



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 27.11.2012

Vorlagen Nr. 79/2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Brühlwiesen“, Ortsteil Arnegg, Entwurfsbeschluss

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsentwurf "Brühlwiesen", im Ortsteil Arnegg in der Fassung vom 06.11.2011 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

Vorberatungen

**Gemeinderat Blaustein
OR Arnegg**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung


Thomas Kayser
Bürgermeister

Erfordernis der Planaufstellung:

Das Flurstück 136/1 im Ortsteil Arnegg nördlich der Klingensteiner Straße ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück ist zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde. Die angrenzende Trinkwasserbrunnenfassung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, der Zuleitungssammler zur Kanalisation Arnegg wurde verlegt, die Radwegeplanung durch das Arnegger Tal neu aufgezeigt.

Somit konnte die Erschließungssituation geprüft und eine mögliche Bebauung des Areals aufgezeigt werden. Die Erschließung soll dann künftig in Fortführung der bisherigen „unteren“ Klingensteiner Straße erfolgen, mit Einweisung im Bereich Hauptstraße 1/1 und 3 zur K 7387 (Gerhauser Straße). Die bestehende gefährliche spitzwinklige Einmündung zur südlich vorbeiführenden L 1244 kann dann für den PKW-Verkehr und den Radfahrverkehr aufgehoben werden.

Es können somit laut Entwurfsplanung 10 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und 2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau für den örtlichen Bedarf des Ortsteils Arnegg ausgewiesen werden.

I. Verfahrensstand

1. Vorberatung im Gemeinderat über Entwurfsplanungen in der Sitzung am 14.10.2008, eine Vorberatung im Ortschaftsrat Arnegg über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 18.04.2012.
2. Der Gemeinderat hat am 24.04.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
3. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 11.06.2012 – 29.06.2012 Äußerungen zu der Planung vorzubringen (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
4. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in den Blausteiner Nachrichten in der Ausgabe vom 08.06.2012 öffentlich bekannt gemacht.
5. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2012 um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf gebeten.

II. Bericht über die vorgezogene Bürgerbeteiligung

Während der Auslegungsfrist wurden von Bürgern Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Mit Schreiben vom 11.07.2012 ging von der Hausverwaltung der Wohnanlage Hauptstraße 3 – 3/4 folgende Einwendungen zum Bebauungsplanvorentwurf ein:

Aus den uns vorliegenden Plänen entnehmen wird, dass die bisherige Zufahrt zu unserer Wohnanlage zur einzigen Zufahrtsstraße ins Baugebiet „Brühlwiesen“ ausgebaut werden soll. Durch die Nutzung als einzige Zufahrtsmöglichkeit ins geplante Baugebiet sehen wir folgende Probleme:

- a) *Große Parkplatznot für die Bewohner und Besucher der Wohnanlage wenn der bisher als Parkraum genutzte Platz (direkt vor den Wohnhäusern) als Zufahrtsstraße ins Baugebiet genutzt wird. Auch im näheren Umkreis gibt es für die Bewohner der Wohnanlage kaum Möglichkeiten, ihre Pkws zu parken.*
- b) *Große Unfallgefahr, da die vorhandenen Außenstellplätze unmittelbar an die neue Zufahrtsstraße grenzen.*
- c) *Starke Zunahme des Verkehrsaufkommens und –lärms, wenn die bisherige Zufahrt zur Wohnanlage einzige Zufahrt ins Baugebiet wird.*
- d) *Infolgedessen auch Wertminderung der Immobilien.*
- e) *Große Unfallgefahr durch direktes Angrenzen der Tiefgarageneinfahrt und –ausfahrt unserer Wohnanlage an die Zufahrtsstraße.*
- f) *Aus den bisherigen Planungen ist keine zweite Zufahrt ins Baugebiet „Brühlwiesen“, sondern im Baugebiet lediglich eine Wendepalette ersichtlich. Was passiert im Notfall, z.B. Brand? Ist die möglichst rasche Erreichbarkeit eines evtl. Unfallortes und die Hilfeleistung vor Ort gewährleistet?*
- g) *Gibt es die Möglichkeit, eine weitere Zufahrt ins Baugebiet „Brühlwiesen“ über die Klingensteiner Straße zu planen? Hierdurch würden mehrere unserer oben genannten Befürchtungen gelöst bzw. gemindert.
→ siehe auch zusammenfassende Stellungnahme der Hausverwaltung vom 19.09.2012 (Anlage).*

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- zu a) (Stellplätze)
Der als Parkraum genutzte Platz unmittelbar vor der Wohnanlage wird nicht als Zufahrtsstraße ausgewiesen. Es bestehen ausreichende Stellplatzmöglichkeiten durch die Tiefgarage und die nördlich der Zufahrtsstraße bestehenden privaten Stellplätze.
Sollte ein weiterer Bedarf an Stellplätzen vorliegen besteht die Möglichkeit zusätzliche Stellplätze im östlichen Anschluss an die bestehenden auszuweisen.
- zu b) (Unfallgefahr)
Aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der sicherlich angeordneten Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h ist keine große Unfallgefahr zu erwarten.
- zu c) (Verkehrszunahme und Lärm)
die Lärm- und Verkehrszunahme aufgrund des relativ kleinen Baugebiets ist u.E. relativ gering und zumutbar.
- zu d) (Wertminderung der Immobilien)
Eine Wertminderung ist durch die geplante Bebauung nicht zu erkennen.

- zu e) Unfallgefahr durch Tiefgaragenein- und -ausfahrt (s. Punkt b)
Evtl. Anbringung eines Verkehrsspiegels falls Unübersichtlichkeit besteht.
- zu f) (2. Zufahrt über die Klingensteiner Straße)
eine 2. Zufahrt zum geplanten Baugebiet Brühlwiesen ist nicht geplant.
Abgesehen von den Kosten wird keine Notwendigkeit gesehen.
Erreichbarkeit im Notfall ist gewährleistet. Eine zusätzliche Zufahrt/Abfahrt
auf Höhe der bestehenden Abbiegung ist aus Gründen des
Landschaftsschutzgebietes und der Topographie und der Kosten nicht
anzustreben.
Darüber hinaus bestehen bereits begründete Einwendungen von den
Bewohnern der Klingensteiner Straße (s. Anlage, Einspruchsschreiben vom
27.09.2012).

Weitere Anregungen/Einwendungen von Bürgern liegen nicht vor.

III. Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Stellungnahme vom 31.05.2012 (siehe Anlage)

Zu der umfangreichen Stellungnahme ergibt sich aus Sicht der Verwaltung
folgende Abwägung:

zu 1.1.1. Boden- und Grundwasserschutz

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Auswirkungen,
Eingriffermittlung und Kompensation zum Schutzgut Boden
aufgezeigt und bewertet.

zu 1.1.2 Gewässer

Aufgrund des Abstandes zur Landesstraße und des vom LRA
geforderten Gewässerrandstreifen zum Graben am nördlichen
Rand des Plangebietes werden die geplanten Grundstücke so stark
eingeeengt, dass eine 2-reihige Bebauung so dann nicht mehr
realisierbar ist. Es wird auf das angedachte Flurneordnungs-
verfahren in unmittelbarer Nachbarschaft verwiesen.

Folgende Einigung wurde erzielt:

Der Graben entlang der nördlichen Grenze des Flst. 136/1 kann,
sofern erforderlich, mit einem Drainagerohr gefasst, verfüllt und
überbaut werden. Die Gemeinde verpflichtet sich im Zuge des
Flurneordnungsverfahrens auf den nördlich angrenzenden
Flächen einen neuen Graben anzulegen.

Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Naturschutz, damit keine
zwingenden Gründe gegen die vorgeschlagene Vorgehensweise
entgegenstehen.

zu 1.2 Landwirtschaft

1.2.1 Der Hinweis auf Entzug von 0,78 ha Grünland wird zur Kenntnis
genommen.

zu 1.2.2 Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird u.a. durch die Verfüllung des Grabens sichergestellt, des weiteren wird auf die angedachte Flurneuordnung verwiesen.

zu 1.2.2 Bepflanzung

Von einer Bepflanzung mit großwüchsigen Bäumen wird abgesehen → Flurneuordnung

zu 1.2.4 Kenntnisnahme

zu 1.2.5 Kenntnisnahme und Aufnahme im Textteil des Bebauungsplans

zu 2.1.1

zu 2.1.2 (Hinweise) werden beachtet

zu 2.3 Naturschutz

der vorgeschriebene Umweltbericht liegt nunmehr vor und wird der unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.

Zu 2.5.1 Fachdienst Straßen

die Aufhebung der gefährlichen, spitzwinkligen Einmündung in die L 1244 wird begrüßt (Kenntnisnahme).

2. Regierungspräsidium Tübingen

- Abteilung Straßenwesen, Verkehr -
Stellungnahme vom 16.10.2012

Das RP Tübingen weist darauf hin, dass außerhalb des Erschließungsgebietes von Bundes- und Landstraßen ein Anbauverbot für Hochbauten in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand besteht (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz).

Ausnahmen in bestimmten Fällen vom Anbauverbot sind möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung mit Zulassung durch Bebauungsplan.

Nach Ansicht des Regierungspräsidiums muss entlang Außenstrecke der Landesstraße wie geplant, ein 13 m breiter Streifen von jeder baulichen Nutzung freigehalten werden. Die freizuhaltenden Grundstücksstreifen sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.

Zufahrten

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken können außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen werden. Deshalb ist in den Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot aufzunehmen und durch Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Erschließungsstraße

Für den verkehrlichen Anschluss des Baugebiets an die überörtliche Straße wird ausschließlich –wie vorgesehen- die Zufahrt über die K 7387 zugelassen. Straßenbaulastträger der K 7387 ist der Alb-Donau-Kreis.

Rad- und Gehweg

Die Anlage des Gehweges und Rückbau der bisherigen Zufahrt auf die L 1244 wird ausdrücklich begrüßt.

Zum Vollzug

Vor Beginn der Bauarbeiten für die Gebäude muss die Erschließungsstraße zumindest als Baustraße ausgebaut und an die überörtliche Straße verkehrsgerecht gemäß Ziffer 3.1.3 angeschlossen sein.

Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung einschließlich des Räum und Streudienstes für den unter Ziffer 3.1.5 genannten Rad- und Gehweg werden ebenfalls von der Gemeinde getragen, weil der Weg ausschließlich durch das neue Baugebiet veranlasst ist.

Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Ausgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt, Abteilung Straßen, begonnen werden.

Hinweise

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

Die Gemeinde wird gebeten, die künftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexion z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Soweit die Auflagen und Hinweise der Straßenbaubehörde zum Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Um die künftigen Bauherren nicht weiter einzuschränken kann lediglich ein Abstand zum Fahrbahnrand mit der südlichen Baugrenze von ca. 8 m eingehalten werden. Insofern ist einer Befreiung über eine Abstandsfläche mit einem 8 m Streifen, welcher von jeder baulichen Nutzung freigehalten werden soll, von Seiten der Straßenbaubehörde zuzustimmen.

Die weiteren Vorgaben der Straßenbaubehörde u.a. (Planzeichen) sind im Planentwurf entsprechend eingearbeitet und werden berücksichtigt.

Gleichfalls werden die weiteren Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet.

3. Deutsche Telekom

Stellungnahme vom 31.05.2012

Die Deutsche Telekom weist daraufhin, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im öffentlichen Bereich Telekommunikationslinien befinden, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Weiter ist zur Erschließung des Bereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur die Erweiterung des Netzes notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme

4. EnBW Regional AG

Stellungnahme vom 06.07.2012

Im Geltungsbereich befindet sich eine 0,4-kV-Freileitung von uns. Wir gehen davon aus, dass diese Leitung bestehen bleiben kann.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden wir zur Versorgung des Neubaugebietes eine neue Umspannstation benötigen. Einen geeigneten Standort haben wir in dem beigefügten Plan mit einem roten Kreis markiert.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise wie dargestellt.

Wir bitten Sie diese im Bebauungsplan als Versorgungsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festsetzen.

Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten bitten wir Sie um ein Koordinationsgespräch, damit die Leistungsgrößen (für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Planentwurf ist die benötigte neue Versorgungsstation im nordwestlichen Geltungsbereich ausgewiesen und als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die 0,4-kV-Freileitung kann bestehen bleiben.

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange wurden bei der vorgezogenen Anhörung keine Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.

Somit liegen keine weiteren Stellungnahmen vor, die einer Abwägung bzw. einer Beschlussfassung bedürfen.

Der Ortschaftsrat Arnegg hat dem Bebauungsplanentwurf im Oktober 2012 zugestimmt.

IV. Ausarbeitung des Planentwurfs, weiteres Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich Textteil mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch das Ing. Büro Wassermüller, Ulm und dem Landschaftsarchitekturbüro Spengler, Blaustein.

