



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 05.02.2019

Vorlagen Nr.

M/2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Ortsteil Klingenstein
Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zu der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Zustimmung zum Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Ortsteil Klingenstein in der Fassung vom 05.02.2019 einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
3. Zustimmung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Ortsteil Klingenstein in der Fassung vom 05.02.2019 gem. § 74 Abs. 1 LBO als Satzung.


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
EKA	11.10.2016	ö	Zustimmung zur Aufstellung des B-Planes	Zustimmung (einstimmig)
GR	22.11.016	ö	Aufstellungsbeschluss	Zustimmung (einstimmig)
EKA	21.03.2017	ö	Vorstellung städtebaulicher Entwurf	Zustimmung (einstimmig)
ATU	07.11.2017	nö	Vorberatung Doppelhäuser	Zustimmung (mehrheitlich)
EKA	21.11.2017	nö	Bebauung entlang der Ulmer Straße	Zustimmung (mehrheitlich)
GR	12.12.2017	nö	Zustimmung zur Grundstücksveräußerung	Zustimmung (mehrheitlich)
EKA	05.06.2018	ö	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf	Zustimmung (mehrheitlich)
GR	03.07.2018	ö	Zurückstellung des Entwurfsbeschlusses	Zustimmung (mehrheitlich)
EKA	11.10.2018	ö	Vorberatung Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss	Zustimmung (mehrheitlich)
GR	16.10.2018	ö	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Zustimmung (mehrheitlich)

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage

Das evangelische Gemeindehaus am Leubeweg (Gebäude 85) wurde von der Kirchengemeinde veräußert und wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke und teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die private Wohnnutzung des östlichen Grundstücksteils sowie eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf dem westlichen Grundstücksteil widersprechen bisher dieser Festsetzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wurde von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs in Richtung Westen gestaltet sich aus topographischen Gründen schwierig und wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem östlichen Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die weitere öffentliche Grünfläche bis zum bestehenden Geschosswohnungsbau im Westen bleibt als solche erhalten. Außerdem werden 2 weitere Baufelder für Geschosswohnungsbau entlang der Ulmer Straße (B 28) ausgewiesen.

Zur Umsetzung der Planung wurde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erforderlich.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde vom Gemeinderat in den Sitzungen am 22.11.2016 und am 16.10.2018 gefasst. In der Sitzung am 16.10.2018 wurde außerdem der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Auf die Sitzungsvorlage vom 16.10.2018 mit den bereits vorgebrachten Einwendungen und Bedenken wird verwiesen.

Der beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und dem artenschutzfachlichen Gutachten haben in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich fand am 15.11.2018 eine Informationsveranstaltung im Rathaus zur Bürgerbeteiligung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2018 benachrichtigt.

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Insgesamt gingen 8 Schreiben von Bürgerinnen und Bürger bei der Stadt Blaustein ein. Davon war ein Schreiben von der Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“ und ein Schreiben vom BUND e. V. Die Einwendungen werden wie folgt abgewogen:

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
Bürger 01, Schreiben vom 15.11.2018	
<p>Spätestens seit dem Auftritt von Herrn Dr. Duvenhorst vor dem Stadtrat Blaustein vom 16.10.2018 muss jedem Beteiligten klar sein, dass es sich beim Pfaffenhauwald tatsächlich um einen Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt.</p> <p>Nach meiner Kenntnis gab es die folgenden relevanten Vorgänge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 27. Januar 2017 13:17 Schreiben per E-Mail von Herrn Herrmann (LRA) an Frau Bossert. 2. 21. Januar 2017 14:10 Schreiben per E-Mail von Herrn Dr. Duvenhorst (LRA) an Frau Bossert. 	<p>Für die Prüfung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zuständig. Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die untere und die obere Forstbehörde bestätigt, dass es sich nicht um Wald i.</p>

3. 05. Juni 2018 Schreiben von mir an Herrn BM Kayser, Stadt Blaustein.
4. 19. Juni 2018 18:48 Schreiben per E-Mail von Herrn Dr. Duvenhorst (LRA) an Frau Bossert, Stadt Blaustein.
5. 24. Juli 2018 Schreiben von Frau Grüntjens (RP Tübingen) an mich (Das Schreiben liegt ihnen vor).
6. 16. Oktober 2018 Auftritt von Herrn Dr. Duvenhorst (LRA) vor dem Stadtrat Blaustein.

Im Rahmen dieser Schreiben und dem Vortrag von Herrn Dr. Duvenhorst wird die Einstufung als Nicht-Wald folgendermaßen begründet:

- Die Argumentation von Herrn Herrmann (LRA) beschränkt sich auf die im Waldflächenverzeichnis erfassten Angaben.
- Herr Dr. Duvenhorst (LRA) argumentiert am 27. Januar 2017 mit der Breite (20 – 30 m) und dem Waldflächenverzeichnis.
- Am 19. Juni 2018 bezieht sich Herr Dr. Duvenhorst (LRA) auf sein Schreiben vom 27. Januar 2017, beruft sich dann hauptsächlich auf das Waldflächenverzeichnis und bestätigt seine Einschätzung vom 27. Januar 2017.
- Frau Grüntjens (RP TÜ) bestätigt die Einschätzung von Herrn Kohlhammer, dass das Waldflächenverzeichnis für die Einstufung der Fläche als Wald keine Bedeutung hat. Sie argumentiert nur noch mit der geringen Breite (20 – 30 m).
- Vor dem Stadtrat Blaustein begründet Herr Dr. Duvenhorst seine Einstufung im Wesentlichen ebenfalls mit der geringen Breite (20 – 30 m) des Waldstücks.

Es ist ein für mich immer noch nicht nachvollziehbares Phänomen, dass Herr Dr. Duvenhorst seine Aussage über die Breite (20 – 30 m) des Grundstücks vor versammelter Kompetenz von Forstverwaltung, Stadtverwaltung, Planer und Stadtrat unwidersprochen machen konnte, obwohl die maßstabsgenauen Pläne vorlagen. Die folgende Erläuterung der vorgesehenen Bebauung mit zwei Baufeldreihen, dazwischen ein Grüngürtel von 15 m Breite veranlasste niemand zur Frage, wie das mit einem nur 20 – 30 m breiten Grundstück realisiert werden soll.

Um es kurz zu machen: Das Grundstück ist 50 bis über 60 m breit, hat eine hinreichende Fläche (nahezu das Dreifache der von der Forstverwaltung geforderten Größe), ist mit typischen Waldbäumen bestockt und erfüllt damit alle Voraussetzungen des § 2 LWaldG für einen Wald. Es ist also das LWaldG anzuwenden.

S. d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg handelt (siehe Stellungnahme vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2018 und Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 26.11.2018). Auch der Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“, rechtsverbindlich seit 22.10.1971, sieht an dieser Stelle „Öffentliche Grünfläche“ vor.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Bürger 02, E-Mail vom 20.11.2018

Hiermit möchte ich offiziell Widerspruch gegen die Baumaßnahmen im Leubeweg und Ulmer Straße ablegen.

Begründung: Es wird unnötigerweise WALD abgeholzt, einen WALD der auch nicht weniger als eine WALD-Bezeichnung verdient. Ein Gutachter wurde diesbezüglich erst auf Druck der Bevölkerung und erst NACH der Abholzung hinzugezogen. Die Stadt Blaustein hat hier genauso wie ihre übergeordnete "Behörde" vielleicht einen versehentlichen Fehler begangen.

Der Gutachter wurde aber nicht bestellt um zu belegen, dass es sich hier um einen WALD handelt (was jeder weiß, auch die STADT Blaustein) sondern um zu ermittelt ob dort schützenswerte Tiere leben. Auch erst NACH der Abholzung. Meiner Ansicht nach steht die STADT Blaustein in der PFLICHT für einen Ausgleich zu sorgen! Da hier missachtet wurde, was bereits feststand. Nämlich, dass der WALD ein WALD ist. Eine "grüne Lunge" hier in Blaustein in der heutigen Zeit (!) einfach kahl zu schlagen ist höchster Frevel. Die Sitzung hierzu letzte Woche hat gezeigt, dass sich die Stadt mit Ihren Reaktionen keinen Pfifferling darum schert. Umwelt ist nicht das Thema der Stadt Blaustein. Das sollen andere machen, die dann verlacht werden. Jede Stadt und Ort stößt mal an ihre Grenzen der Erweiterung, das sagte selbst Fr. Pianezzola. Diese Grenze scheint mir erreicht. Sie erschweren sich selbst die Arbeit der Impulsgruppe. So scheint diese nur als eine Farce. Wer innovative und in der REALITÄT NACHHALTIGE Ideen bei Nahverdichtung keine Chance gibt wird abgehängt. Und das wird die Zukunft von Blaustein sein.

Außerdem wurde in dieser Runde letzte Woche mal so erwähnt dass das Gebäude in der Ulmer Straße jetzt doch 16m statt 14,50m hoch wird. Entschuldigung, aber das ist doch IMMER das selbe! Sie glauben doch nicht im ernst, dass die Bevölkerung hier Ihnen abnimmt, dass Ihre

Für die Prüfung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zuständig. Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die untere und die obere Forstbehörde bestätigt, dass es sich nicht um Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg handelt (siehe Stellungnahme vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2018 und Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 26.11.2018). Auch der Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“, rechtsverbindlich seit 22.10.1971, sieht an dieser Stelle „Öffentliche Grünfläche“ vor.

Das artenschutzfachliche Gutachten dient nicht der Feststellung, ob es sich um Wald handelt oder nicht. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde. Vielmehr dient das artenschutzfachliche Gutachten als Grundlage für die untere Naturschutzbehörde zur Prüfung des besonderen Artenschutzrechts. Es wurde bereits im Juli 2017 in Auftrag gegeben. Der Untersuchungszeitraum war von Mitte Juli 2017 bis Mitte Juni 2018. Im Februar 2018 wurde das Baufeld entlang des Leubewegs gerodet und abgetragen. Der Bereich entlang der Ulmer Straße wurde bis Mitte Juni 2018 untersucht.

Die Bebauung im Plangebiet versteht die Stadt Blaustein als nachhaltige Stadtentwicklung. Die Fläche ist durch diverse Faktoren, wie z. B. der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung sowie den Verkehr durch die B28 belastet. Im Vergleich zu anderen Flächen im Außenbereich weist dieser Bereich daher eine ökologisch geringere Wertigkeit auf. Außerdem sind bereits Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Diese können genutzt werden und müssen nicht, wie z. B. bei einem Neubaugebiet im Außenbereich, neu hergestellt werden. Nachverdichtung bedeutet Nachhaltigkeit, ökologisch wie ökonomisch.

