

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 10.10.2016 sowie vom 12.12.2016</u></p> <p>Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Die Telekom bittet darum zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze / Wohneinheiten.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt dabei sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, 	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und von der Stadt Blaustein bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht, - Die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, - Dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt, - Die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet, - Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Die Telekom bittet darum über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit Sie die Maßnahmen mit Gemeinde und anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann.</p>	<p>Die Telekom wird rechtzeitig über weitere Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 07.07.2017</u></p> <p>Da für das Wohngebiet geringe Fahrbahnbreiten gewählt wurden, ist auf die Sichtdreiecke besonderen Wert zu legen. In den Planunterlagen sind Bäume im Kurvenbereich eingeplant, diese dürfen die Sichtbeziehung nicht einschränken. Bei der Bepflanzung ist weiterhin das Lichtraumprofil der Straße freizuhalten (insbesondere bei gegenüberliegender Baumbepflanzung).</p> <p>Der Weg von der Erschließungsstraße K 7383 ist als „öffentliche Straßenfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Gehweg“ geplant. Die unter 6.4 Verkehrserschließung aufgeführte Sperrvorrichtung für Pkw wird auch von hiesiger Stelle gefordert, da ein Abkürzungsverkehr von dem Wohngebiet auf die K 7383 zu unterbinden ist. Diese Sperrvorrichtung ist baulich zu gestalten, eine Beschilderung allein wäre nicht ausreichend.</p>	<p>Die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume im Kurvenbereich der Straße werden verschoben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sperrvorrichtung in Form einer baulichen Anlage wird im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 12.07.2017</u></p> <p>Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BNatschG und § 1 a Abs.2 BauGB hat die erneute Flächeninanspruchnahme von Flächen im Innenbereich Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Aussagen über innerstädtische Potentiale und sonstige Überlegungen oder Abwägungen zum „Flächen sparen“ und Innenverdichtung werden in der Begründung nicht gemacht.</p>	<p>Im Ortsteil Weidach besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Vereinzelt kleine Innenbereichsflächen wie beispielweise entlang der Herrlinger- oder der Kapellenstraße stehen aufgrund der vorherrschenden Eigentümerverhältnisse auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p>
<p><u>Netze BW, Schreiben vom 14.07.2017</u></p>	

<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 Kabel. Die Netze BW geht davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann werden die Kosten nach bestehenden Verträgen abgerechnet.</p> <p>Das Neubaugebiet kann durch Erweiterung aus dem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.</p> <p>Es wird darum gebeten die Netze BW am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und sind damit jederzeit zugänglich.</p> <p>Die Netze BW wird rechtzeitig über weitere Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen vom 18.07.2017</u></p> <p>Für die geplante Fläche ist bereits das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet worden (26. Änderung FNP Ulm). Dabei wurden keine erheblichen Bedenken festgestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes ist im Süden etwas größer als die Fläche des FNP-Änderungsverfahrens (2 Grundstücke) Da das Verfahren allerdings nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, werden dazu keine weiteren Bedenken vorgebracht. Der FNP ist entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Fläche ist bereits Bestandteil des aktuell durch den Nachbarschaftsverband Ulm durchgeführten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 27.12.2016</u></p> <p>Anregungen Umwelt- und Arbeitsschutz Abwasser Niederschlagswasser, das in den Untergrund geleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.</p> <p>Hinweise Ländlicher Raum, Kreisentwicklung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar. Der Nachbarschaftsverband Ulm hat das Verfahren zur Änderung des FNP bereits aufgenommen (26. Änderung). Da der Bebauungsplan gemäß einem Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll, wäre der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 b BauGB wird als gegeben angesehen.</p> <p>a) Der Vorliegende Geltungsbereich hat eine Größe von 1,3 ha, die reine Wohnfläche beträgt ca. 10.250 m². Bei einer festgelegten GRZ von 0,4 verbleibt somit eine Größe von ca. 4.100 m². Die maximal zulässige Flächengröße wird demnach eingehalten.</p> <p>b) Da das geplante Wohngebiet nordwestlich an bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, ist eine Zusammenhang zum Ortsteil erkennbar.</p>	<p>Der Hinweis zum Niederschlagswasser wird um die vorgeschlagene Formulierung ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Es wird darum gebeten dem Landratsamt mitzuteilen, wie die Stellungnahme behandelt wurde.