V. Beschlussantrag

Der Bebauungsplanentwurf „Brühlwiesen“ im Ortsteil Arnegg in der Fassung vom 06.11.2012 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.11.2012 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

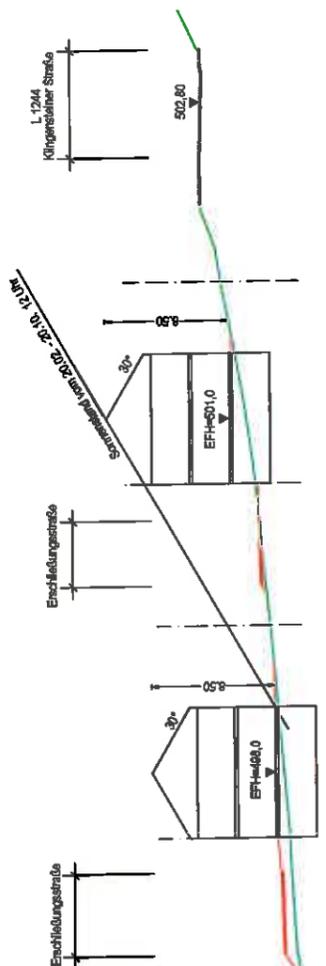
15.11.2012



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

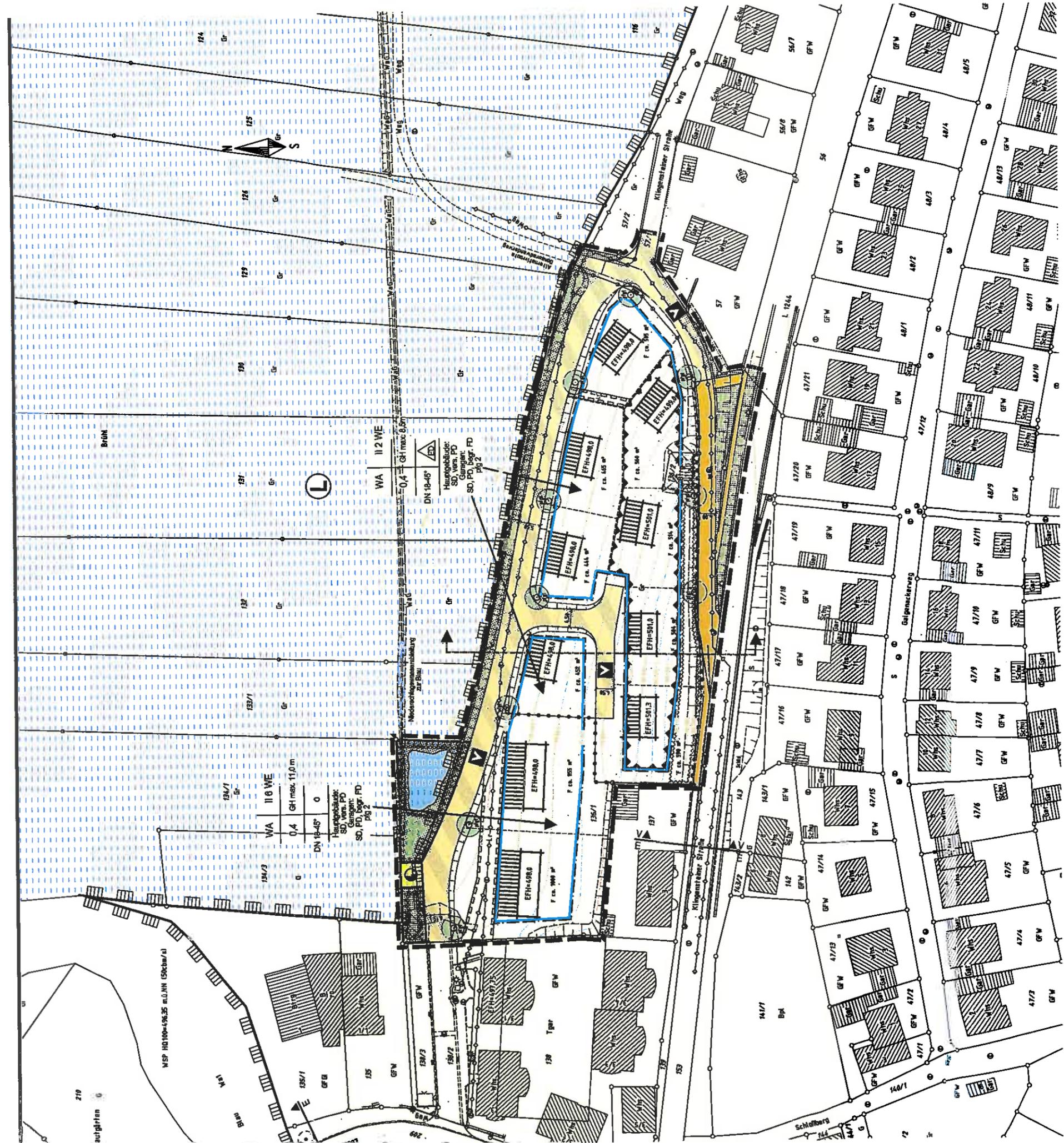
Anlagen

Planentwurf (koloriert) mit Legende
Begründung
Textliche Festsetzungen
Umweltbericht
Einwendungen (3)



GELÄNDESCHNITT

M 1:250/250
480.00m O.L.N.N.

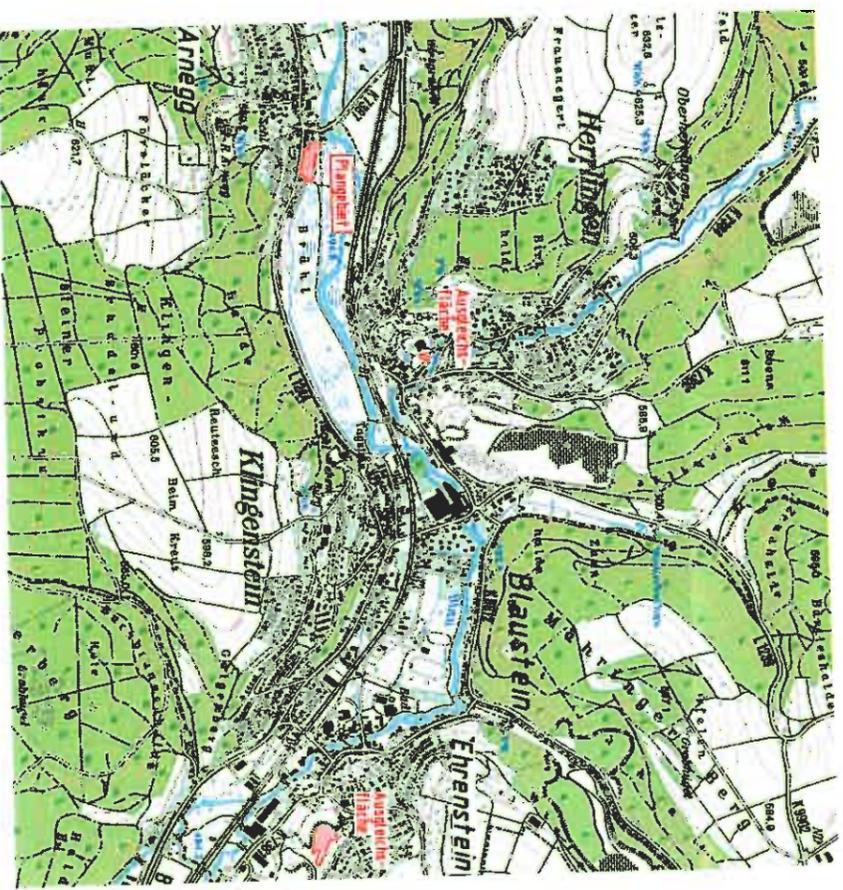


Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV0)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GH max.0,5m max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNV0)
 - 2.2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNV0)
 - 2.3 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNV0)
 - 2.4 2 WE Zahl der Wohneinheiten
3. Bauweise
 - 3.1 ED auf Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNV0)
 - 3.2 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNV0)
4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze (§ 23 BauNV0)
5. Verkehrsflächen
 - 5.1 Verkehrsflächen Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 11 BauGB)
 - 5.2 Gehweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Grünflächen
 - 6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 32 BNatSchG)
 - 6.5 Landschaftsschutzgebiet
 - 6.6 Anpflanzung von Einzelbäumen
 - 6.7 pfg Pflanzgebot
7. Sonstige Planzeichen
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 7.2 EFH= Erdgestoß-Roh-Fußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 - 7.4

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Wohneinheiten
mit Grundflächenzahl		
Gebäudehöhe		
Deckelung	Bauweise	
Dachform		
Pflanzgebot		
8. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74, LBO
 - 8.1 SD Puttdach
PD vers.PD versetztes Puttdach
begr. FD begrüntes Flachdach
 - 8.2 DN10-45° max. Dachneigung
9. Für die Hinweise



Gemeinde: Blaustein
Gemarkung: Arnegg
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften für das Gebiet

"Brühlwiesen"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Geläufigt: 24.04.2012/27.11.2012

Ausgefertigt:

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH
Hörwiesinger Weg 44
89081 Ulm

Bürgermeister

GEMEINDE: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: ARNEGG
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„BRÜHLWIESEN“

Entwurf: 27.11.2012
Stand: 27.11.2012

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Im Ortsteil Arnegg der Gemeinde Blaustein stehen kaum Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbauflächen zur Verfügung. Der Ortsteil ist komplett vom Landschaftschutzgebiet „Blaustein“ mit der Nr. 4.25.105 umschlossen. Die Gemeinde Blaustein konnte in den letzten 15 Jahren in Arnegg keine Bauflächen für Interessenten anbieten. Es fand eine Innenentwicklung zumeist jedoch auf privater Basis statt.

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes konnte nun die Gemeinde Blaustein den erforderlichen Grunderwerb tätigen, um eine kleinräumige Ortsrandarrondierung am nordöstlichen Ortsrand vorzunehmen. Eine große Anzahl von Bauplatzinteressenten möchte gerne seit Jahren ein Baugrundstück in Arnegg erwerben.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Brühlwiesen“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung in Form einer kleinräumigen Arrondierung im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes geschaffen werden. Die bestehende Baulücke zwischen der Hauptstraße 1 bzw. 3 und der Bebauung an der Klingensteiner Straße wird dadurch geschlossen. Mit der Ausweisung des Gebiets „Brühlwiesen“ soll die Bebauung von ca. 0,75 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Der vorliegende Entwurf sieht 8 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 Geschosswohnungsbauten vor.

Mit der vorliegenden Planung soll gleichzeitig die unbefriedigende Verkehrssituation verbessert werden. Die Klingensteiner Straße mündet derzeit sehr spitzwinklig und äußerst unübersichtlich in die L 1244. Aufgrund der Neigungsverhältnisse wird die Sicht zusätzlich erheblich behindert. Zukünftig soll der östliche Teil der „Klingensteiner Straße“ über die geplante Erschließungsstraße nach Westen bis zur Hauptstraße verlängert werden. Dadurch kann eine Gefahrenstelle beseitigt werden.

Die Alternativroute des Donauradwanderweges verläuft durch das Blautal. Sie ist mit bis zu 1.500 Fahrradfahren pro Tag sehr stark frequentiert. Die Route wird durch die Ortsdurchfahrt von Arnegg auf der Trasse der L 1244 geführt. Auf der Höhe des Gebäudes Galgenbergweg 11 zweigt der Radweg ab und folgt der Klingensteiner Straße. Von dort führt er über das Arnegger Ried abseits der Straße bis nach Klingenstein. Der Radwegabschnitt von der Hauptstraße bis zum Abzweig der Klingensteiner Straße ist für Radfahrer äußerst gefährlich. Durch die Stützwände und die sehr schmale Fahrbahnbreite kann der Radfahrer nur sehr unzureichend im Mischverkehr auf der stark befahrenen Straße geführt werden.

Zukünftig soll die Alternativroute auf der neu geplanten Erschließungsstraße bis zur Hauptstraße geführt werden. Hier wurde im Zuge des Ausbaus der K 7387 bereits eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer angelegt. Der Radweg soll dann künftig abseits der Ortsdurchfahrt entlang der Blau geführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen über das Flurstück 136/1. Es schließt unmittelbar nördlich an die L 1244 an. Im Westen bildet die bestehende Geschosswohnungsbebauung entlang der Hauptstraße die Begrenzung. Im Osten schließt das Wohngebiet „Klingensteiner Straße“ an. Die nördliche Begrenzung bildet die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,0 ha.

