

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 31.07.2018

**Vorlagen Nr.**

54 / 2018

öffentlich  
 nicht-öffentlich

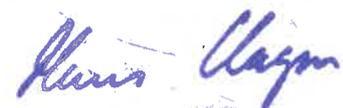
**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Erlass einer Einbeziehungssatzung "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen

**Beschlussantrag:**

1. Zustimmung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2. Zustimmung zum Inhalt des Entwurfs der Einbeziehungssatzung "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB des "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen mit Stand vom 17.07.2018



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
OR Bermaringen	12.10.2016	Änderung Flächennutzungsplan (Flächentausch) → Zustimmung einstimmig
OR Bermaringen	16.05.2018	Zustimmung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leh bzw. Erlass einer Einbeziehungssatzung → Zustimmung mehrheitlich

## II. Sachvortrag

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Leh" im Ortsteil Bermaringen stehen derzeit keine geeigneten erschlossenen Gewerbeflächen zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben zur Verfügung.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden wurde bereits ein Gesamtkonzept einschließlich Erschließungsplanung in Auftrag gegeben. Momentan ist der Grunderwerb der entsprechenden Flurstücke aber nicht möglich und damit die baurechtliche Überplanung der gewünschten Erweiterungsflächen zeitlich nicht absehbar.

Um aktuell dem Ansiedlungswunsch eines einheimischen Betriebes nachzukommen besteht die Möglichkeit, kurzfristig in Fortführung des Daloser Wegs eine weitere nördliche Teilfläche mit einer Tiefe von ca. 45 m und einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> als Gewerbefläche auszuweisen (siehe Lageplan). Eine Teilerschließung für diese Fläche ist bereits vorhanden und der Grunderwerb gesichert.

Um das Vorhaben planungsrechtlich an diesem Standort zu ermöglichen, besteht die Möglichkeit für dieses Grundstück, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, um eine Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine unmittelbar anschließende Bebauung an die bestehende und der gegenüberliegenden Bebauung denkbar und würde sich in das Ortsbild/den Ortsrand einfügen.

Der Ortschaftsrat Bermaringen hat sich zur Erweiterung des Gewerbegebietes und zum Erlass dieser Satzung ausgesprochen.

Der Planentwurf mit Datum vom 17.07.2018 einschließlich Begründung, Textteil und den örtlichen Bauvorschriften sind als Anlage beigefügt. Das geplante Baufeld kann mit einem Gebäude in 2-geschossiger Bauweise mit einer max. Höhe von 10,0 m erstellt werden.

### III. Beschlussantrag

Zum Erlass der Einbeziehungssatzung auf einer Teilfläche von Flst. 2516, Ortsteil Bermaringen wird beantragt, folgendes zu beschließen:

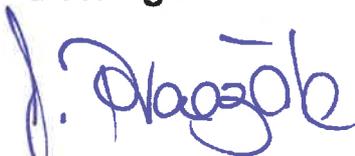
1. Zustimmung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Zustimmung zum Inhalt des Entwurfs der Einbeziehungssatzung "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der Einbeziehungssatzung "Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516", Ortsteil Bermaringen mit Stand vom 17.07.2018.

**Externe Fachleute: Herr Schmuck, IB Wassermüller**



Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2

**Beteiligte Ämter:**



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

### Anlagen

Lageplan Einbeziehungssatzung  
Entwurf der Einbeziehungssatzung (Stand 17.07.2018)  
Textteil mit Örtlichen Bauvorschriften  
Begründung