Ziel der Planungen ist es, durch die Bebauung eine Raumkante entlang der Ulmer Straße zu schaffen und die bestehende Baulücke zu schließen. Um dieses städtische Gepräge zu erhalten, ist eine gewisse Gebäudehöhe erforderlich. Bei den Festsetzungen handelt es sich um den planerischen

Bauträger sich tatsächlich an die von Ihnen erteilten Vorgaben über Höhe, Breite, lockere Bauweise etc. halten werden? Nachdem Sie beweisen, dass es Ihnen im Grunde einerlei ist wieviel Rest Natur hier noch übrig bleibt. Hauptsache Wohnraum. Dies ist meine Widerspruchsbeurteilung.

Willen der Stadt Blaustein.

Die Planung der einzelnen Gebäude erfolgt in Absprache mit dem Bauamt der Stadt Blaustein. Wenn alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt sind, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Baugenehmigung. Dies betrifft ebenso die Genehmigung von eventuellen Befreiungen. Wohnraumschaffung ist in der Tat mit einer hohen Priorisierung verbunden.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Bürger 03, Schreiben vom 18.11.2018.

Der Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Gemarkung Klingenstein ist in Teilen fehlerhaft und in Teilen unvollständig.

Da wir uns durch diesen Bebauungsplan in unseren Rechten verletzt sehen, legen wir hiermit Widerspruch ein.

Wir erheben folgende Einwände mit der Maßgabe, dass die nachfolgenden Punkte zu unserer Zufriedenheit geklärt werden.

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 Dachabschluss (Attika).

Bei den geplanten zulässigen Gebäudehöhen und Vollgeschossen ist bei unserem Gebäude die zulässige Gebäudehöhe falsch. Unser bestehendes Gebäude (ein Vollgeschoss) hat eine Höhe von 4,35 Meter. Bei geplanten zulässigen zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ist durch die bereits bestehende Höhe unseres Gebäudes bei Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss eine Gebäudehöhe von 9,5 Meter falsch. Wir benötigen für das zusätzliche Vollgeschoss einschließlich Staffelgeschoss mindestens 6,20 Meter, somit ergibt sich eine erforderlich in den Bebauungsplan aufzunehmende Gebäudehöhe für unser Grundstück von 10,55 Meter.

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

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

Es befinden sich auf unserem Grundstück mehrere überdachte Stellplatzflächen (Carport) im Bereich einer geplanten nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Wir fordern Sie auf, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern, und unsere überdachten Stellplätze mit in den zeichnerischen Teil aufzunehmen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan zur Gebäudehöhe ist als möglicher maximaler Rahmen zu verstehen, innerhalb dessen geplant werden muss. Der planerische Wille besteht darin, dass die Gebäude im Baufeld 1 maximal eine Höhe von 9,5 Meter erreichen. Die Anzahl der möglichen Geschosse hängt im Umkehrschluss von den Geschosshöhen ab. Die Festsetzung entspricht dem planerischen Willen.

Der Bebauungsplan schreibt grundsätzlich nicht den Bestand fest, es handelt sich vielmehr um eine Zielplanung. Der Carport steht unter Bestandschutz. Im Bereich des Carport ist die Fläche mit „Ga“ gekennzeichnet, bleibt also Stellplatzfläche.

Des Weiteren fordern wir eine Haftungsübernahmeerklärung für zu erwartende Schäden an und durch unseren Baumbestand. Es besteht eine reelle Gefahr durch die geplante völlig veränderte Windangriffsfläche und eine Gefahr durch Frostrisse (Sonnenbrand) mit so schwerer Schädigung, dass unsere Bäume unkontrolliert brechen können.

Die Stadt Blaustein haftet für sämtliche aus unserem bestehenden Baumbestand möglichen Schäden an unserem und dritten Grundstücken einschließlich Gebäudeschäden an unseren und dritten Gebäuden als auch für Aufräumarbeiten auf beiden Grundstücken. Auch ist sie schadensersatzpflichtig für Schäden an unserem Baumbestand durch vorgenannte Faktoren (Verursacherprinzip).

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind auf Flächen unseres Grundstückes eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und eine Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorgesehen. Diesem widersprechen wir, da wir einen Eingriff auf unserem Grundstück nicht dulden.

Die Stadt Blaustein hat im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplans Sorge dafür zu tragen, dass das Oberflächenwasser der Fahrbahn Leubeweg schadlos abgeleitet wird. Wir bitten um Vorlage eines Konzeptes, wie dies im Falle einer Bebauung gelöst werden kann und wer die Haftung trägt, wenn ein Schadensereignis eintritt. Die Stadt haftet für Schäden an unserem Grundstück und Gebäude als auch an Grundstücken und Gebäuden anliegender Dritter durch über unser und von unserem Grundstück kommendes Oberflächenwasser. Bei derzeitigen Starkregenereignissen kommt von der Fahrbahn Leubeweg ein Sturzbach, welcher dann über unser Grundstück hangabwärts fließt.

Die Überplanung der bisherigen öffentlichen Grünfläche zum Zwecke des Wohnbaus stellt keine konkrete Gefahr für die Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück dar. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist für seine Bepflanzung auf dem Grundstück und die sich hieraus ergebende Verkehrssicherungspflicht selbst verantwortlich. Die bisherige öffentliche Grünfläche diente nicht der Abwehr von Schneebruch bzw. Windbruch an den auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Bäumen. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus. Die vorgenommene Abholzung folgte rechtmäßig. Die Voraussetzungen nach § 27 Landeswaldgesetz lagen nicht vor. Die vorgenommene Änderung entbindet den Grundstücksnachbar nicht von der Einhaltung seiner Verkehrssicherungspflicht bezogen auf den vorhandenen Baumbestand auf seinem Grundstück. Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche und Errichtung der Neubauvorhaben wird zudem die Windangriffsfläche wieder reduziert. Für Schneebruch und Frostrisse ist der jeweilige Grundstückseigentümer selbst verantwortlich.

Der Bebauungsplan schreibt grundsätzlich nicht den Bestand fest, es handelt sich um eine Zielplanung. In diesem Falle entspricht sie dem Bestand und ist planerischer Wille der Gemeinde.

Durch den Bebauungsplan wird an der Entwässerungssituation des Leubewegs keine Änderung vorgenommen, die Verkehrsfläche wird nicht verändert, die Entwässerung nicht tangiert. Die Situation bei Starkregenereignissen wird durch den B-Plan nicht verändert und kann so auch nicht gelöst werden. Die Stadt Blaustein hat ein Starkregenrisikomanagement in Auftrag gegeben. Notwendige Maßnahmen werden hier erarbeitet. Auf die private Vorsorgepflicht wird verwiesen (z. B. Absenkung von Gehwegen).

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Bürger 04, Schreiben vom 22.11.2018, Ergänzungsschreiben vom 30.11.2018

Gegen den o. a. aktuell ausgelegten Bebauungsplan reiche ich hiermit Einwendungen ein. Das Vorhaben ist in vielerlei Hinsicht kritikwürdig. Vieles davon wird von anderen Bürgern aufgegriffen. Als Biologe richte ich meinen Fokus schwerpunktmäßig auf das Thema „Wald“.

Das überplante Gelände ist einer des Restbestände des ehemaligen Pfarrwaldes „Gewann: „Pfaffenhau“!), eines Mischwaldes der schon seit Alters her auf dieser Hangfläche des Blautals stockt. Jeder unvoreingenommene Betrachter nimmt den Bewuchs als in jeder Hinsicht (Baumbestand mit bis

Würde es sich bei der Fläche tatsächlich um einen Wald handeln, wäre von der Kommune ein Antrag auf Ausstockung bei der unteren Forstbehörde zu stellen, der bei begründetem öffentlichen Interesse positiv beschieden würde. Somit wäre eine Baumfällung auch bei Wald nach möglich.

zu 80 cm Durchmesser, Strauch- und Krautunterwuchs) charakteristisch ausgeprägten Wald wahr. Nach wie vor erfüllt er objektiv sämtliche der in § 2 LWaldG genannten Kriterien. Der von der Forstbehörde versäumte Eintrag in das Waldverzeichnis ist demgegenüber unerheblich, naturgemäß ändert sich dadurch nichts am tatsächlich gegebenen Waldcharakter.

Dass der Waldcharakter dennoch hartnäckig bestritten wird, wirkt geradezu abenteuerlich und absurd. Am deutlichsten zeigt sich das an der geforderten Mindestbreite eines als Wald anzusprechenden Areals von (nach baden-württembergischen Amtsgebrauch) 30 m. Es ist einfach grotesk, dass behördlicherseits eine überwiegend unter 20 m betragende Breite behauptet wird, obwohl die vorliegende Planung zweifelsfrei eine mittlere Breite von 50 m bis 60 m aufweist. So kann sich kein kritischer Bürger ernst genommen fühlen. Es ist mir unvorstellbar, hierin lediglich irrtümliche Vorstellungen zu sehen. Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, dass es sich um eine zweckorientierte Verfälschung objektiver Tatbestände handelt, um bei diesem Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB möglichst schnell vollendete Tatsachen zu schaffen. Die widerrechtlich vorweggenommene Teil-Rodung und Hangterrassierung passen in dieses Bild.

Daneben sind bei dem naturschutzfachlichen Gutachten erhebliche Mängel anzumerken. Viele Aussagen sind ungenau, die Begehung fand offensichtlich nicht in angemessenem Ausmaß statt, markante Geländedetails bleiben unerwähnt wie auch die gegebene Vernetzung mit Waldteilen und Gehölzen der Umgebung, manche Aussagen sind falsch. Insgesamt entsteht der Eindruck dass die Verfasser nicht so sehr wissenschaftlich unabhängig gearbeitet haben, sondern vielmehr bemüht waren, den Erwartungen der Auftraggeber entgegenzukommen, sämtliche Ermessensspielräume der Beurteilung in diesem Sinne zu strapazieren und die gewünschten Aussagen teilweise mit unbelegten Vermutungen zu unterfüttern. Gegenüber der Leugnung des Waldcharakters sind diese Mängel freilich eher untergeordnet.

So wie ich die Vorgehensweise der Stadt Blaustein nicht zum ersten Mal kennengelernt habe, kann ich nicht erwarten, dass solche Einwendungen angemessen berücksichtigt werden. Unabhängig von der rechtlichen Durchsetzbarkeit des Vorhabens muss ich schockiert festhalten: In einer Phase, in der andere Kommunen auf die Zeichen der Zeit reagieren und z. T. mit hohem Aufwand wieder mehr Grün in das Stadtbild bringen, vernichtet Blaustein in unsensibler Kurzsichtigkeit ohnegleichen ein innerörtliches Waldareal, das als solches seinesgleichen sucht und ein ökologisches Alleinstellungsmerkmal für Blaustein darstellt.