Straßen

Die Streuobstwiese grenzt südlich unmittelbar an die Kreisstraße K 7383 an. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zum befestigten Fahrbahnrand von mindestens 7,50 m zwingend einzuhalten. Eine direkte Erschließung von der Kreisstraße K 7383 wird nicht zugelassen.

Landwirtschaft

Durch das Vorhaben werden bisher landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen in kleinere unwirtschaftlichere Missformen zerteilt. Die Hanglage auf Flurstück Nr. 394 erschwert die Bewirtschaftung zusätzlich. Insgesamt gehen der Landwirtschaft nach Umsetzung des Plangebiets ca. 0,82 ha Ackerland und ca. 0,30 ha Grünland dauerhaft verloren. Die Flurstück Nr. 386 – 388 sind nach der Flurbilanzkarte des MLR als Vorrangflur der Stufe II der Wirtschaftsfunktionenkarte eingeteilt und sollten nach Vorgaben des MLR für Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben. Das Flurstück Nr. 394 ist der Grenzflur zugeordnet.

Durch die Anlage der eingezeichneten Streuobstwiese auf den Flurstück Nr. 386, 387 und 388 wird die Bewirtschaftung der entstehenden missförmigen Restfläche für die Landwirtschaft künftig zusätzlich erschwert. Die geplanten sechs Streuobstbäume an der östlichen Plangrenze sind mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr zu bewirtschaften.

Wenn nach § 41 BauGB im Bebauungsplan Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt sind, ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Abhilfe ist durch einen kommunalen Erwerb der gesamten Fläche Flurstück Nr. 386, 387, 388 möglich.

Die Anlage der Streuobstwiese berücksichtigt dahingehend agrarstrukturelle Belange, sofern diese in Absprache mit den künftigen Bewirtschaftern erfolgt. Die Eigentümer (entfällt bei kommunalem Erwerb) und Bewirtschafter der Flurstück Nr. 386-388 sind darauf aufmerksam zu machen, dass aufgrund der geplanten Ökokontomaßnahme „Streuobstwiese“ im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme für Infrastrukturmaßnahmen es zu keiner Gewährung von Ausgleichsleistung für das Förderprogramm für Agrarumwelt, Klimaschutz und Tierwohl (FAKT) für diese Teilfläche kommt. (Ausschluss einer Doppelbeförderung: siehe Erläuterungen und Auffüllhinweise zum Gemeinsamen Antrag 2017“, Seite 34, Punkt 12)

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes ist für die Flurstück Nr. 386 und 387 eine geeignete Zufahrtsmöglichkeit herzustellen. Die Notwendigkeit einer geeigneten Zufahrtsmöglichkeit wird über den § 917 BGB begründet.

Der Widerspruch in der Begründung zum Bebau-

Die Anmerkung wird berücksichtigt. Der Hinweis unter Ziffer 3.11 wird entsprechend ergänzt.

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des Polizeipräsidiums Ulm, Schreiben vom 07.07.2017 verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Änderungsverfahren des FNP als Wohnbaufläche vorgesehen. Im Ortsteil Weidach besteht Bedarf an Wohnbauflächen, die innerhalb des bebauten Ortskerns nicht gedeckt werden können, daher werden die landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wird zwar erschwert jedoch nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Eine landwirtschaftliche Restfläche, die aufgrund der Größe oder Missform nicht mehr bewirtschaftet werden kann entsteht nicht.

Die Flurstücke Nr. 386, 387 und 388 werden vollständig von der Stadt Blaustein erworben. Entschädigungsansprüche entstehen daher nicht.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Flurstücken Nr. 386 und 387 wird durch einen Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 388 sichergestellt.

Der Widerspruch unter Ziffer 6.1 und 6.6 der Be-

ungsplan zwischen Ziffer 6.1 und 6.6 hinsichtlich des „naturschutzrechtlichen Ausgleichs“ ist aufzulösen.

Um langfristig Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte Ziffer 3.9 der Hinweise des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes durch folgenden Text ersetzt und in den schriftlichen Teil aufgenommen werden: „Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.“

Für die Umsetzung der Pflanzbindung – rings um das Plangebiet – wird empfohlen, § 16 Nachbarrechtsgesetz (NRG) anzuwenden, um Entschädigungsansprüche abwehren zu können.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an, diesbezüglich wird auf den § 51 Abs. 1 und 4 LNatschG und § 28 Abs. 1 Ziffer 9 LLG im Hinblick auf Konflikte zwischen Haustierhaltung und Landwirtschaft verwiesen.