A

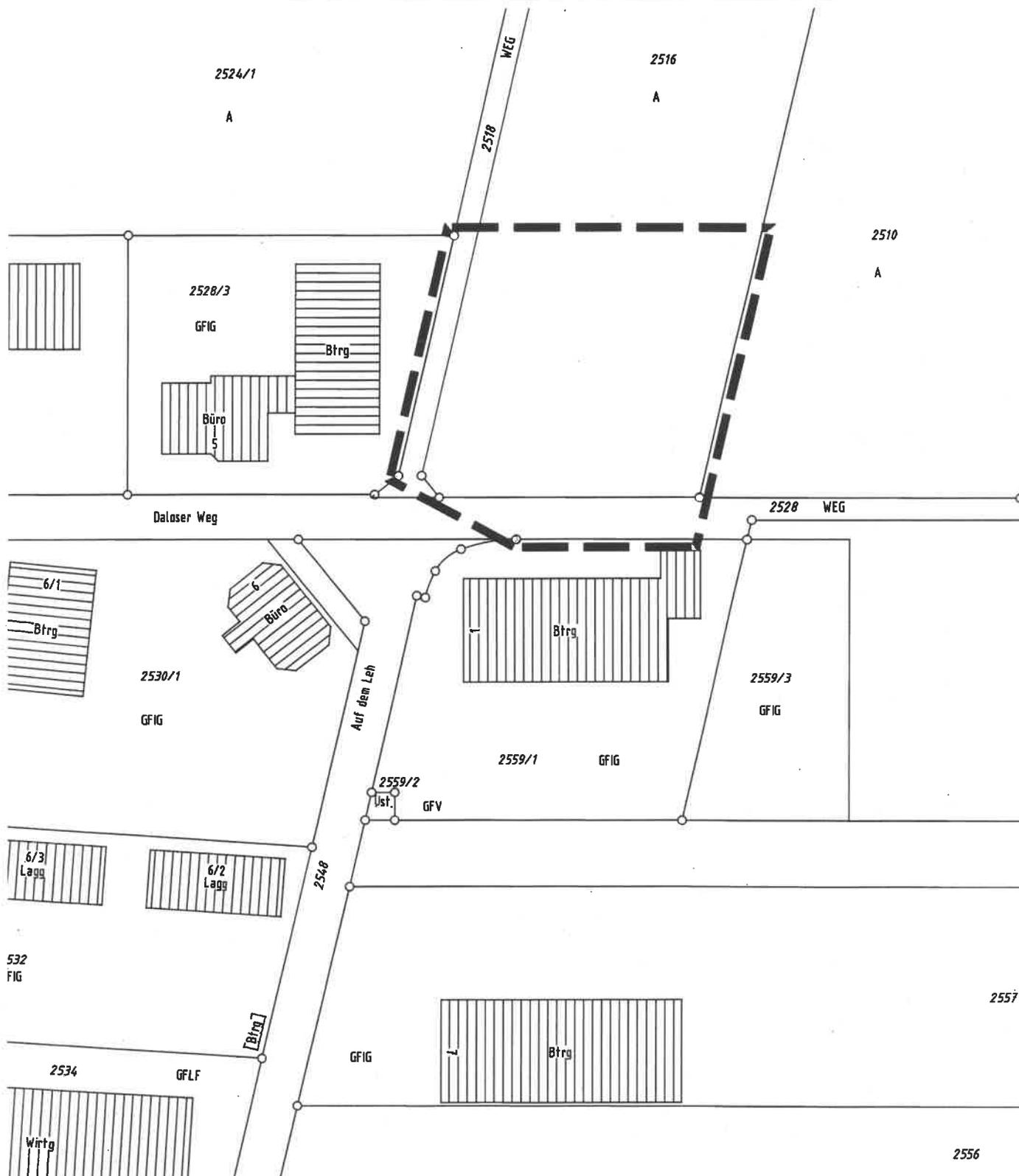
2523 A

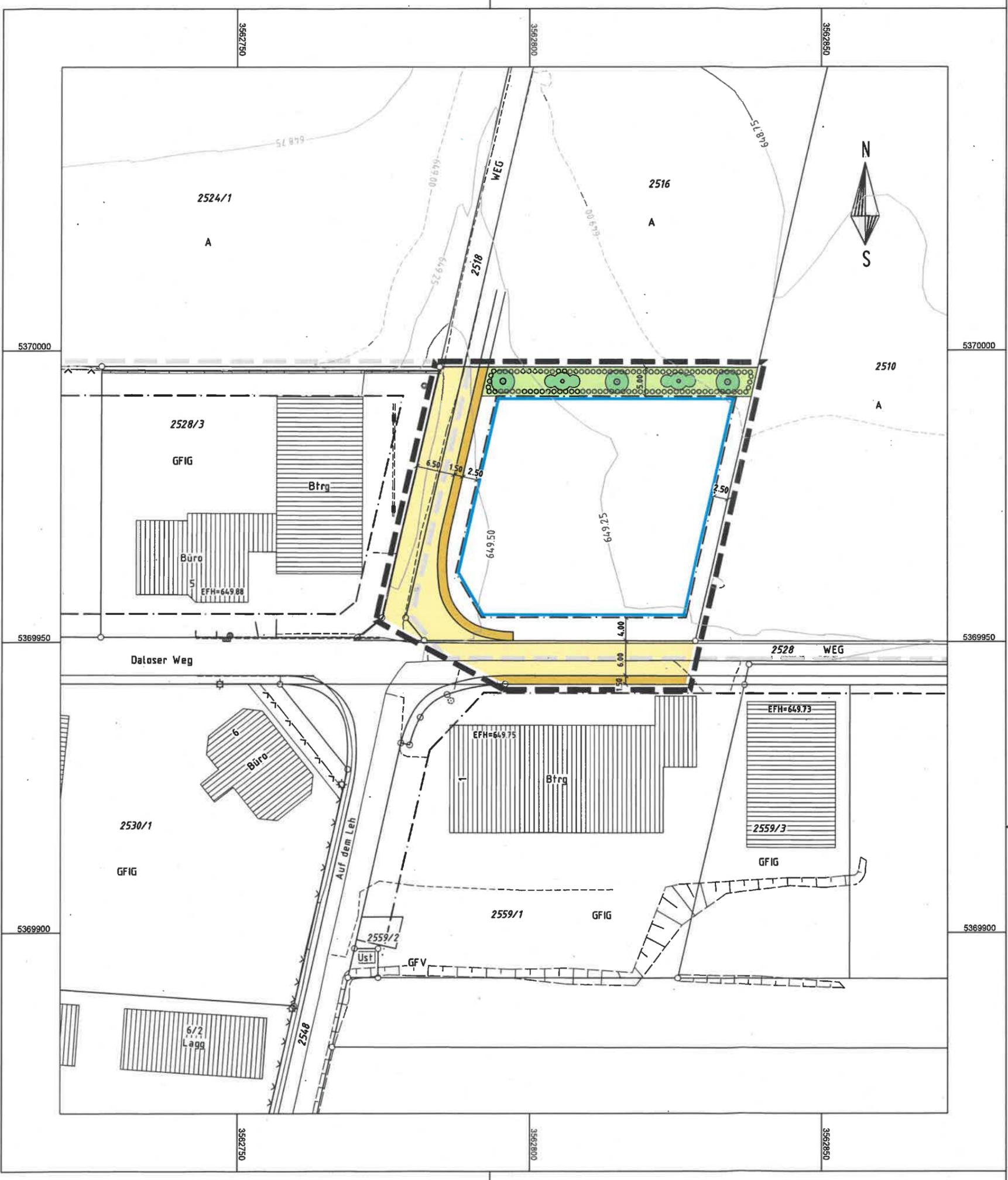
Stadt Blaustein  
Gemarkung Bermaringen  
Alb-Donau-Kreis

**Aufstellungsbeschuß**

Einbeziehungssatzung  
„Gewerbegebiet Leh - Flurstück Nr. 2516“

M 1:1000 , 17.07.2018





**Zeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Geltungsbereich - rechtskr. BPlan
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Gehwegfläche
- private Grünfläche
- private Grünfläche
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Einzelsträuchern
- Höhenlinien

Alb-Donau Kreis  
 Stadt: Blaustein  
 Stadtteil: Barmaringen

**Einbeziehungssatzung  
 "Gewerbegebiet Leh -  
 Flurstück Nr. 2516"**

Maßstab 1:500

Gefertigt: 17.07.2018      Ausgefertigt:

Ingenieurbüro  
 Wassermüller Ulm GmbH  
 Hörvelinger Weg 44  
 89081 Ulm

K:\Blaustein\Barmaringen\ES-Leh\02ES-Leh  
 Plt ES-20180710

STADT:           BLAUSTEIN  
STADTTEIL:       BERMARINGEN  
KREIS:           ALB-DONAU-KREIS



## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **„GEWERBEGEBIET LEH – FLURSTÜCK NR. 2516“**

Entwurf: 17.07.2018 / Stand: 17.07.2018

Die Stadt Blaustein erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Bereich östlich der Straße „Auf dem Leh“ und nördlich dem „Daloser Weg“.**

#### **§ 1       Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m. W. v. 01.01.2018.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

## **§ 2 Einbeziehung**

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Teilfläche des Flurstückes Nr. 2516 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen einbezogene Fläche ist in der Planzeichnung vom 10.07.2018 dargestellt.