Im artenschutzfachlichen Gutachten wird dargestellt, dass die Bäume einen Brusthöhendurchmesser bis ca. 40 cm haben. Für die Prüfung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zuständig. Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die untere und die obere Forstbehörde bestätigt, dass es sich nicht um Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg handelt (siehe Stellungnahme vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2018 und Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 26.11.2018). Auch der Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“, rechtsverbindlich seit 22.10.1971, sieht an dieser Stelle „Öffentliche Grünfläche“ vor.

Die Stadt Blaustein ist Eigentümerin der mit Bäumen durchwachsenen Grünfläche und hatte somit das Recht, die Fläche roden zu lassen.

Eine Vernetzung durch die Siedlung hindurch ist nicht Beurteilungskriterium beim artenschutzfachlichen Gutachten

Die Einwendungen sind nicht näher erläutert und können somit nicht kommentiert werden. Die Stadt Blaustein weist im Namen des beauftragten Gutachters jede Form von Einflussnahme entschieden zurück.

Die Bebauung im Plangebiet versteht die Stadt Blaustein als nachhaltige Stadtentwicklung. Die Fläche ist durch diverse Faktoren, wie z. B. der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung sowie den Verkehr durch die B28 belastet. Im Vergleich zu anderen Flächen im Außenbereich weist dieser Bereich daher eine ökologisch geringere Wertigkeit auf. Außerdem sind bereits Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Diese können genutzt werden

<p>Die Nachhaltigkeit, der sich die Stadt Blaustein in ihrem politischen Handeln angeblich verschrieben hat, entpuppt sich hier als lupenreines Lippenbekenntnis. Eine derart abgestimmte Vorgehensweise der beteiligten Behörden ist ein Musterbeispiel dafür, wie der viel beklagten Politikverdrossenheit Vorschub geleistet werden kann.</p> <p>Ergänzung zur Stellungnahme:</p> <p>Wie von mir bereits formuliert und begründet ist meine o. a. Stellungnahme als Einwendung zu verstehen. Dazuhin betone ich hiermit, dass meinerseits die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ insgesamt abgelehnt wird.</p>	<p>und müssen nicht, wie z. B. bei einem Neubaugebiet im Außenbereich, neu hergestellt werden.</p> <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Bürger 05 (Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“), Schreiben vom 26.11.2018</p>	
<p>Unsere Bürgerinitiative „Pro Klingenstein“ gibt zum o. a. Thema folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die geplante Bebauung wirft noch nicht geklärte Fragen auf, welche für die Bürgerschaft derzeit völlig unverständlich sind.</p> <p>Schließlich haben sich etwa 600 Bürgerinnen und Bürger aus Klingenstein für den Erhalt des Pfaffenhauwaldes ausgesprochen und eine Renaturierung und Wiederaufforstung des rechtswidrig zerstörten Teils gefordert. Hinzu kommen zahlreiche Bürger aus Ehrenstein und den Teilorten, denen der Erhalt der Grünen Lunge des Waldbestandes am Klingensteiner Hang ebenfalls am Herzen liegt.</p> <p>Deshalb betrifft unsere erste Einwendung den Status des Klingensteiner Waldes:</p> <p>Die Stadt kann die Tatsache nicht bestreiten, dass der Klingensteiner Wald im vorgesehenen Plangebiet zwischen 50 und über 60 m breit ist, und damit entgegen der Stellungnahme des Landratsamtes, die von 20 – 30 m Breite ausgeht, die Bedingung „Wald“ im Sinne § 2 LWaldG erfüllt. Dies wird auch vom Verfasser des naturschutzrechtlichen Gutachtens, Herrn Schreiber, so gesehen (Aussage am 15.11.2018 während der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan).</p> <p>Unsere zweite Einwendung betrifft das vorgesehene Parkplatzkonzept:</p>	<p>Die Grünfläche wurde nicht widerrechtlich abgeholzt. Die Kommune hat als Eigentümerin jederzeit das Recht über ihre Grundstücke zu verfügen, gleichgestellt dem Recht eines jeden einzelnen Bürgers.</p> <p>Für die Prüfung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zuständig. Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die untere und die obere Forstbehörde bestätigt, dass es sich nicht um Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg handelt (siehe Stellungnahme vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2018 und Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 26.11.2018). Auch der Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“, rechtsverbindlich seit 22.10.1971, sieht an dieser Stelle „Öffentliche Grünfläche“ vor.</p> <p>Somit fällt die Fläche in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Blaustein. Ebenso liegt die Verantwortlichkeit für die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Blaustein. In diesem Zusammenhang wäre zumindest eine teilweise Fällung von Bäumen zwangsläufig unumgänglich.</p>

Wie vereinbart sich die Bauplanung mit dem Baugesetz Baden-Württemberg zum Thema „Garagenbau bzw. Bereitstellung von ausreichenden Stellplätzen“ für die Neubewohner? In § 37 der Landesbauordnung BW steht zwingend, dass bei Neubaumaßnahmen ausreichende Garagenplätze oder genügend Stellplätze vorzusehen sind.

Wir wissen von den einzelnen Sitzungen und den Plänen, dass am Hang keine Tiefgarage und keine Einzelgaragen vorgesehen sind und wohl auch technisch nicht realisiert werden können. Die Bürger fürchten nun, dass die Stadt nun gerade dort genügend Stellplätze plant, wo es sich anbietet, nämlich im Leubeweg oberhalb der Nachverdichtungsmaßnahme. Genau da aber gibt es seit Jahren zunehmend Stellplatzprobleme durch Anwohner und Besucher heute schon.

Seit Jahren ist dieses dramatisch zunehmende Stellplatzproblem am gesamten Klingensteiner Hang ein Ärgernis. Im Buchbronnenweg, im Leubeweg und der Schloßstraße usw. wird beidseitig auch tagsüber geparkt, so dass nur eine Mittulgasse für einen PKW bleibt. Findet man ab und an Auswechlücken, um dem Gegenverkehr eine Chance zu geben, ist das ein Glücksfall.

Obwohl wir mit dem Verein „Klingenstein-Forum“ bereits vor 5 Jahren bei der Stadt dringend darum baten, wenigstens Auswechlücken zu schaffen (Schraffur an bestimmten Stellen), hat die Stadt bisher nichts zur Beseitigung dieses Ärgernisses beigetragen.

So lange die Stadt nicht in der Lage ist, zuerst dieses Grundübel zu beseitigen, handelt sie verantwortungslos, weitere zahlreiche Stellplätze einzuplanen, welche es gar nicht gibt. Die angegebene Anzahl der entstehenden Wohneinheiten scheint unrealistisch zu sein. Es werden hier 6 große Häuser mit jeweils vier Stockwerken gebaut. Das bedeutet, dass sich jede Wohnung über zwei Stockwerke erstreckt. Mindestens drei davon sind Vollgeschosse, bei entsprechender Geländegestaltung auch vier. Das bedeutet, wenn es nur 12 Wohneinheiten sind, werden es absolute Luxuswohnungen werden, für die nach heutigen Vorstellungen mindestens drei Stellplätze auf dem Eigentümergrundstück pro Wohneinheit gefordert werden müssen.

Alternativ könnten es auch 24 Einzelwohnungen sein, für die jedoch auch ein Faktor 1,5, veranschlagt werden sollte, wenn der Realität Rechnung getragen werden soll. Kurzum, es müssten 36 Stellplätze auf dem zu bebauenden Gelände ausgewiesen werden.

Ein fast noch größeres Problem tut sich bei der Bebauung entlang der Ulmer Straße auf. Hier sind 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Die Miete soll sich am bestehenden Mietspiegel orientieren. Man rechnet also mit Mittelschichtbewohnern. Diese

Entlang des Leubewegs sind drei Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten geplant. Somit entstehen 12 Wohneinheiten.

In § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) wird pro neu geschaffene Wohnung ein geeigneter KFZ-Stellplatz gefordert.

Der Bebauungsplan fordert im Baufeld 1, mehr als die landesrechtlichen Festsetzungen vorschreiben, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Somit sind 18 Stellplätze notwendig, die auf den Grundstücken nachgewiesen werden können bzw. müssen.

Da der Leubeweg eine Fahrbahnbreite von 7,5 Meter aufweist, kann auf diesem einseitig geparkt werden. Begegnungsverkehr ist durch eine einseitige Parkierung aufgrund der Straßenbreite trotzdem möglich.

Die geforderte Stellplatzzahl von 1 KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit entspricht den landesrechtlichen Vorschriften (vgl. § 37 LBO BW).

sind in der Regel auf zwei Gehälter angewiesen, was in vielen Fällen zwei Fahrzeuge notwendig macht. Nun können diese Mieter oder Besitzer nicht an der Ulmer Straße parken. D. h. sie werden entweder auf der gegenüberliegenden Seite, in Ehrenstein parken müssen, oder ebenfalls im Leuebweg. Auch wenn das vorgesehene Parkkonzept die Vorgaben der Bauordnung erfüllen sollte, ist zu erwarten, dass die Bebauung sehr viel Unruhe und soziale Spannung in ein sich aktuell stark wandelndes Wohngebiet bringen wird, über dessen sozialen Umbruch in den vergangenen 10 Jahren oder seine Perspektive in den nächsten 10 Jahren sich die Stadt noch nie Gedanken gemacht hat. So jedenfalls die Auskunft der Verwaltung auf entsprechende Fragen während der Informationsveranstaltung.

Unser dritter Einwand gilt der Bebauung entlang der B 28.

Die B 28 wird derzeit durch den Verkehr durch die Ehrensteiner Straße entlastet. Diese Entlastung wird weitgehend entfallen, wenn die geplante Bahnunterführung in Klingenstein realisiert ist, unabhängig von der Variante. Man beabsichtigt also an einer Stelle Menschen unterzubringen, wo derzeit ein Wald seiner Filterwirkung, seiner Wasserspeicherfähigkeit und seiner Sauerstoffproduktion sehr erfolgreich nachkommt. Und das in Kenntnis einer Zukunft, die für Menschen belastender sein wird, einen Wald aber umso wichtiger machen wird. Viele Bürger halten dies für unverantwortlichen Zynismus.

Die Stellplätze müssen in einer Garage untergebracht werden.

Der Einwander widerspricht sich selbst in seiner Darlegung: Die Neubebauung soll 3 Stellplätze pro Wohneinheit verpflichtend anbieten, während die Bestandsgebäude das Recht erhalten sollen, auf öffentlicher Fläche parken zu dürfen, da offensichtlich nicht der bürgerlichen Verpflichtung nachgekommen wird, die Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das würde zu einer Ungleichbehandlung der Bewohner führen, die widerrechtlich wäre. Es ist nicht die Aufgabe der Allgemeinheit, Stellplätze für Privat-PKWs zur Verfügung zu stellen.