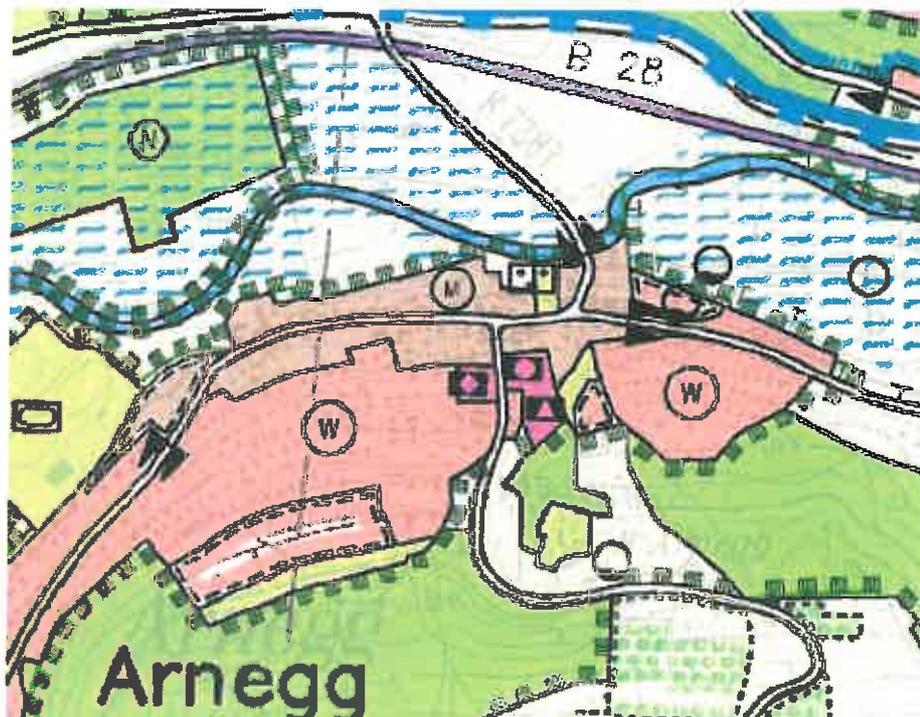
2.2 Topographie

Das Plangebiet ist topographisch durch einen Nordhang geprägt. Das Gelände fällt von der Landstraße 1244 im Süden von 503,000 m ü. NN nach Norden auf 496,00 m ü. NN ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem aktuellen genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm/Neu-Ulm. Es ist deckungsgleich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbepflanzten Außenbereich. Alle Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Blaustein.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Die Klingensteiner Straße ist bituminös befestigt. Auf dem Flst. 136/2 befindet sich die ehemalige Grundwasserfassung Arnegg. Die Anlage wurde bereits außer Betrieb genommen. Die förmliche Stilllegung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis erfolgte durch den Widerruf der wasserrechtlichen Erlaubnis mit Bescheid vom 25.04.2012.

Aktuelles Luftbild des Plangebietes:



6. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch das jahrelang sehr eingeschränkte Bauplatzangebot wurden Wohnräume bzw. Wohngebäude in den letzten Jahren vielfach saniert und an jüngere Familien weiter veräußert. Einzelne Baulücken wurden geschlossen. Brachflächen zur Reaktivierung als Wohnbauflächen sind in Arnegg nicht vorhanden.

7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße, die an die Hauptstraße im Westen des Gebietes anknüpft, erschlossen. Die Erschließungsstraße ist als Mischfläche (motorisierter Verkehr und Fußgänger auf gemeinsamer Fahrbahn) mit einer Breite von 5,50 m geplant. Über eine kurze Stichstraße werden die Baugrundstücke in der zweiten Reihe erschlossen. Der bestehende Anschluss der Klingensteiner Straße an die L 1244 wird für den motorisierten Verkehr geschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal (2qtw), der in der geplanten Erschließungsstraße liegt, eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt und gereinigt. Anschließend wird das Wasser einem Retentionsbecken am nordwestlichen Rand des Baugebietes zugeführt. Aus diesem wird das Wasser gedrosselt gemäß dem natürlichen Abfluss in den bestehenden Wassergraben eingeleitet und der Blau zugeführt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch den Ausbau des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen.

8. Begründung der Planung

8.1 Umfang und Geltungsbereich der Planung

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich durch das bestehende Umfeld. Im Süden grenzt die L 1244 an. Im Norden wird der weiteren baulichen Entwicklung durch das Landschaftsschutzgebiet Einhalt geboten. Die östliche und westliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung.

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet aus. Somit stellt die vorliegende Planung die konsequente Fortsetzung dar. Mit den beiden geplanten Geschosswohnungsbauten soll sich die bestehende westlich angrenzende Bebauung fortsetzen. Der in diesem Bereich bestehende, große, von Nord nach Süd verlaufende Höhenunterschied kann mit dieser Bebauung am besten bewältigt werden.

Die gewachsenen Strukturen der Umgebungsbebauung weisen einheitlich Satteldächer auf. Aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes und der sehr sensiblen Ortsrandlage am angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurden auch nur beidseitig geeignete Dächer an den Hauptbaukörpern zugelassen. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser und zwei Geschosswohnungsbauten mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf in Arnegg.

8.3 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Aufgrund der gering dimensionierten Verkehrsflächen kann innerhalb des Plangebietes kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereitgestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

8.4 Lärmschutzvorkehrungen

Die südliche Gebäudezeile grenzt unmittelbar an die L 1244 an. Die Landstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen ca. 7.200 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich im Emissionsbereich der Landstraße.

Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] werden i. d. R. mit üblichen Bauteilen erreicht. Da die Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, ist jedoch der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden zur Sicherstellung angemessener Innenraumpegel vorzusehen. Im Einzelfall kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die schutzbedürftigen Räume bzw. Fensteröffnungen sich auf der abgewandten Seite zur Landstraße (Nordseite) befinden. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Derzeit wird der größte Teil des Plangebiets als Ackerland intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die vorgesehene Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope dar.

Nördlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftschutzgebiet „Blaustein“ und das FFH-Gebiet „Blau und kleine Lauter“ an. Dieses wird durch die geplante Versickerungsfläche geringfügig tangiert. Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden erforderlich (Nr. 5.4. textliche Festsetzungen).

10 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Erhebliche Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unverändert.

Die Verkehrsbelastung für die westlich angrenzende Bebauung entlang der Erschließungsstraße wird aufgrund der geänderten Verkehrsführung höher. Die Verkehrsbelastung wird sich von derzeit ca. 140 Kfz/24 h auf zukünftig ca. 300 Kfz/24h mehr als verdoppeln. Sie ist aber für eine Wohnstraße immer noch äußerst gering belastet, wodurch gewährleistet werden kann, dass sich für die Anlieger keine erheblichen Verkehrsbelastungen durch Lärm- und Abgase ergeben werden.

11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	8.947 qm	(100,0 %)
Nettobauland	5.889 qm	(65,8 %)
Verkehrsfläche	1.912 qm	(21,4 %)
Öffentliche Grünfläche	1.112 qm	(12,4 %)
Versorgung	34 qm	(0,4 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 24.04./27.11.2012

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Blaustein, den 24.04./27.11.2012

Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister

GEMEINDE: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: ARNEGG
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHLWIESEN“

Entwurf: 27.11.2012/Stand: 27.11.2012

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die lichte Höhe von Hohlräumen zwischen der Decke des 2. Vollgeschosses und dem Dach darf maximal 2,50 m betragen.

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.2 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
– nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
- 2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
Siehe Einschriebe im Plan
max. 6 Wohnungen
max. 2 Wohnungen
- 2.7 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.7.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.
- 2.7.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Landstraße L 1244 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.
- 2.8 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
- 2.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Blaustein belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.9.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

2.10.1 Siehe Eintrag im Plan

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

2.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.11.1 Verkehrsgrünflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12.1 Maßnahme: Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und dort zurückgehalten. Diese Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen (2xMahd/Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz).

Ein Drosselabfluss wird in den von West nach Ost verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet. Der Entwässerungsgraben mündet ca. 600 m weiter östlich in die Blau. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Straßenbaumbepflanzung

An den gekennzeichneten Standorten innerhalb der Privatflächen sind Einzelbäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, um bis zu 3 m verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden.

Die Durchführung der Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde Blaustein.

2.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken, außer *Taxus baccata* (Eibe) generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden entspr. Artenliste 2.

Artenliste 1 - Bäume im Straßenraum, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Artenliste 2 - Sträucher

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- gemeine Heckenrose
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung

3.1.1.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden.

3.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

3.1.2 Dachform und Dachneigung

3.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

3.1.2.2 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

3.1.2.3 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

3.1.2.4 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese zu begrünen.

3.1.3 Dachaufbauten

3.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

3.1.4 Sonnenkollektoren

3.1.4.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3.1.5 Fassadengestaltung

3.1.5.1 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente und mit beschichtetem Blech zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

3.2 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

3.2.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

3.2.2 Stütz- und Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

3.2.3 An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung von Nr. 3.2.2 (Gesamtmaß) bis höchstens 1,50 m zulässig.

3.2.4 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

3.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen, Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.

3.4.2 Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

- 3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- 3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis

- 3.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**
- 3.6.1 Anfallender Erdaushub (nur Unterboden s. Nr. 5.4.1.1) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ Ziffer 3.1 bis 3.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Hinweise

5.1 Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis

5.2 Archäologische Funde

5.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5.3 Artenschutz

5.3.1 Um Gefährdungen besonders und streng geschützter Tierarten zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

1. Entfernen des Gehölzes im nordwestlichen Bereich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar.
2. Abriss des Gebäudes zur Wasserversorgung im Winterhalbjahr, Kontrollgang unmittelbar vor Abriss, ggf. Umsiedlung vorhandener Fledermäuse.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen für Boden sowie Tiere und Pflanzen:

5.4.1.1 Der im Baugebiet anfallende Oberboden ist als Meliorationsmaßnahme auf geeigneten Ackerflächen mit einer Stärke von ca. 20 cm auszubringen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden von der Gemeinde vorgenommen.

5.4.1.2 Im Lindenhofschulgelände sind 450 m² Pflasterfläche zu entsiegeln und als Rasenfläche anzulegen.

5.4.1.3 Im Gebiet "Hochwiesen" in Ehrenstein sind auf den verbuschten Halbtrockenrasenflächen auf 3 300 m² Erstpflegemaßnahmen vorzunehmen. Die Maßnahme wird über das Ökokonto der Gemeinde Blaustein verrechnet.

7 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

Thomas Kayser, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 24.04. / 27.11.2012

**UMWELTBERICHT ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

**"BRÜHLWIESEN, ARNEGG"
GEMEINDE BLAUSTEIN**

EDMUND SPENGLER

**FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT
KONRAD-RÖNTGEN-STRASSE 17
89134 BLAUSTEIN**

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

"BRÜHLWIESEN ARNEGG"

Stand : Oktober 2012

Auftraggeber: Gemeinde Blaustein

Bearbeitung: Büro
Edmund Spengler
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Konrad-Röntgen-Straße 17
89134 Blaustein

Toni Münch-Spengler
Dipl. Ing. Agr.
Dipl. Ing. Landespflege
Garten- und Landschaftsarchitektin

Hartmut Adam
Dipl.-Geograph

Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan "Brühlwiesen"

Einleitung

1. Kurzdarstellung von Zielen und Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Ziel
- 1.2 Lage
- 1.3 Art des Vorhabens, Beschreibung der Festsetzungen
- 1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

- 2.1 Fachgesetze
- 2.2 Fachpläne

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

- 3.1 Vorhandene Nutzungen und Strukturen
- 3.2 Schutzgut Mensch
- 3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt
- 3.4 Schutzgut Boden
- 3.5 Schutzgut Wasser
 - 3.5.1 Grundwasser
 - 3.5.2 Oberflächenwasser
- 3.6 Schutzgut Klima
- 3.7 Schutzgut Landschaft
- 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

- 4.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

- 4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 4.2.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung
 - 4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.2.4 Schutzgut Boden
Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung
 - 4.2.5 Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden
 - 4.2.6 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
 - 4.2.7 Schutzgut Klima
 - 4.2.8 Schutzgut Landschaft
- 4.3 Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- 4.4 Zusammenfassung Umweltauswirkungen und Maßnahmen
- 4.5 Maßnahmenübersicht

5. Zusätzliche Angaben

- 5.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)
- 5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anhang

Literatur und Quellen

Beurteilungsrahmen Schutzgut Wasser

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb Geltungsbereich

Einleitung

Am 28.09.2012 erhielten wir von der Gemeinde Blaustein den Auftrag, für das Gebiet "Brühlwiesen" im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltprüfung zu erstellen. Nach § 2a BauGB werden im Umweltbericht die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschrieben und bewertet, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden.

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden die Schutzgüter wie folgt gegliedert:

- Menschen
- Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

1. Kurzdarstellung von Zielen und Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Ziel

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur kleinstmöglichen Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes.

1.2 Lage

Das Plangebiet liegt in Arnegg und umfasst im wesentlichen das Flurstück 136/1. Südlich verläuft die L 1244; östlich und westlich befindet sich Wohnbebauung, nördlich schließen die Aewiesen des Blautals an.