## **§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB**

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- 4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- 4.1.3 Zahl der Vollgeschosse: II
- 4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m über dem angrenzenden Straßenniveau. Sie wird gemessen von dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenniveaus bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **4.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig.

### **4.3. Bauweise**

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

### **4.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

4.4.1 Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in einer Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

4.4.2 Die verbleibenden unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen – ausgenommen Verkehrsflächen, wie z. B. Parkplätze und Zufahrten – sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und ständig zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzureichen.

## **§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 LBO**

### **5.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

5.1.1 Unbeschichtete Buntmetalle sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden als flächige Dach-eindeckungen nicht zulässig.

### **5.2 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

5.2.1 Erforderliche Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Zwischen Garagenausfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,50 m einzuhalten.

5.2.2 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

## **§ 6 Hinweise**

### **6.1 Nutzung von Erdwärme**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Lautern des ZV Ulmer Alb „Schutzzone III“. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: Innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **6.2 Benachbarte Landwirtschaft**

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

### **6.3 Bodenschutz**

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.



## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaustein,

Thomas Kayser

Bürgermeister

gefertigt: Ulm, 17.07.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

STADT: BLAUSTEIN  
STADTTEIL: BERMARINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

zur

### Einbeziehungssatzung

## „GEWERBEGEBIET LEH – FLURSTÜCK NR. 2516“

Entwurf: 17.07.2018 / Stand: 17.07.2018

### 1. Erfordernis zur Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Leh“ im Ortsteil Bermaringen stehen derzeit keine geeigneten erschlossenen Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben zur Verfügung.

Die Stadt Blaustein hat für die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden bereits ein Gesamtkonzept einschließlich Erschließungsplanung in Auftrag gegeben. Aktuell ist der Grunderwerb der entsprechenden Flurstücke aber nicht möglich und damit die baurechtliche Überplanung der gewünschten Erweiterungsflächen zeitlich nicht absehbar.

Um aktuell dem dringenden Ansiedlungswunsch eines einheimischen Betriebes nachzukommen, besteht die Möglichkeit kurzfristig in Fortführung des Daloser Weges eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 2516 mit einer Tiefe von ca. 45 m und einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> als Gewerbefläche auszuweisen.

Eine Teilerschließung für diese Fläche ist bereits vorhanden.

Die ortsansässige Heizungs- und Sanitärfirma ist momentan an zwei Standorten in Bermaringen verortet: Die Büroräume sind in einem Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet in der Straße „Am Lauterweg 2/3“ untergebracht, die Betriebsgebäude befinden sich einer ehemaligen Scheune in der Temmenhauser Straße.

Die Firma ist in den vorhandenen Räumen an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt, sodass aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine Standortverlagerung bzw. Zusammenführung aller Betriebsräume an einen Standort zwingend ist, um dadurch auch die Betriebserweiterung einschließlich der Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze zu ermöglichen.

Aus planungsrechtlicher Sicht können durch die Umsiedelung des Betriebes ins Gewerbegebiet strukturelle Belange der Kommune berücksichtigt und Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