Gebäude stellen allgemein einen besseren passiven Schallschutz dar als Bäume.

Der Schallschutz innerhalb der neu entstehenden Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Jedem Mitbürger steht es frei, sich den Wohnstandort zu wählen.

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Bürger 06, Schreiben vom 27.11.2018

Der 1. September 1968 war der Beginn der Gemeindereform in Baden-Württemberg. Dies ist auch das Datum der Vereinigung von Ehrenstein und Klingenstein zu Blaustein. Um die wohnbauliche Vereinigung voranzutreiben, wurde ein sehr sorgfältig ausgearbeiteter Bebauungsplan erstellt, der 1971 rechtskräftig wurde und am Klingensteiner Hang eine solche Verbindung realisierte. Es handelt sich um das erste unter gemeinsamer Verwaltung ausgewiesene Baugebiet. Dabei wurde auf moderne, für die damalige Zeit sehr dichte Besiedlung Wert gelegt, weil man schon damals erkannt hatte, welchen Wert Grund und Boden haben. Zusätzlich wurden Gemeinbedarfsflächen für soziale/religiöse (ev/kath.) Einrichtungen eingeplant und nicht zuletzt auch die Natur angemessen und unter Nutzung ihrer unbestritten vorhandenen Fähigkeiten (Lärmschutz, Sichtschutz, Klimaregulierung...) ausdrücklich in die Planung einbezogen. Es handelt sich also um ein historisch bedeutungsvolles Stück Blausteiner Geschichte, das den Zeitgeist widerspiegelt und deshalb als planerische Struktur erhaltenswert ist. Mein Einwand wendet sich gegen die geschichtsvergessende Zerstörung dieser Struktur.

Kenntnisnahme.

Einwendung gegen die dauerhafte Umwandlung eines Waldes ohne Genehmigung nach § 9 LWaldG:

Zweifelsfrei erfüllt der Holzbestand alle von § 2 LWaldG geforderten Eigenschaften eines Waldes. Dieser Tatbestand ist in mehreren Schreiben sowohl gegenüber der Stadt (zuletzt

14.11.2018), als auch der unteren und der oberen Forstbehörde dargelegt worden. Die Weigerung einem über 11.000 m² große, ca. 200 m langen, näherungsweise rechteckigen Grundstück eine Breite von ca. 55 m zuzubilligen ist nicht nachzuvollziehen. Ich gehe davon aus, dass die Exekutive bei ihren Entscheidungen an bestehend Gesetze und Vorschriften gebunden ist. Ein zulässiger Entscheidungsspielraum kann ohne sorgfältige und nachvollziehbare Begründung nicht so weit gehen, dass die leicht nachzuvollziehende Länge einer Strecke willkürlich halbiert wird.

Eine Fällung des Pfaffenhauwaldes mit dem Ziel der dauerhaften Umwandlung ist ein Verstoß gegen § 9 LWaldG.

Zusätzliche Anmerkung: Nach § 9 Abs. 2 LWaldG soll die dauerhafte Umwandlung von Wald versagt werden, „wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhalts... oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.“ Diese Eigenschaft ist im Bebauungsplan von 1971 ausdrücklich festgeschrieben.

Einwendungen gegen den Fortfall der Schutzwirkung des Waldes für die Gesundheit der Bevölkerung:

Der Klingensteiner Hang ist in besonderem Maße durch Feinstaub belastet. Wenn der Pfaffenhauwald, oder Teile davon, entfernt wird, entfällt ein wichtiges Element des Schutzmechanismus, nämlich der Filterwirkung genau dieses Waldes durch seine enorme Oberfläche, an der sich die Partikel anlagern können.

Am Montag des 21.11.2018 lag der Klingensteiner Hang vollständig unter einer kräftigen Schneedecke. Weit und breit gab es sonst nirgends so viel Schnee, auch nicht in den höheren Lagen der Schwäbischen Alb. Dieses Phänomen tritt hier häufiger auf. Darüber wurde auch schon in der Südwestpresse berichtet. Die Erklärung ist sehr einfach: Der Grund ist eine besonders starke Feinstaubkonzentration in diesem Bereich. Die Staubteilchen bilden Kondensationskerne, an denen Wasser kondensiert, dann gefriert und ausfällt (Fall-out). Deshalb ist der Schnee auch nicht flockig, sondern grieselig. Das bedeutet aber: Der Klingensteiner Hang hat ein Feinstaubproblem. Diese Tatsache wurde schon Mitte der 1990er Jahre bei einer Schadstoffmessung im Bereich Arnegger Straße/Ottostraße festgestellt. Die Ergebnisse liegen der Stadt vor. Vor diesem Hintergrund ist der Wert des Pfaffenhauwaldes völlig neu zu bewerten.

Für die Prüfung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zuständig. Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4

Abs. 2 BauGB haben die untere und die obere Forstbehörde bestätigt, dass es sich nicht um Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg handelt (siehe Stellungnahme vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2018 und Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 26.11.2018). Auch der Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“, rechtsverbindlich seit 22.10.1971, sieht an dieser Stelle „Öffentliche Grünfläche“ vor.

Die Begründung des o. g. Bebauungsplans beschreibt die Fläche wie folgt: „Die Waldkulisse zwischen Leubeweg und Bundesstraße (Ulmer Straße) wird von der Bebauung frei gehalten und dient als Lärmabschirmung, sowie als Grünfläche.“ Gebäude stellen einen besseren passiven Schallschutz dar als Bäume.

Im B-Plan wurde eine „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, kein Wald.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Immissionsschutzbehörde keine Hinweise oder Anregungen bezüglich der Feinstaubbelastung durch den Verkehr auf der Ulmer Straße oder der Filterwirkung des Baumbestandes angebracht. Wären Belange in dieser Richtung betroffen, hätte das Landratsamt in der Stellungnahme entsprechende Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die Aussagen des Einwenders sind Vermutungen, keine bewiesenen Tatsachen. Möglich als Erklärung wären analog Kaltluftströmungen von der Hochfläche herunter, die beim Absinken in wärmere Luftschichten kondensieren und je nach Wetterlage als Tau oder Reif niedergehen. Die feine Verästelung der hohen Bäume verstärkt als zusätzliche Angriffsfläche diesen Effekt, der im Bereich der Nordlage von Klingenstein bis Arnegg zu beobachten ist.



Bild 1



Bild 2

Ich habe am 21.11.2018 Fotos gemacht, die sehr eindrucksvoll die Schutzwirkung des Waldes zeigen. Bild 1 zeigt den nördlichen Rand des Pfaffenhauwaldes an der B 28 Sichtrichtung Westen. Bild 2 zeigt den südlichen Rand des Pfaffenhauwaldes am Leubeweg entlang der Bebauung, Sichtrichtung Osten. Der Schneefall ist lokal auf wenige 100 m Umkreis beschränkt.

Der Feinstaubeintrag ist natürlich nicht nur an solchen „Schneetagen“, sondern immer vorhanden. Bei besonderen Wetterlagen (Kälte, Nebel) wird er nur durch die Eiskristalle sichtbar gemacht. Das heißt, der Wald entfaltet die durch die Bilder dokumentierte Filterwirkung Tag für Tag und Nacht für Nacht. Es handelt sich bei den Bildern um einen weitgehend entlaubten Wald; im Sommer ist die Wirkung durch die größere Oberfläche um ein Vielfaches größer.

Zusammenfassung:

Der Klingensteiner Hang ist durch einen – verglichen mit der näheren und weiteren Umgebung – übermäßig großen Feinstaubeintrag belastet, der durch den Pfaffenhauwald etwas reduziert wird. Nun soll durch die geplante Bebauung die Feinstaubbelastung für alle Bewohner des Hanges erhöht, und zusätzlich sollen neue Bewohner dieser erhöhten Belastung ausgesetzt werden. Ein solches Ansinnen kann nicht dem Gemeinwohl dienen, es ist unverantwortlich. Der Wald dient also überwiegend öffentlichem Interesse und ist in diesem Sinne in den

Bebauungsplan von 1971 eingebunden. Deshalb soll die nach LWaldG § 9 Abs. 2 die Genehmigung einer Umwandlung versagt werden. Es gibt keine Ausgleichsmaßnahme, die eine vergleichbare Funktionalität haben könnte.

Beachtenswert in diesem Zusammenhang ist sicherlich auch, dass sich in vergangenen Jahren die Rechtsprechung bezüglich Umweltbelastungen erheblich zugunsten der allgemeinen Volksgesundheit verschoben hat.

Einwendungen gegen das naturschutzrechtliche Gutachten gem. FFH-Richtlinie:

Das naturschutzrechtliche Gutachten zur Prüfung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist in vielen Punkten zu beanstanden. Es ist nicht nur sprachlich unpräzise und sachlich unvollständig, sondern enthält auch eine Reihe von sachlichen Fehlern und Unterstellungen. Zusätzlich wurde die Aussagekraft durch die unkoordinierte Fällaktion im Februar 2018 erheblich unterminiert. Die möglichen Auswirkungen auf das System werden an keiner Stelle analysiert und abgeschätzt. Auch in anderen Punkten wurde nur oberflächlich und wenig fundiert gearbeitet.

Da es sich, wie oben bereits aufgeführt, nicht um Wald i. S. d. LWaldG handelt, muss auch kein Antrag auf Umwandlung gem. § 9 LWaldG gestellt werden.

Die Einwendungen sind nicht konkret genug um kommentiert werden zu können. Derartige Behauptungen sind zu beweisen, die Stadt Blaustein weist sie scharf zurück.

Prüfung des „Systems“ ist nicht Ziel eines Artenschutzgutachtens

Bürger 07, Schreiben vom 27.11.2018

Das Ja des Stadtrats zu den Bauplänen am Leubeweg kam nicht unerwartet, findet jedoch nicht meine Zustimmung. Vor allem nicht in Hinblick auf die drohende Klimakatastrophe.

Die Funktion auch eines kleinen Waldes als „Grüne Lunge“ dürfte bekannt sein. Der Wald ist der Inbegriff von Natur, Lebensraum und Teil des gesamten Ökosystems. Er mindert Lärm, verhindert Flutungen, bietet selten gewordenen Tieren Schutz, spricht alle Sinne an und trägt zur Gesunderhaltung der Menschen bei.

Dies haben Bürgermeister Epple und seine Gemeinderäte 1971 klar erkannt und es schriftlich niedergelegt, dass Bäume und Grün nicht verschwinden dürfen, sondern eine Balance zwischen Bebauung und Waldfläche angestrebt werden muss.