Das geplante Wohngebiet befindet sich am Fuß eines Nordhangs. Das Gelände fällt von 503.00 üNN auf 496.00 üNN ab.

1.3 Art des Vorhabens, Beschreibung der Festsetzungen

Im Baugebiet sind 8 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße, die im Westen von der K 7387 abzweigt. Die östliche Klingensteiner Straße wird an die neue Erschließungsstraße angebunden, der derzeit unübersichtliche Anschluss an die L 1244 entfällt.

Der stark frequentierte Radweg (Alternativroute Donauradweg) verläuft auf der geplanten Erschließungsstraße bis zur neu angelegten Querungshilfe an der K 7387. Zukünftig wird der Radweg in Richtung Blaubeuren entlang der Blau geführt werden. Die derzeitige, gefährliche Ortsdurchfahrt für Radler wird dadurch entschärft.

1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	8 947 m ²	100,0 %
- Nettobauland	5 889 m ²	65,8 %
- Verkehrsfläche	1 912 m ²	21,4 %
- Versorgung	34 m ²	0,4 %
- Öffentliche Grünfläche Verkehrsr Grünfläche	647 m ²	7,2 %
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	465 m ²	5,2 %

2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze

Der Schutz und die nachhaltige Sicherung von Natur und Umwelt wird durch eine Vielzahl von Gesetzen auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene geregelt. Folgende gesetzlichen Regelungen sind für den Umweltbericht maßgeblich:

- Baugesetzbuch:

- ⊙ § 1 (6) 7. BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- ⊙ § 1a (2) BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:
 - (3): Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - (4): Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete,
- ⊙ § 2 (4) BauGB (einschließlich Anlage): Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Durchführung einer Umweltprüfung,
- ⊙ § 2a BauGB (einschließlich Anlage): Darlegung der Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht.
- ⊙ § 9 BauGB: Inhalt des Bebauungsplanes,
- ⊙ § 200a BauGB: Ersatzmaßnahmen.

- Die Regelungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, umgesetzt in nationales Recht durch §§ 44, 45 BNatSCHG, haben zum Ziel, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild wachsenden Pflanzen und Tiere im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten beizutragen.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 18ff) zielt auf den Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ab und verpflichtet den Verursacher von Beeinträchtigungen desselben, zur Vermeidung bzw. Kompensation der Auswirkungen.
- Nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen".

Die Belange des Umweltschutzes werden darüber hinaus auch im Wassergesetz, Naturschutzgesetz BW, Denkmalschutzgesetz und vielen weiteren Landesgesetzen geregelt.

2.2 Fachpläne

- Im Regionalplan (Teilfortschreibung vom 03.07.2000) wurde Blaustein als zweitgrößte Gemeinde im Alb-Donau-Kreis mit ca. 15 000 Einwohnern als Unterzentrum eingestuft.
- Im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm / Neu-Ulm ist das Gebiet als geplantes Wohnbaugebiet zur Arrondierung ausgewiesen.
- Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ca. 660 m² liegt randlich im Landschaftsschutzgebiet "Blaustein Nr. 4.25.105" und innerhalb des FFH-Gebiets "7524 - 341 Blau und Kleine Lauter".
Dieser Bereich ist auch als überschwemmungsgefährdetes Gebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Umwandlung von Acker in Grünland, Nutzungsextensivierung) ausgewiesen.
- Im Plangebiet befinden sich keine nach § 32 NatSchG "Besonders geschützten Biotope".

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Vorhandene Nutzungen und Strukturen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland, lediglich der nordwestliche Bereich als Wiesenfläche genutzt.

Dort befindet sich auch ein kleines Feldgehölz und eine provisorisch hergerichtete Abstellfläche für Autos.

Von der L 1244 zweigt spitzwinklig die asphaltierte Klingensteiner Straße ab, auf der hier die Alternativroute des Donauradwegs verläuft.

Die stillgelegte, ehemalige Grundwasserfassung Arnegg befindet sich auf Flurst. 136/2, neben der Straße.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein nur zeitweise wasserführender Graben.

3.2 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf den Menschen werden zum einen beschrieben durch Kriterien, die das Wohnumfeld betreffen wie z. B. Verkehrs- und Lärmbelastungen, visuelle Beeinträchtigungen, zum anderen durch Kriterien, die die Erholungsmöglichkeiten charakterisieren wie z.B. Zugänglichkeit, Ausbau Wegenetz, Qualität des Erlebnisraumes.

Das Plangebiet wird derzeit nicht als Erholungsraum genutzt, lediglich die mit bis zu 1500 Fahrradfahrten pro Tag stark frequentierte Alternativroute des Donauradwegs auf der Klingensteiner Straße ist relevant. Ansonsten sind keine speziellen Freizeiteinrichtungen oder Wege vorhanden.

Die angrenzende Wohnbebauung ist durch das Verkehrsaufkommen auf der L 1244 (ca. 7200 KFZ/24h) vorbelastet.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

(vgl. Plan 512/01)

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird anhand der vorgefundenen Biotope bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung (ÖKVO), in der jedem Biotoptyp ein bestimmter Punktwert zugeordnet wird.

Für die einzelnen Biotoptypen sind Wertspannen angegeben. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung des Biotoptyps wird der Normalwert angegeben, von dem bei über- oder unterdurchschnittlicher Ausprägung entsprechend abgewichen werden kann.

Die einzelnen Biotopwerte werden mit den entsprechenden Flächen multipliziert, um eine Gesamtbilanz des Planungsgebiets zu erhalten. Im Plan Nr. 512/01 sind die einzelnen Flächen dargestellt.

Die Gesamtbilanz der vorgefundenen Biotope (Bestand) wird dann für die Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung herangezogen (vgl. Kap. 4.2.2).

Tab. 1 beschreibt die vorgefundenen Biotoptypen und ihre Bewertung.

Tab. 1: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet / Bestand vor Eingriff vgl. Plan 512/01

Bewertung entsprechend der Biotopwertliste ÖKVO	Wertspanne	Bewertung P.	Fläche m ²	Ökopunkte P.
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (nährstoffreich)	8-13-19 P.	10 P.	707 m ²	7 070 P.
35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	11-19-39 P.	19 P.	199 m ²	3 781 P.
35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	9-11-18 P.	11 P.	215 m ²	2 365 P.
35.64 Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation	8-11-15 P.	11 P.	736 m ²	8 096 P.
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4-8 P.	4 P.	6 326 m ²	25 304 P.
41.10 Feldgehölz	10-17-27 P.	15 P.	41 m ²	615 P.
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche		1 P.	13 m ²	13 P.
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz		1 P.	668 m ²	668 P.
60.23 Weg / Platz mit wassergeb. Decke, Kies o. Schotter	2-4 P.	2 P.	37 m ²	74 P.
Summe Bestand vor Eingriff			8 942 m²	47 986 P.

Anmerkungen zu Tab. 1:

- Die Fettwiese weist Nährstoffzeiger auf (stellenweise Brennnessel, Distel) und wird deshalb mit 10 P. bewertet.
- Das Feldgehölz wird wegen seiner geringen Ausdehnung lediglich mit 15 P. bewertet.
- Entlang des Grabens wächst eine Hochstaudenflur, die von Mädesüß und Brennnessel dominiert wird und durchschnittlich bewertet wird (19 P.).
- Auf den Böschungsflächen zwischen Acker und Wohnbebauung bzw. Straßen findet sich Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung, die mit durchschnittlichen 11 P. bewertet wird.

3.4 Schutzgut Boden (vgl. Plan 512/02)

Zur Beschreibung der Böden des Untersuchungsraums wurden die Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, Blatt 7525 Ulm-Nordwest (BK 25) sowie die Vorläufige Geologische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, Blatt 7525 Ulm-Nordwest (GK 25) ausgewertet.

Das geplante Baugebiet liegt am Südrand der Blautalaue am östlichen Ortsrand von Blaustein-Arnegg. Der oberflächennahe Untergrund besteht lt. GK 25 direkt am Hangfuß aus Schuttmassen, die am Talhang der Schwerkraft folgend an den Hangfuß transportiert worden sind und aus Verwitterungslehmlagerungen (sog. Ablehm), die

aus dem Seitentälchen, das unweit westlich des Untersuchungsgebiets in das Blautal mündet, heraus verfrachtet wurden. Diese Ablagerungen bilden den sanft nach Norden zur Talaue abfallenden Hangfuß und verzahnten sich mit den anmoorigen und mineralischen Talablagerungen in der Blauaue. Der Hangfußbereich wird ackerbaulich, die ebene Talaue als Wiese genutzt.

Aus diesen Substraten haben sich auf dem Hangfuß und in der Talaue verschiedene Böden gebildet:

- auf dem Hangfuß 7-9 dm mächtige, kalkhaltige Kolluvien aus Karbonatgestein führenden, holozänen Abschwemmmassen über Karbonatgesteinsschutt. In der BK 25 wurde dieser kleinflächige Bereich im Untersuchungsgebiet nicht gesondert dargestellt, aufgrund der Geländegestalt, der Nutzung und der im weiteren Verlauf des Hangfußes auftretenden Böden ist jedoch auf diese Differenzierung zu schließen;
- in der Talaue Gleye über Niedermoor.

Die Gleye - Böden im Grundwasserschwankungsbereich, deren Unterböden die überwiegende Zeit des Jahres im Grundwasser liegen - entstanden aus der mineralischen Überdeckung (Auelehm) des Niedermoortorfs und bilden Böden mit 4-9 dm mächtigen, mineralischen Horizonten über mittel zersetztem Niedermoortorf.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandorte für naturnahe Vegetation

herangezogen.

Für das Flurstück 136/1, das zu 90 % als Acker genutzt wird, liegen Bewertungsdaten von RIPS vor (Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, Amtliche Geobasisdatei LGL, Abfrage über Landratsamt im Okt. 2012).

Die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen erfolgt in 5 Stufen: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch.

Tabelle 2 zeigt die Bewertung des Bodens. Für die Bodenfunktion: Natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation sind keine Daten verfügbar.

Tab. 2: Schutzgut Boden

**Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen im Planungsgebiet / Bestand vor Eingriff
vgl. Plan 512/02**

Flurstück	Natürliche Bodenfruchtbarkeit Bewertungsklasse	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Bewertungsklasse	Filter und Puffer für Schadstoffe Bewertungsklasse	Sonderstandort f. naturn. Vegetation Bewertungsklasse	Zusammenfassende Beurteilung Wertstufe
136/1	keine Bewertung vorhanden	gering 1	hoch 3	keine Bewertung vorhanden	2,67

Tab. 3: Zusammenfassende Beurteilung des Bodens, Bestand vor Eingriff

Flurstück	Fläche m ²	Wertstufe	Ökopunkte ÖP	Bilanzwert m ² x ÖP	Summe vor Eingriff
136/1	7 033 m ²	2,67	10,68	7033 m ² x 10,68 P. = 75 112 P.	75 112 P.

Die zusammenfassende Bewertung erfolgt entspr. der ÖKVO, Anlage 2, Abschnitt 3: Boden und Grundwasser und wird für die Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung herangezogen (vgl. Kap. 4.2.4).

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Grundwasser (vgl. Tab A1 und A2 im Anhang)

Das geplante Baugebiet liegt am Südrand der Blautalau am östlichen Ortsrand von Blaustein-Arnegg.

Nach KÖHLER ET AL. (1985) zählt das Gebiet zur Grundwasserlandschaft der Talfüllungen innerhalb der Grundwasserlandschaft des Malm bzw. Weißjura der Schwäbischen Alb. Der Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg (2007) ordnet diese Talfüllungen der hydrogeologischen Einheit der jungquartären Flusskiese und Sande zu.

Der oberflächennahe Untergrund besteht lt. Geologischer Karte 1 : 25.000 direkt am Hangfuß aus Schuttmassen, die am Talhang der Schwerkraft folgend an den Hangfuß transportiert worden sind und aus Verwitterungslehmlagerungen (sog. Ablehm), die aus dem Seitentälchen, das unweit westlich des Untersuchungsgebiets in das Blautal mündet, heraus verfrachtet wurden. Diese Ablagerungen bilden den Hangfuß und verzahnten sich mit den anmoorigen und mineralischen Talablagerungen in der Blautalau.

Das Blautal, während der mittleren Rißeiszeit noch von der Donau durchflossen, weist eine mächtige Schotterfüllung (Grundwasserleiter) auf, die durch eine dicke, geringdurchlässige Auelehmschicht in eine untere und obere Schotterlage getrennt wird. Als Abschluss folgt eine geringmächtige Auelehmlage.

In den Talschottern als Porengrundwasserleitern zirkuliert eine nicht unbeträchtliche Grundwassermenge (VILLINGER 1989). Zwischen dem Talauengrundwasser und dem Karstgrundwasser im Gesteinskörper der Schwäbischen Alb bestehen enge hydraulische Kontakte. Der Porengrundwasserleiter wird überwiegend durch seitlichen Zustrom aus dem Karst gespeist. Daneben bestehen Wechselwirkungen zwischen Blau und Talauengrundwasser.