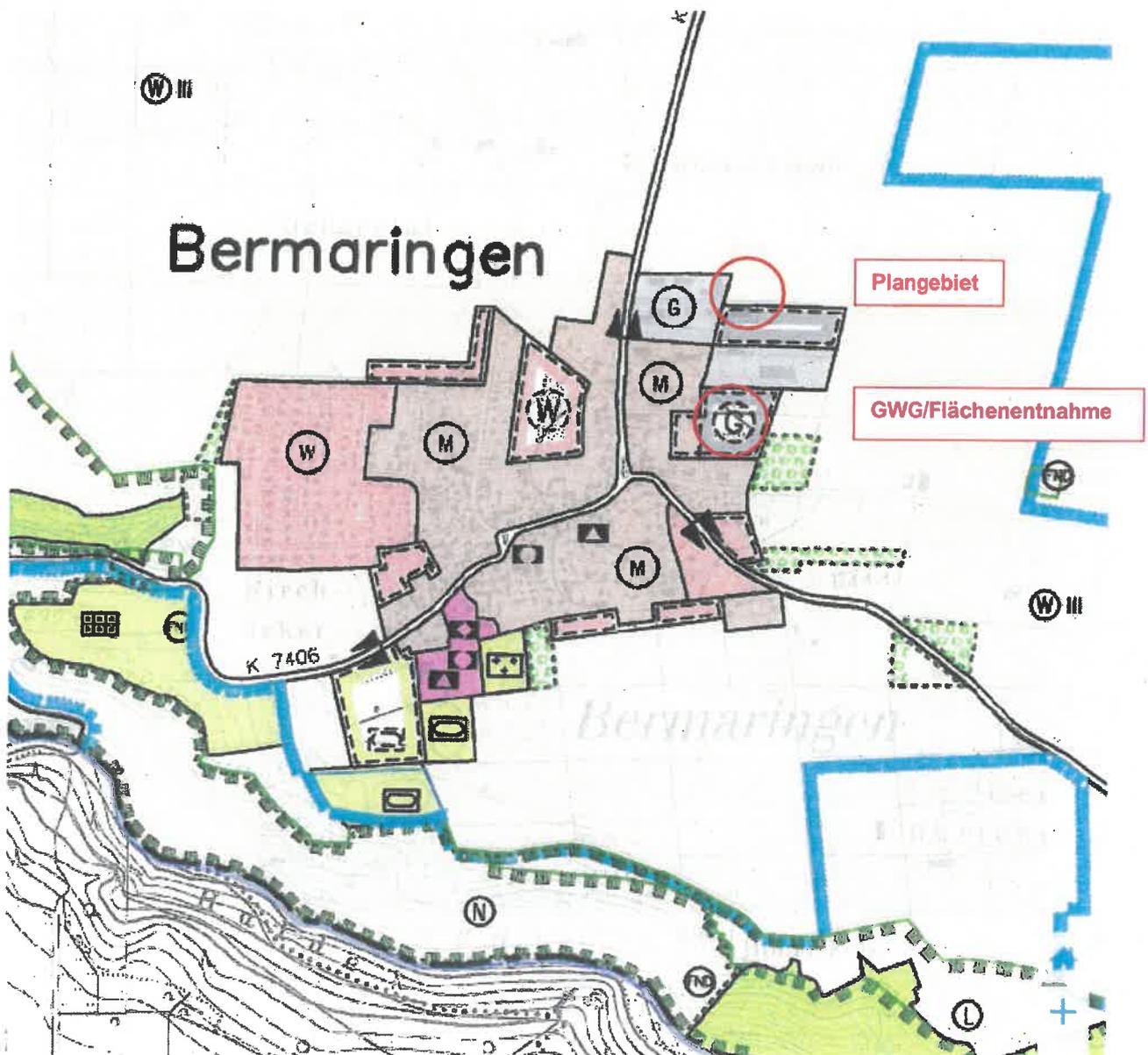
Die Stadt Blaustein will aus den genannten Gründen dem Wunsch des Bauinteressenten als örtlicher Handwerksbetrieb und Arbeitgeber nachkommen.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll die Baufläche in den westlich und südlich angrenzenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden, sodass das Baurecht für das geplante Betriebsgebäude erlangt werden kann.

## 2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durch Flächenkompensation ist durch den Nachbarschaftsverband Ulm bereits eingeleitet. Die Plangebietsfläche wird aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet deckungsgleich entnommen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



### **3. Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB**

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Sie ist als bauliche Arrondierung mit den Entwicklungszielen des Ortsteiles Bermaringen vereinbar. Für die durch die Satzung zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt. Im Süden und Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Leh“ aus dem Jahr 1989 mit Gewerbegebietsflächen an. Im Osten und Norden grenzt die freie Feldflur an.

#### **Luftbild:**



## 5. Begründung der Plankonzeption

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB (Gewerbegebiet). Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der angrenzenden Bebauung festgelegt.

### Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 des Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Auf Grund dessen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde einzuleiten. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstückseigentümer ausgeschlossen wird, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss. Die Dimensionierung der Versickerungsmulde erfolgt entsprechend der Größe der Dachflächen auf dem Baugrundstück und wird wie folgt vorgeschrieben:

Dachfläche	Mittlere Versickerungsfläche	Retentionsvolumen
bis 100 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>3</sup>
100-150 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>3</sup>
150-200 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	8,0 m <sup>3</sup>
200-250 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	10,0 m <sup>3</sup>

Ein Anschluss von Drainagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Hofflächen sind in den Mischwasserkanal in der Straße „Daloser Weg“ einzuleiten. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Blaustein, 17.07.2018

**Thomas Kayser**  
Bürgermeister

Ulm, 17.07.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
INGENIEURBÜRO