Blaustein hat in den letzten Jahren versäumt, Flächen bereitzustellen, deren Bebauung keinen so schmerzlichen Eingriff in die Natur dargestellt hätte, wie es jetzt der Fall ist.

Denn so viel ist klar: Ist einmal ein Teil beseitigt leidet das Ganze: Falls es nicht durch entsprechende Maßnahmen verhindert wird, ist „Sonnenbrand“ bei den restlichen Buchenstämmen zu befürchten. Ebenso wie Windbruch, was die künftigen Bewohner zu Abholzforderungen bewegen wird.

Jede Grünfläche erfüllt eine sinnvolle Funktion. Es stellt sich für die Kommune aber die Frage der Wertigkeit von Grünflächen um entscheiden zu können, welche Flächen für die notwendige Nachverdichtung entbehrlich sind. Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist das Grundprinzip nach § 1 BauGB. Zudem ist an dieser Stelle bereits eine Erschließung vorhanden, die einen zusätzlichen Landverbrauch nicht nötig macht.

Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Eigentümer des jeweiligen Grundstücks und der Bäume.

Die Ulmer planen im Hinblick auf die Landesgartenschau die Erweiterung des Grüngürtels um die Stadt, die nachträglich schwierig zu gestalten ist. Die Blausteiner geben etwas preis worüber andere Städte vermutlich froh wären. (Zumal fraglich ist, ob durch die Forderung der notwendig „soziale“ Wohnraum geschaffen wird.)

Zum Schluss noch ein Zitat von Prof. Dr. Martin Müller (Leiter des Instituts für nachhaltige Unternehmensführung): „Zukünftige Generationen werden unsere heutige Zeit mit Sicherheit nicht vor dem Hintergrund von Migrationsfragen diskutieren, sondern sie werden fragen, was wir denn eigentlich getan haben, um eine Klimakatastrophe zu vermeiden.“ (aus: „Nachhaltig!“ Beilage der SWP Okt. 2018)

Im Rahmen der Vergabe der Grundstücke kann die Stadt Einfluss darauf nehmen, wie viel sozial geförderter/preisgedämpfter Wohnraum entsteht. Die Grundstücke werden anhand von Vergabekriterien ausgeschrieben. In den Kaufverträgen werden entsprechende Sicherungsmöglichkeiten festgeschrieben.

Bürger 08 (BUND-RV Donau-Iller), Schreiben vom 29.11.2018, Ergänzungsschreiben vom 30.11.2018

Im Namen des Landesverbandes Baden-Württemberg des Bundes für Umwelt- und Naturschutz e. V. (BUND) nehmen wir zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Wir lehnen die weitere Abholzung des Waldes „Pfaffenhau“ in Klingenstein ab. Abholzung schadet dem Klima, lokal wie regional, sie widerspricht dem Naturschutzgesetz, dem Baden-Württembergischen Waldgesetz und den Vorgaben des Baurechts:

BauGB § 1a Abs. 5) 1 Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB schreiben Sie:

„Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche erfasst.“ Bei Inaugenscheinnahme der Fläche zeigte sich jedoch, dass dort eindeutig Wald steht, Buchenmischwald mit walddtypischem Unterwuchs und Innenklima. Nach dem Baden-Württembergischen Waldgesetz bedarf es keiner bestimmten Größe, um die Eigenschaft eines Waldes zu bejahen (Auskunft vom Informationsdienst Umweltrecht e. V.). Grundlage für den Bebauungsplan ist eine falsche Beurteilung des Waldgebietes durch die Forstverwaltung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis. Obwohl das Waldstück den Kriterien des Baden-Württembergischen Waldgesetzes als Wald entspricht, hat die Forstverwaltung dieser Fläche den Status Wald abgesprochen. Dem ist entschieden zu widersprechen. Wir fordern die Erstellung eines tatsächlich sachkundigen Gutachtens.

Für die Prüfung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zuständig. Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die untere und die obere Forstbehörde bestätigt, dass es sich nicht um Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg handelt (siehe Stellungnahme vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2018 und Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen vom 26.11.2018). Auch der Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“, rechtsverbindlich seit 22.10.1971, sieht an dieser Stelle „Öffentliche Grünfläche“ vor.

Somit fällt die Fläche in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Blaustein. Ebenso liegt die Verantwortlichkeit für die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Blaustein. In diesem Zusammenhang wäre zumindest eine teilweise Fällung von Bäumen zwangsläufig unumgänglich.

Bei den Bäumen handelt es sich um zahlreiche Buchen, die einen Umfang von bis zu 250 cm haben und eine Höhe von bis zu 28 m, so dass auf ein Alter von ca. 130 Jahren geschlossen werden kann. Von zahlreichen Anwohnern, die schon seit ihrer Kindheit dort wohnen, wurde berichtet, dass sie selbst unter diesen Bäumen gespielt haben, was darauf schließen lässt, dass die Buchen und vor allem die Eichen im östlichen Teil wesentlich älter sind.

Alle Pläne für eine Rodung oder eine Teilrodung des Waldes sind abzulehnen. Dieser Grünbereich stellt ein funktionierendes Ökosystem mit klimaregulierender Funktion im Stadtteil dar. Es ist vor allem nach Westen mit anderen Grünflächen vernetzt und stellt eine ideale und nachhaltige Stadtteilgestaltung dar. Und er ist ein wichtiger Lebensraum z. B. für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

In der Begründung zitieren Sie auf Seite 12 unter „8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung den § 1 BauGB Absatz 2: 8.1 Ausgangssituation „Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ Aus der in Ihrem Schreiben aufgeführten Begründung geht nicht hervor, dass die Umwandlung dieses Waldes (oder auch dieser Grünfläche) notwendig ist.

§ 1 BauGB Absatz 2: 4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Begründung der Stadt Blaustein ausschließlich mit der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist unseres Erachtens nicht ausreichend, weil andere Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde, wie Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Gebäudeleerstand nicht geprüft und dokumentiert wurden. Es gibt für die Stadt Blaustein keine Notwendigkeit, diesen jetzt mit großen Waldbäumen bewachsenen Streifen zu bebauen. Es stehen einige andere Flächen zur Verfügung, die ebenso oder noch besser zu einem geschlossenen Stadtbild beitragen würden. Auch in den anderen Ortsteilen gibt es Entwicklungspotential. Außerdem wird der Neubau von Wohnungen als die einzige Möglichkeit dargestellt, Wohnraum zu schaffen. Unter der Überschrift „Alternativen“ findet sich keine Einzige.

Im artenschutzfachlichen Gutachten wird dargestellt, dass die Bäume einen Brusthöhendurchmesser bis ca. 40 cm haben.

Das artenschutzfachliche Gutachten legt dar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL nicht verletzt werden.

Bei der geplanten Nachverdichtung ist eine Ausforstung des vorhandenen Gehölzbestandes unumgänglich.

Die Einwendung ist nicht konkret genug.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ werden weitere Maßnahmen durchgeführt, um Wohnraum in Blaustein zu schaffen. Derzeit wird der Erlass des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“ vorbereitet. Für private Eigentümer sollen finanzielle Anreize geschaffen werden, Wohnraum durch Sanierung zu generieren. Auch durch die jüngsten Bebauungspläne „Höhwiesen“ und „Hofgut Schwenk“ im Ortsteil Ehrenstein konnten innerörtliche Flächen revitalisiert beziehungsweise einer Wiedernutzung mit höherer Nutzungsdichte zugeführt werden. Da

„Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Ulmer Straße“. Leider lässt schon die Wortwahl „Bebauungslücke“ für eine Grünfläche von ca. 1,4 ha auf ein sehr eigenartiges Verständnis von „Nachhaltigkeit“ schließen. Auf der Homepage heißt es „Die Stadt Blaustein hat Ende 2013 damit begonnen, das Thema Nachhaltigkeit in der Kommune voranzutreiben...“ Wohin?

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Gebiets des Bebauungsplanes ist als unzureichend zu bezeichnen. Die zu beurteilende Fläche wird als hochgradig isoliert beschrieben, was ein Blick auf das von Ihnen mitgelieferte Luftbild auf Seite 5 sofort wiederlegt.

Das Gebiet wurde offensichtlich nur teilweise begangen, da der aufgelassene Steinbruch am nordwestlichen Rand des Waldes keine Beachtung findet, ebenso wie der felsbelassene Steilabfall Richtung Norden vor der Bebauung. Das ist vor allem bei der Frage nach Schlafplätzen oder sogar Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse von Bedeutung!

Der Gutachter hat seine Begehung auf die befestigten Wege am südlichen Rand beschränkt. Dies bedeutet, dass die Fauna des Gesamtgebietes nicht ausreichend kartiert und bewertet sein kann. Unter anderem wurde nur ein Teil der tatsächlich vorkommenden Vogelarten im Fachbeitrag genannt. Es sollte deshalb eine fundierte Bestanderhebung gemacht werden, als Grundlage einer sachkundigen artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes. Dies wäre unbedingt nachzuholen.

Ein weiterer Punkt, der uns zum Einspruch veranlasst, ist, dass mit der Rodung begonnen wurde, bevor das artenschutzrechtliche Gutachten fertiggestellt war.

Dazu kommt, dass schon im Februar 2018 ein Teil des Hanges vom Leubeweg her abgebaggert wurde und eine Terrasse hergestellt: Baubeginn, noch bevor das Verfahren offiziell durch und beendet war. Damit ist das Waldstück so gravierend verletzt, dass es auch bei einer Ablehnung des Bebauungsplanes nicht einfach weiter bestehen kann. Nach Auskunft

diese Maßnahmen aber nicht ausreichend sind, soll durch den Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ zusätzlich Wohnraum ausgewiesen werden. Wenn alternative Flächen zur Verfügung stünden, würde eine Abwägung zwischen diesen stattfinden. Da es derzeit keine Alternativen gibt, wird die Fläche überplant. Auch der geplante Bebauungsplan „Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen entlang der B28, der als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, kann der vorherrschenden Wohnungsknappheit nicht in Gänze entgegenwirken.

Die Bebauung im Plangebiet versteht die Stadt Blaustein als nachhaltige Stadtentwicklung. Die Fläche ist durch diverse Faktoren, wie z. B. der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung sowie den Verkehr durch die B28 belastet. Im Vergleich zu anderen Flächen im Außenbereich weist dieser Bereich daher eine ökologisch geringere Wertigkeit auf. Außerdem sind bereits Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Diese können genutzt werden und müssen nicht, wie z. B. bei einem Neubaugebiet im Außenbereich, neu hergestellt werden.

Diese Flächen liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets und sich deshalb nicht relevant.