Die natürlichen Grundwasserstände liegen dort zwischen weniger als 4 dm (mittlerer Grundwasserhochstand) und 4-6 dm unter Flur (mittlerer Grundwassertiefstand). Aktuell ist das Grundwasser jedoch abgesenkt, so lag der Grundwasserstand im Sommer 1996 in einer Tiefe von über 13 dm unter Flur (s. Schutzgut Boden).

Hinsichtlich der Trinkwassernutzung besitzt das Gebiet aufgrund der vorkommenden Wassermenge hohe potentielle Bedeutung. Durch die geringe Überdeckung mit geringdurchlässigen Deckschichten können Schadstoffe leicht in den Talauengrundwasserkörper und damit ggf. auch in das Karstgrundwasser übertreten (hohe Empfindlichkeit).

3.5.2 Oberflächenwasser (vgl. Tab. A3 im Anhang)

Die wesentliche im vorliegenden Fall betroffene Funktion des Oberflächenwassers im Landschaftshaushalt ist das Wasserretentionsvermögen der Landschaft.

Die geringe Bedeutung des vorgefundenen Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Nutzung als Acker lassen auf ein geringes Wasserrückhaltevermögen im Gebiet schließen.

3.6 Schutzgut Klima

Auf der geneigten Ackerfläche entsteht in windarmen Strahlungsnächten Kaltluft. Allerdings hat, aufgrund der geringen Fläche und Lage, das Plangebiet keinen Einfluss auf das Lokalklima von Siedlungen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft umfasst die Aspekte Erholung und Landschaftsbild. Erholung ist im Kap. 3.2. abgehandelt.

Das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft wird geprägt von verschiedenen Faktoren wie z.B. Relief, Vegetation, Erscheinungsbild im Wechsel der Jahreszeiten sowie Nutzungs- Bau- und Erschließungsstrukturen. Es wird mit den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit (Harmonie) und Störungsfreiheit beschrieben.

Das Planungsgebiet selber besitzt eine geringe Struktur- und Nutzungsvielfalt. Es gehört durch seine Lage am Rand des Blautals jedoch zum großen Freiraum Talaua mit vielfältigen, abwechslungsreichen Vegetationsstrukturen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfassen die kulturellen und sachlichen, von Menschen geschaffenen Werte. Eingeschlossen sind

- die bestehende bauliche Substanz
- Kulturdenkmale im Sinne § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz
- Strukturen und Elemente alter Kulturlandschaften und historische Nutzungsformen.

Laut Flächennutzungsplan sind im Planungsgebiet keine Vorkommen bekannt.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

4.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

In Tab. 4 werden die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen des geplanten Wohnbaugebiets Brühlwiesen dargestellt.

Es werden sowohl die **erheblichen**, als auch die unerheblichen Beeinträchtigungen jeweils bezogen auf die Schutzgüter beschrieben.

- ⊙ Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich, wenn die Eingriffe Werte oder Funktionen mit besonderer Bedeutung betreffen und sind in jedem Fall auszugleichen (Funktionen besonderer Bedeutung z. B. sehr hohe und hohe Bewertung, landesweite und regionale Bedeutung).
- ⊙ Eingriffe, die Werte oder Funktionen allgemeiner Bedeutung betreffen, sind hinsichtlich des Kompensationsbedarfs im Einzelfall zu beurteilen (Funktionen allgemeiner Bedeutung z. B. mittlere, geringe oder sehr geringe Bewertung, lokale Bedeutung, verarmt oder sehr verarmt).

Die Kompensation erfolgt mittels Vermeidung, Minimierung und/oder Ausgleich/Ersatz.

Hinweise Wirkfaktoren:

- Flächenversiegelung: umfasst jegliche Versiegelung (Baukörper, Nebenanlagen, Straßen, Zufahrten etc.)
- Baukörper und technische Elemente: umfasst die Wirkungen in der dritten Dimension (visuelle Wirkungen durch Länge, Breite und Höhe eines Bauwerks).

Hinweise Beeinträchtigungen

- Verlust/Beeinträchtigung charakteristischer/strukturbildender Landschaftselemente: im Unterschied zu den Flächen- bzw. Lebensraumverlusten sind hier Verluste einzelner punktueller oder linearer Landschaftselemente gemeint (z. B. Bäume, Hecken).
- Die Umweltauswirkungen werden anhand der Schutzgüter ME: Menschen, TP: Tiere und Pflanzen, BO: Boden, GW: Grundwasser, OW: Oberflächenwasser, LK: Luft/Klima, LA: Landschaft, KS: Kultur- und sonstige Sachgüter, beschrieben.

Tab. 4 Unmittelbare Vorhabenswirkungen und potentiell erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter

			ME	TP	BO	GW	OW	LK	LA	KS
Bau	Baustraßen/Baufeld	Flächen-/Lebensraumverlust bzw. -beeinträchtigung		X						
		visuelle Beeinträchtigung	X						X	
	Baulärm/-betrieb/-verkehr/-unfälle	Lärm, Behinderung	X							
		Beunruhigung		X						
		Schadstoffeintrag		X	X	X				
	Ver- u. Entsorgung der Baustelle	Nähr-/Schadstoff-/Schwebstoffeintrag				X				
	Bodenabtrag und- aushub, Bodenverdichtung	Flächen-/Lebensraumverlust bzw. -beeinträchtigung				X				
Verminderung, Deckschichten					X	X				
Anlage	Flächenversiegelung	Flächen- bzw. Lebensraumverlust		X						
		Trennwirkung								
		Verminderung der Grundwasserneubildung				X				
		Verminderung der Wasserretention					X			
		Veränderung des Strahlungshaushalts						X		
	Baukörper, Nebenanlagen und techn. Elemente	Dominieren/Einsehbarkeit/visuelle Überformung	X							X
		Behinderung des Kalt- und Frischluftaustausches								
		Behinderung von Blickbeziehungen	X							
	Veränderung/Beseitigung (Nutzungsumwandlung ohne Versiegelung) von Vegetation, visuell wirksamen Landschaftsstrukturen, Reliefformen, Oberflächenrauigkeit	Flächen-bzw. Lebensraumverluste								
		Trennwirkungen								
		Standortveränderungen								
		Verlust/Beeinträchtigung charakteristischer/strukturbildender Landschaftselemente								
		Verminderung der Wasserretention								
	Verringerung/Beseitigung von Deckschichten Grundwasserabsenkung	Verminderung des Grundwasserschutzes			X	X				
		Drainageeffekte								
		Standortveränderungen								
	Betrieb	Lärm- und Lichtemissionen	X	X						
Schadstoffemissionen durch Hausbrand, Verkehr, Undichtigkeiten von Kanalisation				X	X					
Störungen durch Erholungsnutzung										
		Beunruhigung angrenzender Gebiete								

X erheblich

X nicht erheblich

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Erholungsnutzung und das Wohnumfeld sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die geplante Verlegung des Radwegs auf die neue Erschließungsstraße sowie die Anbindung der östlichen Klingensteinerstraße an diese führt vielmehr zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrssituation. Die gefahrenträchtige Einmündung der Klingensteinerstraße in die L 1244 wird dadurch entschärft.

Die Verkehrsbelastung auf der Erschließungsstraße wird für die westlichen Anlieger höher. Zwar wird sie sich mehr als verdoppeln (Anstieg von derzeit 140 KFZ/24h auf 300 KFZ/24h), jedoch ist sie immer noch äußerst gering, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung für die Anwohner entsteht.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 6 330 m² Ackerfläche, 200 m² Hochstaudenflur am Graben sowie Ruderalvegetation auf Böschungsflächen verloren.

Bei der Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung wird der vorgefundene Bestand (vgl. Kap. 3.3) mit der Planung d.h. nach dem Eingriff verglichen.

Die Eingriffsregelung nach § 18ff BNatSchG zielt auf den Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ab und verpflichtet den Verursacher von Beeinträchtigungen derselben zur Vermeidung bzw. Kompensation der Auswirkungen.

Die Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung wird entspr. den Vorgaben der Ökokontoverordnung (ÖKVO) durchgeführt, um die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einfacher und transparenter zu machen.

Tabelle 5 beschreibt die Biotoptypen, die nach der Durchführung der Planung zu erwarten sind bzw. sich innerhalb von 25 Jahren entwickeln werden.

Tab. 5: Schutzgut Tiere und Pflanzen**Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet / Bestand nach Eingriff
vgl. Plan 512/01**

Bewertung entsprechend der Biotopwertliste ÖKVO	Wertschranne	Bewertung P.	Fläche m ²	Ökopunkte P.
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8-13 P.	13 P.	383 m ²	4 979 P.
35.64 Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation	8-11 P.	11 P.	645 m ²	7 095 P.
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	10-14-16 P.	14 P.	82 m ²	1 148 P.
45.30 Einzelbäume auf geringwertigen Biotop- typen STU 17 cm z. Pflanzzeitp. + 50 cm prognost. Zuwachs n. 25 J. = 67 cm x 8 P. = 536 P.	4-8 P.	8 P.	10 St.	5 360 P.
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche		1 P.	2 389m ²	2 389 P.
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz		1 P.	1 920 m ²	1 920 P.
60.60 Garten		6 P.	3 532 m ²	21 192 P.
Summe Bestand nach Eingriff			8 951 m²	44 083 P.

Anmerkungen zu Tab. 5:

- Die Bewertung der Biotoptypen richtet sich nach dem sogenannten Planungsmodul, das einen Normalwert (fetter Wert) und eine Wertschranne enthält.
- Die Bewertung der neu zu pflanzenden Bäume erfolgt nach den Vorgaben der ÖKVO; d.h. der Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt wird zum prognostizierten Zuwachs nach 25 Jahren addiert und dann mit der Punktzahl (Planungswert) multipliziert.

Tab. 6: Schutzgut Tiere und Pflanzen**Bilanz**

Bewertung vor Eingriff	47 986 P.
Bewertung nach Eingriff	44 083 P.
Ausgleichsbedarf	3 903 P.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von ca. 3 900 Punkten, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der erforderliche Ausgleich wird in Absprache mit der Gemeindeverwaltung im Gebiet "Hochwiesen" vorgenommen und über das Ökokonto der Gemeinde Blaustein abgerechnet.

Das Gebiet Hochwiesen liegt auf der Gemarkung Ehrenstein, oberhalb der Abbauwand des ehemaligen Steinbruchs Ulmer Weißkalk (jetzt Baugebiet Höhwiesen) und ist mit Kalkmagerrasen und flächigem Gebüsch von Schlehe, Liguster und Hartriegel bewachsen.

Der Kalkmagerrasen ist wegen der Flachgründigkeit blumenreich, wird aber von dem sich ausbreitenden Gebüsch immer stärker zurückgedrängt. Das Gebüsch erstreckt sich entlang der Oberberghofstraße und breitet sich immer weiter Richtung Süden zur Magerrasenfläche und der Felswand aus.

Die Kalkmagerrasenfläche ist, obwohl schon lange brachliegend, noch erstaunlich artenreich. Teilbereiche sind verbuscht bzw. mit Kiefern bestanden. "Hochwiesen" ist als besonders geschützter Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Er wurde 1998 im Rahmen der 24-a-Kartierung erfasst und beschrieben: Nr. 7525-425-2455 "aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein mit 3 Teilflächen".

Im Winter 2011/2012 wurde mit den Erstpflegemaßnahmen auf der Fläche begonnen. Das sich ausbreitende Gebüsch wurde großflächig gerodet und abgeräumt; einzelne, dominante Kiefern stehen gelassen.

Es stehen weitere Rodungen an, ebenso die Abzäunung des Geländes zur Felswand hin. Ab 2013 ist eine regelmäßige Beweidung mit Schafen vorgesehen.

Durch die Pflegemaßnahmen ergibt sich eine rechnerische Aufwertung der Magerrasenfläche von 6 P. / m². Bisher wurde der Magerrasen mit 22 P. bewertet (mäßig beeinträchtigt), nach Durchführung der Pflegemaßnahmen mit 28 P. (vgl. Umweltbericht "Gewerbegebiet Lindenstraße, Änderung 2010").

Der in "Brühlwiesen" für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erforderliche Ausgleich (3 900 P.) lässt sich im Gebiet "Hochwiesen" auf einer Fläche von 650 m² erreichen.

4.2.4 Schutzgut Boden

Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung

Auch für das Schutzgut Boden wird der vorgefundene Bestand (vgl. Kap. 3.4) mit dem Bestand nach der Planung verglichen.