Forst, Naturschutz

Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgeben, nachdem das artenschutzrechtliche Gutachten noch nicht vorliegt.

Das Verfahren wird vereinfacht im Rahmen der neuen Regelung des § 13b BauGB durchgeführt. Somit ist keine Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

Umwelt und Arbeitsschutz:

Boden- und Grundwasserschutz

Die Versorgung des vorgesehenen Gebiets mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Die 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 verwiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Lautern“ des ZVWV Ulmer Alb“ Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Es wird darum gebeten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Errichtung von Erdwärmekollektoranlagen

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Ar-

gründung wurde ausgeräumt, die Neupflanzung der Streuobstwiese wird dem Ökokonto der Stadt Blaustein gutgeschrieben.

Der Hinweis zur Duldung von Gerüchen, Staub- und Lärmimmissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben existiert bereits im Bebauungsplanvorentwurf. Dieser wird um Erschütterungen ergänzt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Das Artenschutzgutachten wird im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 nachgereicht.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden um einen Hinweis ergänzt, der die Grundwasserentnahme zur Wärmenutzung sowie zur Errichtung von Erdwärmesonden innerhalb des Wasserschutzgebietes Lautern untersagt.

Unter den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Errichtung von Erdwärmekollektoranlagen aufgenommen.

<p>beitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Es wird darum gebeten die Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p><u>Gewässer</u> Eine Gefährdung durch Starkregenereignisse ist an der Hanglage möglich. Die ist bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Abwasser</u> Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung zu erbringen und der unteren Wasserbehörde zur wasserrechtlichen Genehmigung/ Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Die Bemessungskriterien für die erforderlichen Abwasser- und Niederschlagswasseranlagen sind rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Vermessung</u> Die Planungsgrundlage entspricht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters.</p>	<p>Der aufgeführte Belang wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Die Planungsgrundlage wurde durch das Liegenschaftskataster aus dem Jahr 2016 ersetzt.</p>
--	---

IV. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die in der Abwägung angeführten Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 04.05.2017 vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 05.09.2017 erstellt.

V. Beschlussantrag

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zu beschließen. Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Westlich des Mahdweges", OT Weidach, in der Fassung vom 05.09.2017 auf Grundlage der aufgeführten Sachdarstellung zu beschließen.

Externe Fachleute:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häussler GmbH

Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



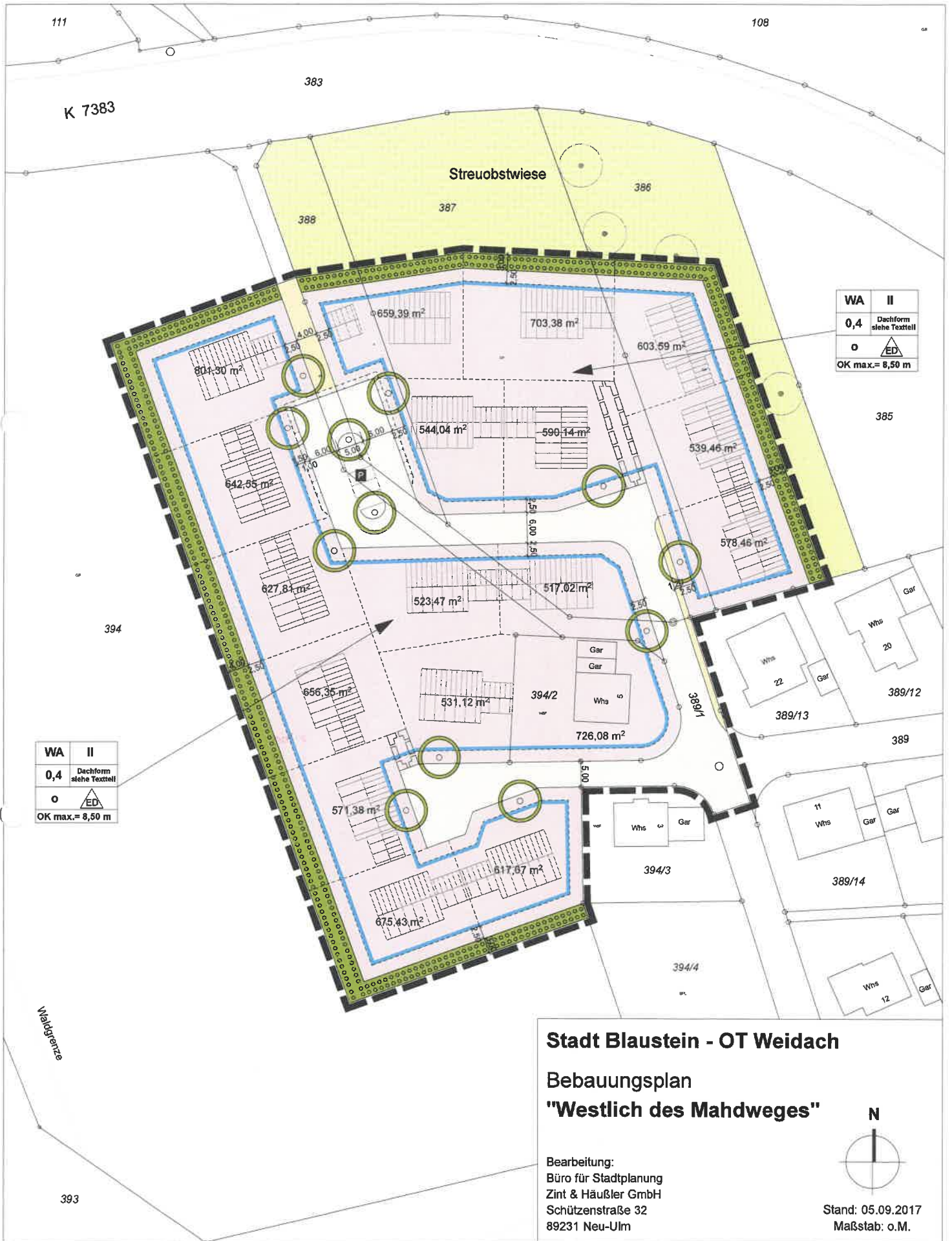
Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung zur Bebauungsplanänderung



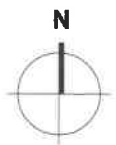
WA	II
0,4	Dachform siehe Textstell
o	
OK max.= 8,50 m	

WA	II
0,4	Dachform siehe Textstell
o	
OK max.= 8,50 m	

Stadt Blaustein - OT Weidach

Bebauungsplan "Westlich des Mahdweges"

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm



Stand: 05.09.2017
Maßstab: o.M.

Stadt Blaustein, Ortsteil Weidach

Bebauungsplan

"Westlich des Mahdweges"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl


1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK max.=
8,50 m** Höhe der baulichen Anlagen (OK) als
Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen (als Grenzgaragen) zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Bei bilden Doppelhaushälften ist jeweils nur ein Wohnung zulässig.

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentliche Parkfläche

1.6.3.  öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Freihaltezone - Wendebereich

1.6.4.1. Innerhalb der Freihaltezone sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  Anzupflanzende Bäume

1.7.1.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.1.3. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 (je 15 m ein Baum) sowie Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzdichte, 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.8.1.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichnung bzw. in den Pflanzgeboten festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.8.1.3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.9. ARTENLISTEN

1.9.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

1.9.2. Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.


Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

1.9.3. Artenliste 3 - Sträucher


Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.10.1.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	Dachform siehe Textteil
o	
OK max. = 8,50m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. BAUKÖRPER

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

2.2. DACHGESTALTUNG

- 2.2.1. Es sind Sattel- (SD), Walm- (WD) und versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.
- 2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.2.3. Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
- 2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
- 2.2.5. Flach- und Pultdächer der Nebengebäude und Garagen, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

- 2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.4.2. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

2.6. EINFRIEDUNGEN

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

3. HINWEISE

3.1.



bestehende Bebauung

3.2.



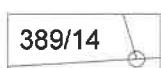
mögliche Bebauung

3.3.



bestehende, erhaltenswerte Obstbäume

3.4.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.5.



Vorschlag Grundstücksgrenzen

3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER

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

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

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

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

3.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

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

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

3.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde 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.