Dargestellt sind nur die Fledermaus-Begehungen. Die Erfassung von Vögeln ist durch Verhören oder Sichtbeobachtungen auch möglich, ohne direkt „unter“ oder neben dem Tier zu stehen.

Das artenschutzfachliche Gutachten erwähnt nicht alle Tierarten, sondern beschränkt sich auf stark bedrohte Tierarten.

Diesem Punkt wird zugestimmt. Dies war ein Versäumnis in der Abstimmung der Verwaltung.

Fällung von Bäumen und Aushub stellt keinen Baubeginn dar. Zum Zeitpunkt der Baumfällung war dem Antragsteller das Grundstück bereits vom Gemeinderat zugesichert.

eines Forstwirtes, der schon viele Jahre sich um diesen Wald kümmert, besteht jedoch durchaus die Möglichkeit, wenn die abgeholzte Fläche wieder aufgeforstet wird. Das strebt der BUND an, für ein gutes Stadtklima und erlebbare Biotop vor der Haustüre auch noch für unsere Enkel.

Bei fachlichen Rückfragen steht Ihnen Herr Walter Birnbaum, BUND-Geschäftsstelle Region Donau-Iller (Tel.: ...) gerne zur Verfügung.

Ergänzung zur Stellungnahme:

Im Namen des Landesverbandes Baden-Württemberg des Bundes für Umwelt- und Naturschutz e. V. (BUND) erkläre ich mit diesem Schreiben als Ergänzung zu unserem Schreiben vom 28.11.2018: Die Stellungnahme ist als Einwendung zu verstehen.

Die gesamte Planung im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ wird vom Bund für Umwelt und Naturschutz komplett abgelehnt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Gebietes des Bebauungsplanes ist unzureichend, wir fordern eine fundierte Bestandserhebung als Grundlage einer neuen, sachkundigen artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes.

Die Begründung ist ausführlich im Schreiben vom 28.11.2018 dargestellt.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Walter Birnbaum im BUND Regionalbüro Region Donau-Iller (Tel.: ...) gerne zur Verfügung.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht:

- Polizeidirektion Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu Ulm

Insgesamt haben 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb, E-Mail vom 06.11.2018	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Wasserleitung sowie Schachtanlagen des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb (s. anbei Plan 154, ist im zeichnerischen Teil berücksichtigt). Diese müssen für Wartungs- und Sanierungsarbeiten zugänglich bleiben. Sofern der Grundbesitz seitens der Stadt Blaustein veräußert werden soll, muss die Bestellung von Dienstbarkeiten zu Gunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb im Rahmen des Kaufvertrages fixiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Wasserleitung befindet sich in der geplanten öffentlichen Grünfläche. Diese Fläche wird nicht veräußert, sondern bleibt in kommunalem Besitz.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.11.2018	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Es erfolgt kein Ausbau von Straßen.</p>

Regionalverband Donau-Iller, E-Mail vom 12.11.2018	
<p>Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 16.11.2018	
<p>Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Grünfläche dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	
--	--

Regierungspräsidium Tübingen, E-Mail vom 26.11.2018	
<p>Belange des Forstes</p> <p>Waldflächenbetroffenheit</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzende Bereiche liegen außerhalb von Waldflächen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht innerhalb von Waldflächen geplant. Gegen das Vorhaben werden aus Sicht der höheren Forstbehörde daher keine Bedenken vorgebracht. Um Beachtung der nachfolgenden Hinweise wird jedoch gebeten.</p> <p>Hinweise zum Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs</p> <p>Laut Unterlagen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine innerstädtische Grünfläche mit waldähnlichem Baumbestand. Die Überprüfung einer möglichen Waldeigenschaft wurde von der hierfür zuständigen unteren Forstbehörde, mit dem Ergebnis, dass es sich hierbei nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG handelt, durchgeführt. Dies ist in den Planunterlagen auch so wiedergegeben. Aus hiesiger Sicht ist die Argumentation der unteren Forstbehörde nachvollziehbar wenngleich es sich um einen Grenzfall handelt. Als Fazit ist daher festzuhalten, dass weder Waldflächen, noch daraus abzuleitende Abstandsgebote (z. B. Waldabstand nach LBO) betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Landratsamt Alb-Donau-Kreis, E-Mail vom 26.11.2018	
<p>Anregungen</p> <p>Verkehr und Mobilität</p> <p>In den Unterlagen sind keine Ausführungen über den verkehrlichen Anschluss der Wohnhäuser und insbesondere der Tiefgaragen an die B 28 enthalten. In den Planungen ist hierauf einzugehen. Es ist eine gebündelte Zufahrt zu den Tiefgaragen erforderlich. Zudem ist in den Planungen darauf einzugehen, mit wie vielen Fahrzeugbewegungen täglich gerechnet wird.</p> <p>Des Weiteren sind in die Planungen die erforderlichen Sichtfelder bei der Auffahrt der Tiefgarage in die B 28 sowie auf den Geh- und Radweg einzutragen und dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Erst nachdem diese Informationen und Unterlagen vorliegen kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Entlang der Ulmer Straße sind pro Baufeld maximal zwei Zufahrten zulässig. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.</p>

Umwelt- und Arbeitsschutz

Immissionsschutz

Durch die B28 wird das Planungsgebiet mit Verkehrslärmimmissionen beaufschlagt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens und des geringen Abstandes der Baulinie zur B28 ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte überschritten werden. Wie in der Begründung unter Ziffer 7.4 ausgeführt wird, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation nicht durchgeführt. Aufgrund der Daten aus der Umgebungslärmkartierung ist der Stadt Blaustein jedoch bekannt, dass eine Überschreitung vorliegt. Die Stadt Blaustein geht von einem Lärmpegelbereich III aus. Es muss unseres Erachtens damit gerechnet werden, dass zumindest die der B28 zugewandten Fassaden im MU 2, 3 in einem höheren Lärmpegelbereich liegen.

Es wird daher angeregt, von einem Sachverständigen abklären zu lassen, ob die veranschlagten Lärmschutzvorkehrungen unter Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausreichend sind.

Hinweise

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU). Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet überwiegend Grünfläche sowie zu einem geringen Teil Wohnbaufläche dar. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB handelt ist der FNP anzupassen.

Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

Abfallwirtschaft

Der Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes folgend, sind zuerst mögliche Maßnahmen zur Abfallvermeidung durchzuführen. Erfordert die bauliche Erschließung den Abtrag bzw. Aushub von Bodenmaterial, ist daher zu prüfen, ob durch Mengenumlagerung und Wiedereinbau innerhalb des gegenständlichen Plangebiets die Entstehung von Abfällen vermieden oder reduziert werden kann.

Sollten dennoch Abfälle zur Entsorgung anfallen, sind diese wiederum vorrangig - insbesondere durch Recycling - zu verwerten. Scheidet eine Verwertung aus, sind Abfälle schließlich unschädlich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu besteht bei Abfällen bis zur Höchstbelastung nach Deponieklasse II die Möglichkeit der Entsorgung auf den Deponien des Alb-Donau-Kreises. Im Einzelfall ist die Entsorgung vorab mit dem Fachdienst Abfallwirtschaft abzuklären.

Forst, Naturschutz

Forst

Da es sich bei dem betroffenen Gehölz aufgrund der zum Großteil schmalen Flächenform nicht um Wald handelt, greift das zuständige Landeswaldgesetz

Regelungen zum Schallschutz werden unter Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 muss im Rahmen der Baugenehmigung erbracht werden.

Ein Schallschutzgutachten und der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

Siehe Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Ulm: Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Kenntnisnahme und Beachtung.

<p>nicht. Aus forstlicher Sicht steht dem Vorhaben daher nichts entgegen.</p> <p>Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde kann, in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten, dem geplanten Bebauungsplan nach § 13 a BauGB zustimmen.</p> <p>Folgende Punkte sind in die Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen:</p> <p>a) Die Gehölzrodung muss innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und des Vegetationszeitraums, erfolgen.</p> <p>Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor der Rodung von einer Fachperson auf Baumhöhlen zu kontrollieren.</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen und Erdwärmesonden dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Immissionsschutz Die neue Baugebietskategorie „urbane Gebiete“ ist in der für die Beurteilung heranzuziehenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ noch nicht berücksichtigt. Für urbane Gebiete gilt im Tagzeitraum ein Orientierungswert von tags 63 dB(A). Im Nachtzeitraum ist für urbane Gebiete der Schutzanspruch eines Mischgebietes vorgesehen. Bei Beurteilung des Verkehrslärms nach der DIN 18005 wäre damit für den Nachtzeitraum ein Orientierungswert von 50 dB(A) zugrunde zu legen.</p>	<p>Festsetzung wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Festsetzung wurde aufgenommen.</p> <p>Festsetzung wurde aufgenommen.</p> <p>Die planerischen Festsetzungen wurden dahingehend geprüft und korrigiert. Ein Schallschutzgutachten und der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.</p>
---	--

Landesamt für Denkmalpflege, E-Mail vom 29.11.2018

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

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

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das überplante Gebiet liegt südlich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. In den 1960er Jahren wurden nördlich der Ulmer Straße Holzbalken eines Bohlenweges geborgen. Laut einer C14- Bestimmung der Hölzer ist dieser Weg zeit-gleich mit dem jungsteinzeitlichen Dorf von Ehrenstein. In der weiteren Umgebung ist mit entsprechend ähnlichen Befunden und Funden zu rechnen.

Bei Erdarbeiten, wie sie für die Erschließung und Bebauung notwendig sind, würden ggf. weitere Kulturdenkmale zerstört werden.

Laut § 6 des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg haben "Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern (...) diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln."

Bei archäologischen Denkmälern umfasst diese Pflicht in erster Linie die Erhaltung der Denkmalsubstanz und des Befundzusammenhangs an Ort und Stelle. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, z. B. weil ein genehmigtes Bauvorhaben zur Zerstörung eines Bodendenkmals führen wird, muss zumindest der Dokumentwert des Kulturdenkmals als Teil der denkmalrechtlichen Erhaltungspflicht durch Ausgrabung und Bergung bzw. Dokumentation der Funde erhalten werden.

Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen, im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen.

Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare

Im Februar 2019 sollen für die Erstellung eines geologischen Gutachtens im Rahmen der geplanten Ausforstung insgesamt 5 Schürffgruben erstellt werden. Der Termin wird dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, sobald dieser bekannt ist.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Kenntnisnahme und Beachtung.