Tabelle 7 zeigt die Bodenbewertung nach Durchführung der Planung

**Tab. 7: Schutzgut Boden / Bestand nach Eingriff
vgl. Plan 512 / 02**

	Bestand vor Eingriff	75 112 P.
minus	Eingriffsflächen:	
	⊙ von Bauwerken bestandene Flächen:	4 539 m ²
	⊙ <u>Völlig versiegelte Straße oder Platz</u>	1 229 m ²
	Summe	5 768 m ²
	5 768 m ² x 10,68 P. =	61 602 P.
	Bestand nach Eingriff	13 510 P.

Tab. 8: Schutzgut Boden

Bilanz

Bewertung vor Eingriff	75 112 P..
Bewertung nach Eingriff	13 510 P.
Ausgleichsbedarf	61 602 P.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von ca. 61 600 P., der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

4.2.5 Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

Im Idealfall sollten die durch den Eingriff betroffenen Bodenfunktionen durch geeignete funktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei wird auf den Böden, wo die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Wert der betroffenen Bodenfunktionen erhöht.

Mögliche Maßnahmen sind lt. ÖKVO: Entsiegelung, Rekultivierung, Überdeckung baulicher Anlagen, Oberbodenauftrag, Dachbegrünung, Nutzungsextensivierung etc..

Als Ausgleich für den vollständigen Verlust von rd. 5 770 m² Ackerboden sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- 450 m² Entsiegelung von Pflasterflächen im Lindenhof - Schulgelände
- 8 650 m² Meliorationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden
- 3 300 m² Schutzgutübergreifende Maßnahmen im Gebiet Hochwiesen

⊙ Die vollständige Entsiegelung wird mit 16 P. / m² in Ansatz gebracht. Durch die Neugestaltung des Schulgeländes und den Rückbau der nicht mehr notwendigen Pflasterfläche (Auslagerung Verkehrsübungsplatz in Lixgelände) zu Wiese werden 450 m² entsiegelt.

⊙ In Brühlwiesen werden 5 770 m² Ackerboden überbaut. Der vorhandene ca. 30 cm mächtige Oberboden ergibt 1 730 m³.

Als Meliorationsmaßnahme von landwirtschaftlichen Böden, die weder für "natürliche Bodenfruchtbarkeit" noch für "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" hohe oder sehr hohe Funktion besitzen, wird ein 20 cm starker Oberbodenauftrag eingestuft.

1 730 m³ Oberboden führen bei 20 cm starkem Auftrag auf 8 650 m² Fläche zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen.

⊙ Als Schutzgutübergreifende Maßnahmen werden die für Tiere und Pflanzen beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kap. 4.2.3) auf 3 300 m² im Bereich "Hochwiesen" herangezogen.

**Tab. 9: Schutzgut Boden
Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen**

	Ausgleichsbedarf	61 600 P.
Boden- maßnahmen	① Entsiegelung 16 P. / m ² 450 m ² x 16 P.	7 200 P.
	② Oberbodenauftrag 4 P. / m ² 8 650 m ² x 4 P.	34 600 P.
	Summe	41 800 P.
Schutzgutüber- greifende Maßnahmen	③ siehe Maßnahmen für Tiere und Pflanzen im Gebiet "Hochwiesen" 6 P. / m ² 3 300 m ² x 6 P.	19 800 P.
	Summe Ausgleichsmaßnahmen	61 600 P.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen lässt sich für das Schutzgut Boden rechnerisch ein 100 %iger Ausgleich erreichen.

4.2.6 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Durch Gebäude (ca. 4 540 m²) und Straßen (ca. 1 230 m²) gehen rd. 5 770 m² als Retentionsfläche verloren. Dazu kommen die noch zumindest teilversiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken (Terrassen, Wege, Hofflächen), die sich nicht quantifizieren lassen.

Auf dieser Fläche ist die Wasserrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr möglich.

Die Anreicherung des Grundwassers wird reduziert. Durch die Beseitigung von Deckschichten erhöht sich die Gefahr, dass potentielle Schadstoffe schnell ins Grundwasser gelangen.

Als **Kompensationsmaßnahmen** ist vorgesehen, die Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, durchlässiges Pflaster etc.) auszuführen.

Weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen getrennt gesammelt und einer Versickerungsmulde zugeführt. Dort wird das Wasser zurückgehalten und gedrosselt an einen Entwässerungsgraben abgegeben, der ca. 600 m weiter östlich in die Blau mündet.

Mit diesen Maßnahmen wird das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die Beeinträchtigungen werden dadurch kompensiert.

4.2.7 Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung sind keine fühlbaren Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

4.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Die Siedlungsfläche dehnt sich in Richtung Talaue aus, allerdings wird der bisherige östliche und westliche Siedlungsrand eingehalten (Arrondierung) und die eigentliche Talaue mit ihren überschwemmungsgefährdeten Wiesenflächen nicht überbaut.

Die geplante Bebauung übernimmt die gewachsenen Strukturen der Umgebungsbebauung in Größe der Gebäude und Dachgestaltung.

Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

4.3 Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die besonders und streng geschützten Tierarten im Bereich Brühlwiesen wurde von der AG.L.N. Dr. Ulrich Tränkle - Landschaftsplanung und Naturschutzmanagement - im Auftrag der Gemeinde Blaustein durchgeführt (siehe Gutachten AG.L.N.).

Die Artenschutzprüfung wurde auf Grundlage der Ergebnisse einer Geländebegehung (Vögel) bzw. eigener Untersuchungen im Naturraum (Fledermäuse) sowie einer Potentialabschätzung auf Grund der vorhandenen Biotoptypen (relevante Säugetiere, Amphibien, Reptilien, relevante Tag- und Nachtfalter) durchgeführt.

Zur Vermeidung und Minimierung von den durch das Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf die relevanten Tierarten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entfernung des Gehölzes in nordwestlicher Ecke zwischen Oktober und Februar, außerhalb Vogelbrutzeit.
- Abriss des Gebäudes zur Wasserversorgung im Winterhalbjahr nach vorherigem, unmittelbarem Kontrollgang (ggf. Umsiedlung vorhandener Fledermäuse).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt die Prüfung, dass **keine** Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden und somit keine weiteren Prüfungen (Prüfung der Ausnahmen von den Verboten) notwendig werden.

4.4 Zusammenfassung Umweltauswirkungen und Maßnahmen

Tab. 10 zeigt die Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen.

Tab. 10 Gegenüberstellung Beeinträchtigungen und Maßnahmen

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
	Auswirkungen auf betroffene Werte/Funktionen Verlust V, sonstige Beeinträchtigungen B	Vermeidung u. Minimierung V/M, Ausgleich A, Ersatz E
Mensch	ⓐ <i>Verbesserung Verkehrssituation Einmündung L 1244</i> B <i>zusätzliche Verkehrsbelastung für Anlieger der Erschließungsstraße</i>	ⓐ <i>Radweg auf Erschließungsstraße</i> ⓐ <i>Anschluss östliche Klingensteiner Straße an Erschließungsstraße</i>
Tiere und Pflanzen	V Verlust von Lebensräumen: - ca. 6 330 m ² Ackerfläche - ca. 200 m ² Hochstaudenflur - ca. 300 m ² Ruderalvegetation - ca. 320 m ² Wiese - ca. 40 m ² Feldgehölz	V/M Gehölzrodung und Gebäudeabriss im Winter A Außerhalb Geltungsbereich Aufwertung von Kalkmagerrasen durch Erstpflfemaßnahmen im Gebiet "Hochwiesen" (Ehrenstein) auf 650 m ² .
Boden	V Verlust von Boden mit hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe - ca. 5 770 m ²	A Außerhalb Geltungsbereich - Entsiegelung von Pflasterflächen im Lindenhof - Schulgelände 450 m ² - Meliorationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutztem Boden 8 650 m ² . E - Erstpflfemaßnahmen im Gebiet "Hochwiesen" s.o. auf 3 300 m ²
Grundwasser und Oberflächenwasser	V Verlust von Retentionsfläche ca. 5 770 m ² B <i>reduzierte Grundwasseranreicherung</i> B <i>erhöhte Gefahr von Schadstoffeintrag ins Grundwasser</i>	V/M durchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten A Rückhaltung von Dach-, Hof-, Straßenoberflächenwasser in Rasenmulde, gedrosselte Abgabe in Entwässerungsgraben
Klima	<i>Keine fühlbaren Auswirkungen</i>	
Landschaft	B <i>Veränderung des Landschaftsbilds</i>	V/M bestehender Siedlungsrand wird eingehalten V/M gewachsene Strukturen der Umgebungsbebauung werden aufgenommen

unerhebliche Beeinträchtigungen

ⓐ *Verbesserung*

4.5 Maßnahmenübersicht

Tab. 11 zeigt als Übersicht die vorgesehenen Maßnahmen, um die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen und deren Festsetzung im Bebauungsplan.

Tab. 11 Maßnahmenübersicht

Nr.	Art	Kurzbeschreibung	begünstigte Schutzgüter	Durchsetzbarkeit	B-Plan
1		⊕ Radweg auf Erschließungsstraße ⊕ Anschluss östl. Klingensteinerstraße an Erschließungsstraße	ME ME	öffentl. Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB	X
2	V/M	⊕ Gehölzrodung und Gebäudeabriss im Winter	TP	Hinweis B-Plan	X
3	A/E	⊕ Erstpflegemaßnahmen auf Kalkmagerrasen (Hochwiesen)	TP/BO	Ökokonto Gemeinde Blaustein	außerhalb Geltungsbereich
4	A	⊕ Entsiegelung von Pflasterflächen (Lindenhof-Schulgebäude)	BO	Ökokonto Gemeinde Blaustein	außerhalb Geltungsbereich
5	A	⊕ Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	BO	vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Landwirt	außerhalb Geltungsbereich
6	V/M	⊕ durchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten	OW/GW	Gestaltung der Stellplätze, örtliche Bauvorschriften § 74 (2) LBO	B-Plan
7	A	⊕ Rasenmulde für Dach-, Hof- und Straßenoberflächenwasser	OW/GW	Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	B-Plan

Maßnahmen:

V/M = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme

E = Ersatzmaßnahme

Schutzgüter:

ME = Mensch

TP = Tiere und Pflanzen

BO = Boden

GW = Grundwasser

OW = Oberflächenwasser

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich bei Durchführung der Planung ergeben, um insbesondere unvorhergesehene nachhaltige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und des überwiegenden Teils der Gebäude wird durch das Umweltamt der Gemeinde überprüft, ob umweltrelevante unvorhergesehene Auswirkungen aufgetreten sind. Weitere regelmäßige Kontrollen erfolgen dann im Abstand von 5 Jahren.

5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhaben

Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit 8 Bauplätzen für Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 Geschosswohnungsbauten geplant.

Umweltauswirkungen

Die voraussichtlich wesentlichsten Umweltauswirkungen, die sich durch das neue Wohngebiet ergeben sind:

- Für das Schutzgut Menschen:
 - * Verlegung Radweg
 - * Verbesserung Verkehrssituation
- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:
 - * Verlust von Lebensräumen:
 - ca. 6 330 m² Ackerfläche
 - ca. 200 m² Hochstaudenflur am Graben
 - ca. 300 m² Ruderalvegetation
 - ca. 320 m² Wiese
 - ca. 40 m² Feldgehölz
- Für das Schutzgut Boden:
 - * vollständiger Verlust von ca. 5 770 m² durch Überbauung und Versiegelung
- Für das Schutzgut Oberflächenwasser:
 - * Verlust von ca. 5 770 m² Retentionsfläche
- Für das Schutzgut Landschaft
 - Veränderung des Landschaftsbilds, jedoch keine Überbauung der Talaue

Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz / Beurteilung

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden durchgeführt.

- Der erforderliche Ausgleich für Tiere und Pflanzen wird im Gebiet "Hochwiesen", Ehrenstein vorgenommen:

- * Erstpflegemaßnahmen auf verbuschter Magerrasenfläche (Rodung und anschließend regelmäßige Schafbeweidung), auf 650 m²

- Für den erforderlichen Ausgleich für Boden werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- * Entsiegelung von Pflasterflächen im Lindenhof-Schulgelände (450 m²)

- * Meliorationsmaßnahmen (Oberbodenauftrag) auf landwirtschaftlich genutzten Böden (8 650 m²)

- * Schutzübergreifende Maßnahmen im Gebiet "Hochwiesen" s. o. (3 300 m²)

Weitere Kompensationsmaßnahmen

Um die Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen; die wichtigsten sind:

- Für das Schutzgut Oberflächenwasser

- * durchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten

- * Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von Hof-, Dach- und Straßenflächen in Rasenmulde. Gedrosselte Abgabe über Entwässerungsgraben an Blau.

- Für das Schutzgut Landschaft ((Landschaftsbild):

- * gewachsene Strukturen der Umgebungsbebauung (Größe der Gebäude, Dachgestaltung) werden übernommen.