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

3.9. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

3.10. AUSHUBARBEITEN

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

3.11. STREUOBSTWIESE

Die Streuobstwiese ist im Zuge der Wohnbebauung als extensive Streuobstwiese herzustellen und dem Ökokonto der Stadt Blaustein gutzuschreiben.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 7383 von mindestens 7,50 m zwingend einzuhalten.

3.12. GRUNDWASSERSCHUTZ (WASSERSCHUTZGEBIET LAUTERN)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Lautern des ZVWV Ulmer Alb". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

3.13. ERDWÄRMEKOLLEKTORANLAGEN

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig.

Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.



Stadt Blaustein

Bebauungsplan "Westlich des Mahdwegs"

E N T W U R F

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 05.09.2017

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz
Dr. Andreas Schuler

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird bereits vom Nachbarschaftsverband Ulm durchgeführt

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Weidach besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke des Plangebiets können von der Stadt Blaustein für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes erworben werden. Damit kann dem bestehenden und künftigen örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden. Dabei soll die Bebauungsstruktur des östlich angrenzenden Wohngebietes sowie die Hanglage besonders berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet, der eine Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans darstellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Weidach und weist derzeit ein Grundstück mit einer Einfamilienhausbebauung entlang des Mahdwegs auf. Südlich dieses Gebäudes bestehen zwei (2) weitere Wohngebäude. Die rechtliche Sicherung der bestehenden Wohngebäude wurde 2004 im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich geregelt. Der weitere Bereich des Plangebietes ist landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich weist eine Hanglage von Norden Richtung Süden auf mit einem Höhenunterschied von ca. 15 m. Der Mahdweg ist bis zur bestehenden Wohnbebauung (Fl.st. Nr. 389/13 und 394/2) ausgebaut und verschwenkt anschließend in westlicher Richtung als landwirtschaftlicher Feldweg.

Westlich des Plangebietes besteht in einem Abstand von ca. 50 m Entfernung das Naturschutzgebiet "Kleines Lautertal", zugleich FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter" sowie das Vogelschutzgebiet (SPA) "Täler der mittleren Flächenalb".

Nördlich des Plangebietes führt die Kreisstraße K 7383 am Plangebiet mit den entsprechenden Verkehrsemissionen vorbei.

Das Plangebiet weist keinen Bewuchs mit Bäumen oder Sträuchern auf. Eine entsprechende Erfassung und Bewertung von schützenswerten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens erarbeitet.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 394/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.st. Nr. 389/1 (Mahdweg), 394, 386, 387 und 388 der Gemarkung Weidach mit einer Größe von ca. 1,3 ha, wobei das bereits bebaute Grundstück Fl.st. Nr. 394/2 eine Größe von ca. 800 m² und die bestehende Straßenverkehrsfläche des Mahdwegs von ca. 300 m² aufweist.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches einschließlich der Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Blaustein für die vorgesehene Bebauung erworben.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 04.05.2016 erstellt, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt. Die bestehende Bebauung entlang des Mahdwegs wird dabei übernommen.

Die Entwicklung des Plangebietes soll mit einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen, die sich in die Struktur der umliegenden Bebauung von Weidach einfügt.

Die neue Bebauung soll durch die bestehende Hanglage mit einer vorrangigen Südausrichtung der Gebäude entwickelt werden. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass neben der bestehenden Bebauung zusätzlich ca. 17 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 540 m² und 730 m² geschaffen werden können.

Die Dachgestaltung wird für das Plangebiet einheitlich geregelt und erlaubt bei Wohngebäuden 2 Geschosse mit Sattel-, Walmdächern bzw. versetzten Pultdächern und einer Dachneigung von 15° bis 45°. Die Gebäudehöhe wird auf eine max. Höhe von 8,5 m festgelegt.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung des Mahdwegs sowie einer Stichstraße mit Wendebereich für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug im Bereich der bestehenden Gebäude. Die Breite der Verkehrsflächen des Mahdwegs wird mit 6,0 m (nur Fahrbahn) entsprechend der bestehenden Straßenbreite vorgesehen. Der vorhandene Gehweg auf der Ostseite der Straße wird bis zum Verschwenk in Richtung Westen fortgeführt. Die Straße in diesem weiterführenden Bereich wird ohne separaten Gehweg vorgesehen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine mittige Parkierungsfläche für öffentliche Stellplätze und einer beidseitigen Umfahrung als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingeplant.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan "mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet einheitlich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Die Art der baulichen Nutzung gegenüber den Vorgaben der BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Weiterhin wird bestimmt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen sind. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes in dieser Lage nicht verein-

bar, bzw. sie sind bereits in ausreichendem Umfang im Ortsteil vorhanden. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der Einschränkungen gewahrt.