<p>Vorhaben, sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.</p> <p>Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Sondagen sowie ggf. notwendige Rettungsgrabungen ggf. mehrere Wochen/Monate in Anspruch nehmen können und durch den Vorhabenträger finanziert werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

4. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan (Stand 16.10.2018) im Bebauungsplan mit Stand vom 05.02.2019 vorgenommen:

- Übernahme von Regelungen zum Schallschutz unter Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Alb-Donau-Kreis,
- Festsetzung zur Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf den Baufeldern 2 und 3 unter der Ziffer 2.6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Anpassung des zeichnerischen Teils (Gebäudehöhe 13,0 m), so dass die Gebäude auf den Baufeldern 2 und 3 dreigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden können,
- Übernahme der Frist zur Gehölzrodung entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Alb-Donau-Kreis unter Ziffer 2.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeitraum 01.10. bis 28.02.),
- Übernahme der Festsetzungen zum Grundwasserschutz entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Alb-Donau-Kreis unter Ziffer 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen,
- Übernahme der Festsetzung zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken unter Ziffer 2.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen,
- Übernahme von maximal zwei Zufahrten auf den Baufeldern 2 und 3 und Kennzeichnung der erforderlichen Sichtfelder in den zeichnerischen Teil entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Alb-Donau-Kreis,
- Übernahme von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baufeld 1 im zeichnerischen Teil.

Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 16.10.2018 eingearbeitet. Mit den vorgenannten Ergänzungen ist kein neuer materieller

Regelungsgehalt verbunden, die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden nicht berührt. Bei den Ergänzungen handelt es sich um Übernahmen aus den nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Bestimmungen. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz Einnahme (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Einnahmen (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
8.8830.3400	700.000	-	ca.400.000,00	-

Anmerkung zur Finanzierung: -

IV. Beschlussantrag

1. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB vorzunehmen.
2. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB vorzunehmen.
3. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Gemarkung Klingenstein mit Stand vom 05.02.2019 einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
4. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“, Gemarkung Klingenstein mit Stand vom 05.02.2019 gem. § 74 Abs. 1 LBO als Satzung zu beschließen.

Externe Fachleute: IB Wassermüller Ulm GmbH, Herr Schmuck

Franz Schmutz
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

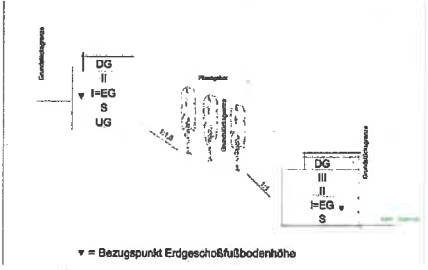
- Zeichnerischer Teil, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Stand 05.02.2019)
- Begründung (Stand 05.02.2019)
- Satzungstext
- Naturschutzfachliches Gutachten (Stand Juli 2018) wird nicht beigefügt – es wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 74/2018 vom 16.10.2018 verwiesen.



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GH=5/13m max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.2 GA/56 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 S=8/8 Sockelgeschoss + Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3. Bauweise
 - 3.1 **o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.2 **s** stützende Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 **Baulinie** (§ 23 BauNVO)
 - 4.2 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
 - 4.3 **h/f** Umgrenzung für Flächen von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Verkehrsflächen
 - 5.1 **K** Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Grünflächen
 - 6.1 **o** öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.2 **p** private Grünfläche
 - 6.3 **VG** Verkehrsgrün
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.1 **o** Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.2 **o** Anpflanzen von Einzelbäumen und -sträuchern
 - 7.3 **pf** Pflanzgut
8. Sonstige Planzeichen
 - 8.1 **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 8.2 **o** Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne
 - 8.3 **o** geplante Grundstücksgrenze
 - 8.4 **o** Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umverfaltungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 8.5 **o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 8.6 **o** Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 8.7 **o** Von der Bebauung freizuhaltende Fläche über Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 8.8 **o** Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Bauweise
9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
 - 9.1 **FD** Flachdach
10. Für die Hinweise
 - 10.1 **o** Höhenlinien
 - 10.2 Alle Höhenangaben im DINN12-System (NN-Höhen)
 - 10.3 Liegenschaftskataster Stand 2006/2017



Stadt: Blaustein
 Stadtteil: Klingenstein
 Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Nördlich Leubweg / Umler Straße"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 16.10.2016/05.02.2019
 Ausgefertigt:

Ingenieurbüro Wassermüller Ulin GmbH
 Hörtelinger Weg 44
 69501 Ulm
 Bürgermeister

Satzungsausfertigung

Stadt Blaustein
(Alb-Donau-Kreis)

Satzungen

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“

Nach § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
in Verbindung mit § 74 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
und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung vom 05. Februar 2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“

als **Satzungen** beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 16.10.2018./05.02.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“

besteht aus:

- 1) Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 16.10.2018./05.02.2019
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 16.10.2018./05.02.2019
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 16.10.2018./05.02.2019
- 4) Begründung vom 16.10.2018./05.02.2019
- 5) Artenschutzprüfung des BioBüros Schreiber vom Juli 2018

Satzungsausfertigung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ Ziffer 2.1 bis 2.7 zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Blaustein, 06. Februar 2019

Kayser, Bürgermeister

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 25. Februar 2019 im Bürgermeisteramt Blaustein, Rathaus Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein zu nachstehenden Dienstzeiten Montag bis Freitag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Montag und Mittwoch von 14:00 bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres gestellt ist, wird verwiesen.

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Satzungsausfertigung

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Blaustein, den 06.02.2019

Kayser, Bürgermeister

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„ NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“

Entwurf:16.10.2018/ Stand: 05.02.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben: Dies sind:

Bebauungsplan „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971

Bebauungsplan „Galgenberg Nr. 5“ vom 28.02.1973

Werbeanlagensatzung vom 22.7.2014

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Urbanes Gebiet (MU1) im Sinne von § 6a BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Urbanes Gebiet (MU2/3) im Sinne von § 6a BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2.2 Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2.1.2.3 Das Geschoss über dem Sockelgeschoss (1. Vollgeschoss) muss auf der straßenabgewandten Seite komplett erfüllt werden. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Öffnungen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben notwendige Stellplätze, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

2.2.2.1 S = Sockelgeschoss

Das Geschoss darf nicht mehr als 1,75 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.

II/III = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

2.2.2.2 Siehe Einschriebe im Plan

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 Dachabschluss (Attika).

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 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

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.

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

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.5.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW) von 2012 (siehe Begründung) bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Ulmer Straße/B 28 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Es wird in der bebaubaren Fläche des Planungsgebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Behel- bergungsgestätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

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

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

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

Als Grundlage für die tatsächliche Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten zu erstellen und der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu erbringen.

2.5.2 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVtB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten.

Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.6.1 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf in Baufeld 1 maximal 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

2.6.2 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf in Baufeld 2 und 3 maximal 3,75 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

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

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.7.2 Straßenausstattung

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

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

2.8.1 Vermeidungsmaßnahmen:

Die Gehölzrodung muss innerhalb des Zeitraums 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit und des Vegetationszeitraums, erfolgen.

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

2.9.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Straßenraumbepflanzung

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann um bis zu 6 m verschoben werden. Je Baumstandort sind mindestens 15 m² (kleinste Breite 3,00 m) verdichtungsfreie Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei geringerem Flächenangebot ist der durchwurzelbare Bodenraum durch bautechnische Maßnahmen entsprechen der FLL Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Standortverbesserung“ bereit zu stellen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
<i>Tilia x euchlora</i>	Krimlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 14 - 16 cm.

2.9.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – standortstypisches Feldgehölz

Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Feldgehölz gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten		Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

Pflanzqualität: Strauch 5 Tr., 2 v., o. B., Höhe 100-150 cm, Pflanzraster 1 x 2 m versetzt mit unregelmäßigen Rändern. Die Pflanzflächen sind in den ersten 3 Jahren von Grasaufwuchs freizuhalten.

2.9.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

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

3.2 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

3.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3.3 Grundwasserschutz

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

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

3.3.2 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer

Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

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

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2016/16.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMERSTRASSE“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.10.2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.10.2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 23.10.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.02.2019 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2019 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.02.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019 überein.

Ausgefertigt: 06.02.2019

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 16.10.2018/05.02.2019

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

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 16.10.2018/ Stand: 05.02.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben:

Bebauungsplan „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971

Bebauungsplan „Galgenberg Nr. 5“ vom 28.02.1973

Werbeanlagensatzung vom 22.7.2014

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

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

2.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei sind für die Dacheindeckung unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden, dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen und müssen einen seitlichen Mindestabstand zur Attika von mind. 1,50 m einhalten.

2.1.3.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Die Erd- bzw. Substrathöhe bei Hausdächern muss mind. 10 cm, bei Tiefgaragendächern mind. 40 cm betragen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

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

2.2.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zulässig. Hintereinander bzw. übereinander angeordnete Stützwände sind nicht zulässig.

2.2.2 Ausnahmsweise können Abweichungen zu den unter 2.2.1 genannten Festsetzungen zugelassen werden.

2.2.3 In den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

2.2.4 Abgrabungen sind nur bis zu einer Neigung von 45° (Neigung 1:1) zulässig. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Neigung von 33° (Neigung 1:1,5) zulässig. Werden während der Bauphase stärker geneigte Baugruben erforderlich ist deren Standfestigkeit erdstatisch nachzuweisen.

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

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

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.4.2 Von privaten Zufahrten oder Hofflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Gehwege oder Straßen gelangen. Die Ableitung des Oberflächenwassers muss durch eine Entwässerungsrinne auf privatem Grund sichergestellt werden.

2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

2.5.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

2.6 Stellplätze/Tiefgarage (§ 74 Abs. 2 LBO)

2.6.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung innerhalb des Baufeldes 1 mindestens 1,5 geeignete PKW-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

2.6.2 100 % der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld 2 + 3 müssen in einer Garage untergebracht werden.

2.6.3 Die Garage muss den Anforderungen gem. § 37 Abs. 8 LBO entsprechend ausgeführt werden.

2.6.4 Gemäß § 74 Abs. 2 LBO sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

2.7 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.7.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

2.7.2 Pro Grundstück dürfen max. 2 freistehende Werbeanlagen aufgestellt werden.

2.7.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

2.7.4 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2016/16.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMERSTRASSE“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.10.2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.10.2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 23.10.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.02.2019 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2019 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.02.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019 überein.

Ausgefertigt: 06.02.2019

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 16.10.2018/05.02.2019

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

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 16.10.2018
Stand: 05.02.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

1.1.1 Bereich entlang des Leubewegs:

Das evangelische Gemeindehaus am Leubeweg (Gebäude 85) wurde von der Kirchengemeinde veräußert und wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Die private Wohnnutzung des östlichen Grundstücksteils sowie eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf dem westlichen Grundstücksteil widersprechen dieser Festsetzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs in Richtung Westen gestaltet sich aus topographischen Gründen schwierig und wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem östlichen Teil der bisherigen Grünfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Grünfläche bis zum bestehenden Geschosswohnungsbau im Westen bleibt als solche erhalten.