Anhang

Literatur und Quellen

- AG.L.N., Landschaftsplanung und Naturschutzmanagement (2012):
Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4
BNatSchG für die besonders und streng geschützten Tierarten im Rahmen des Bebauungs-
planes
Brühlwiesen, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Arnegg
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg., 1993):
Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7525, Ulm-Nordwest
Stuttgart-Süd.
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (Hrsg., 2000):
Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, Blatt 7525, Ulm-Nordwest
- LUBW, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz
Baden-Württemberg (2009)
Arten, Biotope, Landschaft
Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten
RIPS Räumliches Informations- und Planungssystem
- LUBW, Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz
Baden-Württemberg (2007)
Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg
- Köhler, W.-R., Fuhrmann, A., Grimm-Strehle J. (1985): Hydrogeologische Karte
von Baden-Württemberg: Grundwasserlandschaften. Erläuterungen, 12 S.,
8 Anlagen, Freiburg.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (2010)
Ökokonto - Verordnung - ÖKVO
Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter
Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen
- Spengler, E. (2010):
Umweltbericht zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lindenstraße, Änderung 2010",
Gemeinde Blaustein
- Villinger, E. (1989): Hydrogeologie. In: Gwinner, M.P. (1989): Geologische Karte
von Baden-Württemberg 1:25.000. Erläuterungen zu Blatt 7524 Blaubeuren.
64 S., 1 Kt., Stuttgart.

Beurteilungsrahmen Schutzgut Wasser

Grundwasser

Grundwasser und Oberflächenwasser stehen in Wechselbeziehung miteinander. Abhängig vom Untergrund fließt ein mehr oder weniger großer Anteil des Wassers oberflächennah, in Bächen und Flüssen, oder unterirdisch im Porenraum von Lockergesteinen, auf Klüften oder in Karstgerinnen von Festgesteinen. Durch Entfernen von Deckschichten können Schadstoffe schneller ins Grundwasser gelangen.

Tab. A 1: Bedeutung von Grundwasservorkommen 1)

Ergiebigkeit	mögliche Entnahme	Bedeutung
sehr ergiebig	> 40 l/s	sehr hoch
ergiebig	15 - 40 l/s	hoch
weniger oder wechselnd ergiebig	5 - 15 l/s	mittel
wenig ergiebig	2 - 5 l/s	gering
sehr wenig ergiebig	< 2 l/s	sehr gering

1) vgl. VIERHUFF ET AL. 1981

Tab. A 2: Empfindlichkeit von Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeintrag

Beurteilungs- schritte	Einstufung der Empfindlichkeit		
	hoch (bis sehr hoch)	mittel	gering (bis sehr gering)
Grobein- stufung	allgemein gilt: Flächen mit geringer Empfindlichkeit werden mit benachbarten Gebieten höherer Empfindlichkeit zusammengefasst, wenn Ablauf bzw. Überlauf kontaminierter Oberflächen- oder Grundwasser möglich ist.		
	<ul style="list-style-type: none"> - Quartär (Tal- und Terrassenschotter mit unterschiedlicher Überdeckung von Aue- und Lößlehmen u.a.) - Weißer Jura beta bis zeta - Oberer Muschelkalk - Buntsandstein 	<ul style="list-style-type: none"> - Stubensandstein - Kieselsandstein - Schilfsandstein - Lettenkeuper 	<ul style="list-style-type: none"> - Quartär (Moränen) - Tertiär (Molasse und Sedimente im Oberrheingraben) - weißer Jura alpha - Brauner und Schwarzer Jura - Knollenmergel, Bunte Mergel - Gipskeuper - Mittlerer und Unterer Muschelkalk - Grundgebirge

Schutzgut Wasser
Oberflächenwasser

Tab. A 3: Beurteilung des Wasserrückhaltevermögens auf der Landoberfläche

Boden	Nutzungen 1)2)	Beurteilung des Wasserrückhaltevermögens
sehr hohe und hohe Bedeutung von Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	- Laub-, Mischwald, Feldgehölze, Sukzessionsflächen, Grünlandbrache, extensive Schafweide	hoch
	- Nadelforsten, Wirtschaftsgrünland, Gärten mit wenig Grabeland (Obst- und Ziergärten)	hoch
	- Acker, gärtnerische Freilandmonokulturen, sonstige vegetationsfreie Flächen, (sehr) lückige Ruderalfluren, Gärten mit viel Grabeland (Gemüseärten), Siedlungsgebiete mit geringem Versiegelungsgrad	mittel
mittlere Bedeutung von Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	- Laub-, Mischwald, Feldgehölze, Sukzessionsflächen, Grünlandbrache, extensive Schafweide	hoch
	- Nadelforsten, Wirtschaftsgrünland, Gärten mit wenig Grabeland (Obst- und Ziergärten)	mittel
	- Acker, gärtnerische Freilandmonokulturen, sonstige vegetationsfreie Flächen, (sehr) lückige Ruderalfluren, Gärten mit viel Grabeland (Gemüseärten), Siedlungsgebiete mit geringem Versiegelungsgrad	gering
geringe und sehr geringe Bedeutung von Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	- Laub-, Mischwald, Feldgehölze, Sukzessionsflächen, Grünlandbrache, extensive Schafweide	mittel
	- Nadelforsten, Wirtschaftsgrünland, Gärten mit wenig Grabeland (Obst- und Ziergärten)	gering
	- Acker, gärtnerische Freilandmonokulturen, sonstige vegetationsfreie Flächen, (sehr) lückige Ruderalfluren, Gärten mit viel Grabeland (Gemüseärten), Siedlungsgebiete mit geringem Versiegelungsgrad	gering

1) Siedlungen mit mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad: generell gering bedeutend

2) Lage in Auen oder ÜSG: Aufwertung um eine Stufe

Lindenhofschule

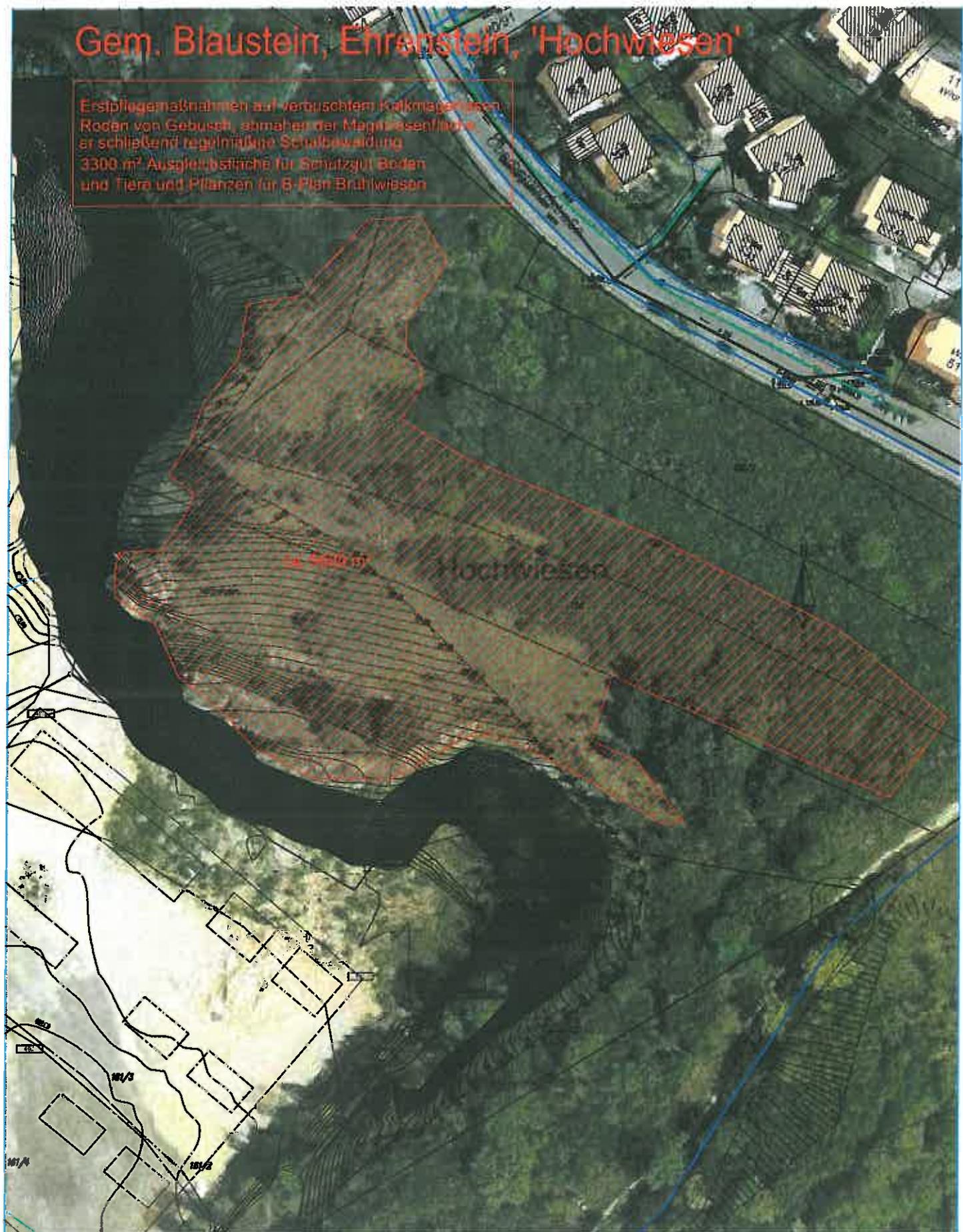
Gem. Bauschein, Herrlingen
Lindenhof - Schulgelände
Entsiegelung von Pflasterflächen (450m²)
Umwandlung zu Rasen / Wiese
ehemaliger Verkehrsübungsplatz der Schule
Ausgleichsmaßnahme für Schutzgut: Boden
für B-Plan Brühlwiesen

© 2009 Google/HIDE/BKD

Google earth

Gem. Blaustein, Ehrenstein, 'Hochwiesen'

Erstpflugesmaßnahmen auf vertuschem Kalkmagerrasen
Roden von Gebusch, abmähen der Magerrasenfläche
er schließend regelmäßige Schafbeweidung
3300 m² Ausgleichsfläche für Schutzgut Boden
und Tiere und Pflanzen für B-Plan Brühlwiesen



Ortsverwaltung Arnegg
Erminger Str. 5
89134 Blaustein/Arnegg

Dr. Cornelia Greim
Klingensteiner Str. 27
89134 Blaustein

Arnegg, 27. September 2012

Einspruch – Erschließung Baugebiet „Brühlwiesen“

Sehr geehrter Herr Strobel, sehr geehrter Herr Kayser,

im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Brühlwiesen“ wurde durch die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage Hauptstraße 1/1 und 3 das Anliegen geäußert, die Zufahrt zu den Häusern Klingensteiner Str. 13 – 27 (östliche Klingensteiner Straße) in Richtung Blaustein auszubauen und an die Landstraße L1244 im Bereich des Ortsausgangs Arnegg anzuschließen.

Wir Bewohner und Eigentümer der Häuser Klingensteiner Str. 13 – 27 möchten hierzu unseren Einspruch vortragen.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Brühlwiesen“ wird die Zufahrt zu den Häusern Klingensteiner Str. 13- 27 neu geregelt. Sie soll direkt an die Hauptstraße im Bereich der Häuser Hauptstraße 1/1 und 3 erfolgen. Die Anwohner/ Eigentümer der Wohnanlage Hauptstraße 1/1 und 3 befürchten dadurch eine höhere Lärmbelästigung als bisher, da sowohl die Bewohner der Klingensteiner Str. 13- 27 als auch die neuen Eigentümer des Baugebietes „Brühlwiesen“ diese Zufahrt nutzen werden. Durch einen Ausbau der Klingensteiner Str. 13 – 27 in Richtung Blaustein und ein Anschluss an die Landstraße L1244 im Bereich des Ortsausgangs Arnegg erhoffen sich die Anwohner/ Eigentümer der Wohnanlage Hauptstraße 1/1 und 3 vermutlich ein verringertes Verkehrsaufkommen im Bereich der Wohnanlage und eine geringere Belästigung.

Bisher nutzen die ca. 50 Miet- und Wohnparteien der Wohnanlage Hauptstraße 1/1 und 3 die bereits bestehende Ausfahrt. Durch die Erschließung des Neubaugebietes „Brühlwiesen“

kämen noch einmal ca. 15 neue Miet- und Wohnparteien hinzu, durch die Anbindung der östlichen Klingensteiner Str. noch einmal 8 Wohnparteien. Somit würden zukünftig ca. 23 „neue Nutzer“ zu den bereits vorhandenen Nutzern der Ausfahrt im Bereich Hauptstraße 1/1 und 3 hinzukommen.

Würde hingegen die bestehende Zufahrtsstraße zu den Häusern Klingensteiner Str. 13 – 27 (östliche Klingensteiner Straße) in Richtung Blaustein ausgebaut und an die Landstraße L1244 im Bereich des Ortsausgangs Arnegg angeschlossen, würden die Bewohner der Klingensteiner Str 13 – 27 zusätzlich durch den Verkehr von ca. 50 Miet- und Wohnparteien der Wohnanlage Hauptstraße 1/1 und 3 und ca. 15 Miet- und Wohnparteien des Baugebietes „Brühlwiesen“ belästigt.