Das Entwicklungsziel des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte und dem Ortsteil angemessene Gebäudeformen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Die getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig der Deckung des örtlichen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Weidach. Die Planung ermöglicht zugleich eine Weiterentwicklung und Ortsabrundung der bestehenden Wohnbebauung.

Darüber hinaus soll die bestehende Streuobstwiese, nördlich des Geltungsbereiches, als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes zur Bermaringer Straße (K 7383) ergänzt und weiterentwickelt werden und dem Ökoko-Konto der Stadt Blaustein gutgeschrieben werden.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird einheitlich mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der städtebaulichen Konzeption vorgeschlagenen Bebauung sowie der angrenzenden Gebäudestrukturen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung gemäß § 17 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgelegt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit einem Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdach auszubilden ist. Die umgebende Bebauung des Plangebietes weist ausschließlich Sattel- und Walmdächer auf.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird auf 8,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird dabei als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Geländehöhe, gemessen in der Mitte der zulässigen baulichen Anlage.

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass pro Wohngebäude nur je zwei (2) Wohnungen zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts sowie der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt. Die Lage der Baugrenzen wird, entsprechend der Mindestdtiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg, auf 2,5 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Gebäude auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 394/2 am Mahdweg wird als Bestand in die Planung übernommen.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heusteige bzw. den Flurweg, die über den Lauterweg eine Anbindung an die Bermaringer Straße (Kreisstraße K 7383) ermöglichen. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die Verlänge-

zung des Mahdwegs, der ca. 30 m nach dem ausgebauten Bestand nach Westen verschwenkt wird und in den bestehenden Feldweg mündet. Am Ende der neuen Erschließungsstraße wird eine mittige Parkierungsfläche für öffentliche Stellplätze und einer beidseitigen Umfahrung als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingeplant. Um eine Nutzung des Feldwegs für Kfz zur Bermaringer Straße (K 7383) zu unterbinden, wird eine Sperrvorrichtung für PKW vorgesehen.

Zusätzlich wird eine Stichstraße mit Wendebereich für ein dreiachsiges Müllfahrzeug im Bereich der bestehenden Gebäude vorgesehen. Die Breite der Fahrbahn wird in diesem Bereich mit 5,0 m ohne separaten Gehweg vorgesehen.

Die Breite der Fahrbahn in Verlängerung des bestehenden Mahdwegs wird mit 6,0 m entsprechend der vorhandenen Straßenbreite vorgesehen. Der vorhandene Gehweg auf der Ostseite der Straße wird fortgeführt bis zum Verschwenk der Straße in Richtung Westen. Die Straße in diesem weiterführenden Bereich wird ohne separaten Gehweg vorgesehen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Randeingrünung der Plangebietsfläche durch eine freiwachsende Strauchhecke mit integrierten Baumpflanzungen
- Pflanzgebot, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum auf den Grundstücken zu pflanzen ist
- Festsetzung einer Artenliste mit standortgerechten Bäumen und Sträucher

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13b als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist für einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

6.7 Artenschutzprüfung

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Das Ergebnis des Artenschutz Gutachtens wird bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach den ersten Begehungen sind keine wesentlichen Planungshindernisse erkennbar.

6.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann durch eine Erweiterung der bestehenden Netze für Trinkwasser, Elektrizität der SWU angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bestehende Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwas-

ser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

6.9 Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die Versickerung bzw. Retention gilt es zu beachten, die belasteten Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen und mit unbelastetem Bodenmaterial auszutauschen.

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

6.10 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

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

6.11 Bodendenkmäler

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

6.12 Örtliche Bauvorschriften

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

7.0 Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	12.940 m ² (100,0%)
davon: Allgemeines Wohngebiet	11.121 m ² (85,9 %)
davon private Randeingrünung	1.203 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,819 m ² (14,1 %)
davon Gehwegflächen	144 m ²

7.2 Kosten

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