Des weiteren befürchten die Bewohner und Eigentümer der Häuser Klingensteiner Str. 13 – 27 eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens, da diese neue Straße, selbst wenn sie eine Anlieger- oder Spielstraße wäre, als „Schleichweg“ von „Nichtanwohnern“, insbesondere Pendlern zwischen Ulm und Blaubeuren, die bereits jetzt die Ortsdurchfahrt Arnegg als Umgehung der Verkehrssituation in Herrlingen gebrauchen, genutzt würde.

Die Beeinträchtigung und Belästigung der Bewohner und Eigentümer der Häuser Klingensteiner Str. 13 – 27 wäre somit im Vergleich zur Beeinträchtigung und Belästigung der Bewohner der Wohnanlage Hauptstraße 1/1 und 3 unverhältnismäßig größer.

Die Bewohner und Eigentümer der Häuser Klingensteiner Str. 13 – 27 sind bereits jetzt in erheblichen Maße durch den Verkehrslärm der Landstraße 1244 betroffen. Durch einen Ausbau der Zufahrt zu den Häusern Klingensteiner Str. 13 – 27 in Richtung Blaustein und Anbindung an die Landstraße L1244 im Bereich des Ortsausgangs Arnegg würde sich der Verkehrslärm zusätzlich erhöhen und zudem auf beide Seiten der Häuser und Grundstücke erstrecken, was aus unserer Sicht nicht hinnehmbar ist.

Wir bitten Sie, unsere ebenso berechtigten Interessen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Brühlwiesen“ zu berücksichtigen und uns in weitere Planungen diesbezüglich einzubeziehen.

Familie Gutbrod
Klingensteiner Str. 13

FRANZ Gutbrod

Familie Flaig
Klingensteiner Str. 15

Flaig Maria

Familie Ruckgaber
Klingensteiner Str. 17

Ruckgaber

Familie Baiker/ Pleichinger
Klingensteiner Str. 19

Baiker, Heimerl

Familie Stuchl
Klingensteiner Str. 21

Stuchl, Maria

Familie Straub
Klingensteiner Str. 23

H. Straub A. Straub

Familie Heini
Klingensteiner Str. 25

J. Heini H.D. Heini

Familie Greim
Klingensteiner Str. 27

Greim f.



STERN Immobilien GmbH Neuer Graben 21 89073 Ulm

Gemeinde Blaustein
z.Hd. Herrn Schmutz
Marktplatz 2

89134 Blaustein



Hausverwaltungen
Vermietungen
Verkauf

bearbeitet von
Herrn Weber

Tel.-Durchwahl
0731/379944-5

Datum
19. Oktober 2012

Baugebiet „Bühlwiesen“

Sehr geehrter Herr Schmutz,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf unser Schreiben vom 19.09.2012 nehmen wir Bezug.

Am 18.10.2012 fand eine Eigentümerversammlung der Eigentümer der Wohnanlage Blaustein-Arnegg, Hauptstr. 3/0-3/4 statt. Wir haben hierbei die Eigentümer über das Baugebiet Bühlwiesen sowie unsere Anregungen diesbezüglich informiert.

Es haben sich eine Vielzahl von Eigentümern unseren Gedanken mit angeschlossen und dies durch Unterzeichnung einer Unterschriftenliste dokumentiert. Wir reichen Ihnen diese mit diesem Schreiben nach.

Mit freundlichen Grüßen

STERN Immobilien GmbH
Hausverwaltung

Horst Weber

Anlagen

Telefon: 07 31 / 37 99 44-0
Telefax: 07 31 / 37 99 44-1
eMail: info@stern-immo-ulm.de
www.stern-immobilien-ulm.de

Geschäftsführer: Gerhard Weyrich
Amtsgericht Ulm HRB 2335
St.-Nr. 88004/39809
USt-IdNr. DE 147 027 685

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm, BLZ 630 500 00, Konto 6 564 540
Ulmer Volksbank eG, BLZ 630 901 00, Konto 720 681 014



STERN Immobilien GmbH Neuer Graben 21 89073 Ulm

Gemeinde Blaustein
z.Hd. Herrn Schmutz
Marktplatz 2

89134 Blaustein



Hausverwaltungen

Vermietungen

Verkauf

bearbeitet von
Herrn Weber

Tel.-Durchwahl
0731/379944-5

Datum
19. September 2012

Baugebiet „Bühlwiesen“

Sehr geehrter Herr Schmutz,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach unserem gemeinsamen Vor-Ort-Termin am 17.9.2012 haben wir, wie besprochen, unsere Anregungen zu weiteren Planungen im Baugebiet „Bühlwiesen“ schriftlich zusammengefasst und möchten Sie bitten, diese bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

1. Oberste Priorität hat für uns die **Planung eines weiteren, zweiten Zufahrtswegs von der L1244 ins Baugebiet Bühlwiesen**

Dies hätte zur Folge,

- ⇒ dass das gesamte Baugebiet nicht nur über die Zufahrt Hauptstraße erreicht werden muss.
- ⇒ Verminderung des Verkehrsaufkommens über die Zufahrt Hauptstraße
- ⇒ Kein Umweg für Anwohner Richtung Klingenstein über die Hauptstraße, sondern direkte Erreichbarkeit ihrer Wohnhäuser über die weitere Zufahrtsstraße L1244.
- ⇒ Im Notfall schnellere Erreichbarkeit für Rettungs- und Löschfahrzeuge, von Blaustein kommend, über Zufahrt L1244 gewährleistet.
- ⇒ Bei einer weiteren Zufahrtsstraße kommt es zur Entlastung des Verkehrsaufkommens im Bereich Hauptstraße, dadurch Reduzierung der Unfallgefahr für Radfahrer, welche sich auf dem Radweg auf der Zufahrt Hauptstraße befinden.
- ⇒ Der Gefahr der Schaffung eines Durchgangsverkehrs könnte durch Tempo-30-Zone oder Spielstraße entgegnet werden.

2. **Grundstückstausch zwischen Stellplätzen und öffentlichem Straßengrundstück**

Die zur Wohnanlage gehörenden Stellplätze, welche durch das öffentliche Straßengrundstück im Besitz der Gemeinde Blaustein von der Wohnanlage getrennt sind, sollten sich direkt bei der Wohnanlage befinden.

Angedacht werden sollte ein Grundstückstausch: Stellplätze gegen öffentliches Straßengrundstück

- ⇒ Stellplätze direkt am Wohnhaus
- ⇒ Stellplatznutzer müssen nicht mehr die Straße überqueren, um ihr Fahrzeug/ihre Wohnung zu erreichen.
- ⇒ Die Zufahrtsstraße würde nicht direkt am Haus entlang geführt, dadurch Lärmentlastung für die Bewohner (Schlafzimmerfenster direkt zur Straße).

3. **Planung Radweg**

Bei der Planung des vorgesehenen Donau-Radwanderwegs bitten wir Sie zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gibt, diesen durch das angrenzende Naturschutzgebiet zu führen.

⇒ Trennung des Straßenverkehrs vom Radfahrverkehr

⇒ Sicherheit der Radfahrer durch Trennung vom Straßenverkehr (besonders bei älteren Radfahrern und Kindern)

⇒ Allgemeine Verkehrsentslastung im neuen Baugebiet.

4. **Planung der Bebauung im Baugebiet Bühlwiesen**

Bei einer eventuellen Mehrgeschossbebauung bitten wir Sie zu prüfen, ob die Bebauung sich in einer Flucht mit der bereits bestehenden Anger-Bebauung ausrichten könnte.

⇒ Weiterhin schöne Aussicht Richtung Osten für die Garten- und Balkonbesitzer der bestehenden Wohnanlage.

Gerne sind wir bereit, sofern dies von Ihnen gewünscht wird, unsere Anregungen und Ideen bei weiteren Planungen einzubringen, um für alle Beteiligten eine möglichst zufriedenstellende Lösung und ein harmonisches Miteinander zu erreichen

Mit freundlichen Grüßen

STERN Immobilien GmbH
Hausverwaltung

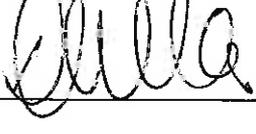
Horst Weber

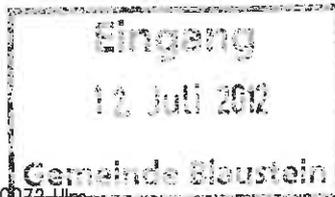


Objekt: 89134 Blaustein-Arnegg, Hauptstr. 3/0 – 3/4

Als Eigentümer in der Wohnanlage Blaustein-Arnegg, Hauptstr. 3/0-3/4 schließen wir uns den von der Verwaltung sowie dem Verwaltungsbeirat mit Schreiben vom 19.09.2012 gegenüber der Gemeinde Blaustein vorgebrachten Wünsche bezüglich dem Baugebiet „Bühlwiesen“ an. Wir bitten die Gemeindeverwaltung darum, unsere Wünsche und Anregungen bei der Planung mit zu berücksichtigen.

Datum	Name	Unterschrift
	Erwin Geywitz	E. Geywitz
18.10.12	Reinold Lavara	Reinold
"	Tobias Michael	
18.10.12	Alwin Pohara	A. Pohara
18.10.12	3. Eisele	3. Eisele
18.10.12	H. J.	Jans
"	Jürgen Weiß	JW Weiß
"	U. Götz	U. Götz
18.10.12	Birgit Götz	Birgit Götz
18.10.12	H. Guggen	H. Guggen
18.10.12	Karl Strayle	Karl Strayle
18.10.12	B. Endlichhofer	Endlichhofer

Datum	Name	Unterschrift
18.10.12	Kooas Middel	
18.10.12	Ralf Fischer	
18.10.12	Michael Rammes	
18.10.12	H.-jürgen Wenz	
18.10.12	NIELS ZIMMERMANN	
18.10.12	Dorethei Giese	



STERN Immobilien GmbH Neuer Graben 21 89073 Ulm

Gemeinde Blaustein
z.Hd. Herrn Schmutz
Marktplatz 2

89134 Blaustein



Hausverwaltungen
Vermietungen
Verkauf

bearbeitet von
Herrn Weber

Teil.-Durchwahl
0731/379944-5

Datum
11. Juli 2012

Objekt 89134 Blaustein-Arnegg, Hauptstr. 3/0-3/4

Sehr geehrter Herr Schmutz,

auf unsere Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ vom 30.5.2012 nehmen wir Bezug.

Nachstehend möchten wir unseren Einspruch und unsere Bedenken begründen:

Aus den uns vorliegenden Plänen entnehmen wir, dass die bisherige Zufahrt zu unserer Wohnanlage zur einzigen Zufahrtsstraße ins Baugebiet „Brühlwiesen“ ausgebaut werden soll. Durch die Nutzung als einzige Zufahrtsmöglichkeit ins geplante Baugebiet sehen wir folgende Probleme:

- Große Parkplatznot für die Bewohner und Besucher der Wohnanlage, wenn der bisher als Parkraum genutzte Platz (direkt vor den Wohnhäusern) als Zufahrtsstraße ins Baugebiet genutzt wird. Auch im näheren Umkreis gibt es für die Bewohner der Wohnanlage kaum Möglichkeiten, ihre PKWs zu parken.
- Große Unfallgefahr, da die vorhandenen Außenstellplätze unmittelbar an die neue Zufahrtsstraße angrenzen.
- Starke Zunahme des Verkehrsaufkommens und –lärms, wenn die bisherige Zufahrt zur Wohnanlage einzige Zufahrt ins Baugebiet wird.
- Infolge dessen auch Wertminderung der Immobilien.
- Große Unfallgefahr durch direktes Angrenzen der Tiefgarageneinfahrt und –ausfahrt unserer Wohnanlage an die Zufahrtsstraße.
- Aus den bisherigen Planungen ist keine zweite Zufahrt ins Baugebiet „Brühlwiesen“, sondern im Baugebiet lediglich eine Wendeplatte ersichtlich. Was passiert im Notfall, z.B. Brand? Ist die möglichst rasche Erreichbarkeit eines evtl. Notfallortes und die Hilfeleistung vor Ort gewährleistet?

Telefon: 07 31 / 37 99 44-0
Telefax: 07 31 / 37 99 44-1
eMail: info@stern-immo-ulm.de
www.stern-immobilien-ulm.de

Geschäftsführer: Gerhard Weyrich
Amtsgericht Ulm HRB 2335
St.-Nr. 88004/39809
USt-IdNr. DE 147 027 685

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm, BLZ 630 500 00, Konto 6 564 540
Ulmer Volksbank eG, BLZ 630 901 00, Konto 720 681 014