1.1.2 Bereich entlang der Ulmer Straße:

Die Untersuchungen entlang der Ulmer Straße haben ergeben, dass auch hier durchaus eine Bebauung sowohl für Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung möglich ist. Städtebaulich kann die bestehende Baulücke geschlossen werden und eine neue Raumkante zur Ulmer Straße geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28 wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp sieht auch keine zwingende Gleichwertigkeit der Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe vor. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.

Zur Umsetzung der Planung wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Ulmer Straße zwischen der vorhandenen, westlich und östlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen erfasst. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebende Chance, diese Flächen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu überplanen, soll zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden durch die Ulmer Straße und im Süden durch den Leubeweg begrenzt.

Im Westen bzw. Nordwesten bilden die verbleibende Grünfläche/Teilfläche des Flurstücks 120/1, die Flurstücke 122/7 und 122/9 die Grenze des Plangebiets.

Die östliche Begrenzung bildet die westliche Grenze der Flst. 115/4, 115/5, 115/7 und 120/78.

Folgende Flurstücke werden überplant: 117/15, 117/16, 120/5, 122/8 und Teile von Flst. 116 und 120/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

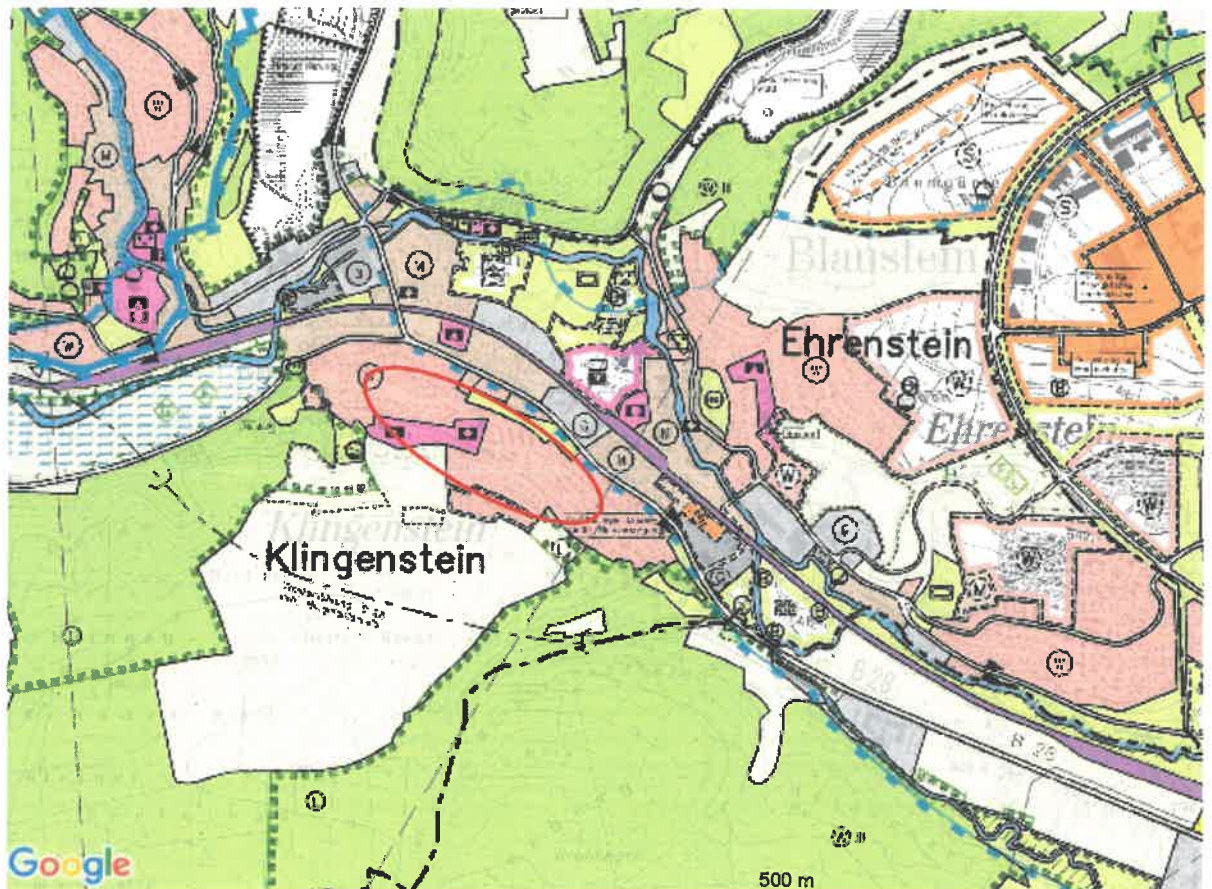
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang bzw. Nordosthang und fällt von Süden bzw. Südwesten (NN 520,50 m) nach Norden bzw. Nordosten (NN 497,50 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich zum Teil aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Der Großteil ist als innerörtliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß § 13a Baugesetzbuch ist kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im sogenannten Radierverfahren wird notwendig.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde mit einigen Stellplätzen.

Das restliche Plangebiet ist als innerstädtische Grünfläche mit einem waldähnlichen ca. 50 - 70 Jahre alten Baumbestand bewachsen. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz BW.

In der Schneise zwischen den Flurstücken 117/15 und 120/5 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung als Zuleitung zum Hochbehälter Klingenstein des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb.

Luftbild des Plangebietes:

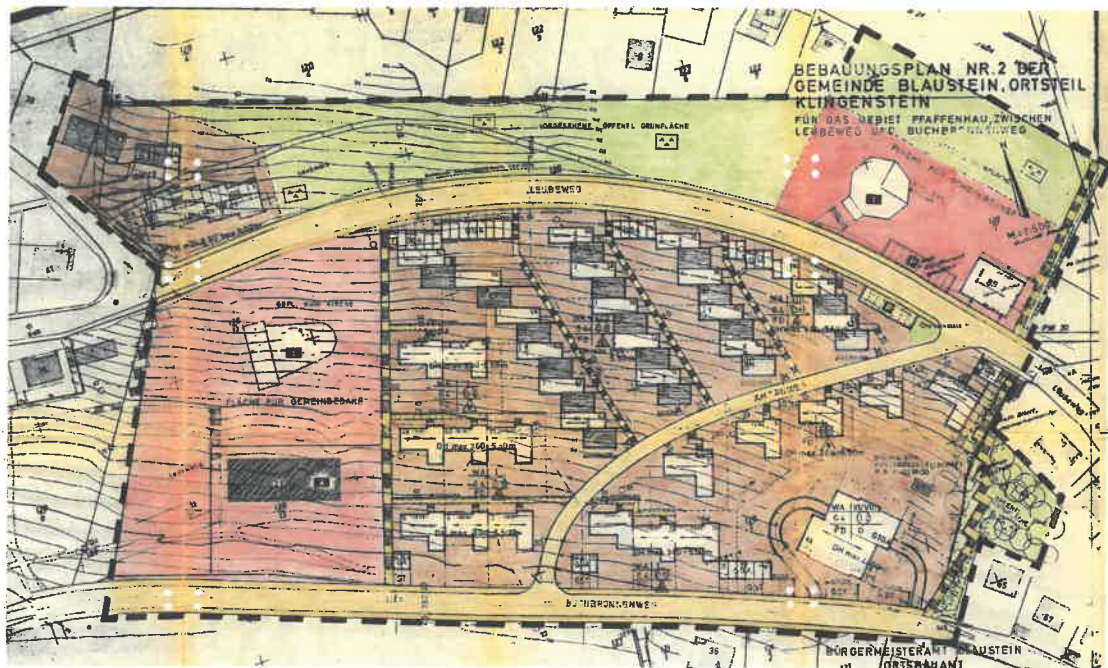


5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Fast das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971.

Ausschnitt Bebauungsplan Leubeweg/Buchbronnenweg:



Das am nordöstlichen Plangebietsrand liegende Flurstück 120/5 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenberg Nr. 5“ vom 28.02.1973.

Ausschnitt Bebauungsplan Galgenberg Nr. 5:



Das gesamte Plangebiet ist erfasst durch die Werbeanlagensatzung vom 22.7.2014.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind zum größten Teil im Besitz der Stadt Blaustein. Die Flurstücke 117/15 und 117/16 befinden sich in Privateigentum.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt. Der Bewuchs auf der bestehenden Baulücke ist nach Aussage der Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes BW einzustufen.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Leubweg bzw. die Ulmer Straße erschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das Hof- und Dachflächenwasser wird gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal im Leubweg bzw. der Ulmer Straße eingeleitet. Kellergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden. Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der extremen Hangneigung nicht möglich.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Wohnbauflächen sind den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst. Das Abweichen von der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht eine bedarfsgerechte Gebäudegröße für den Geschößwohnungsbau.

Für das östliche Teilgebiet entlang des Leubewegs wird keine abweichende Bauweise zugelassen, um der vorhandenen Bebauungsdichte auf der südlichen Straßenseite zu entsprechen.

Mit der Möglichkeit für die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Sinne von § 6 a BauNVO seit der Novelierung der BauNVO im Mai 2017 können die städtebaulichen Belange und Konflikte an dieser Stelle vollständig erfasst werden. Dies sind im Einzelnen:

- die vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28.
- keine gleichgewichtete Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.
- Möglichkeit in einem „Mischgebiet“ eine horizontale Gliederung der Nutzungen vorzuschreiben.
- deutlich höhere Baudichte möglich.

7.2 Maximale Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde wie folgt festgesetzt:

Auf dem Baufeld 1 sind zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss erlaubt.

Damit soll städtebaulich eine Höhenstaffelung von der bestehenden Bebauung Leubeweg 45 - 47 mit bis zu 6 Vollgeschossen zu der bestehenden Bebauung Leubeweg 85 mit einem Vollgeschoss erfolgen. Zudem entsprechen die 2 Vollgeschosse im Baufeld 1 ungefähr der benachbarten Bebauung südlich des Leubewegs.

An der Ulmer Straße sind straßenseitig oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ein Sockelgeschoss und 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Das erste Vollgeschoss über dem Sockelgeschoss muss auf der Südseite komplett erdverfüllt werden. Dadurch soll einer unverträglichen Abgrabung mit möglichen Problemen bei der Standfestigkeit des Hanges entgegen gewirkt werden.

Die Gebäudehöhen und Baufenster wurden für eine maximale Bebauung im Sinne eines Urbanen Gebietes festgesetzt. Unabhängig davon sind die jeweiligen landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen einzuhalten, sodass die einzelnen Baufenster ggf. entwurfsabhängig nicht maximal bebaut werden können.

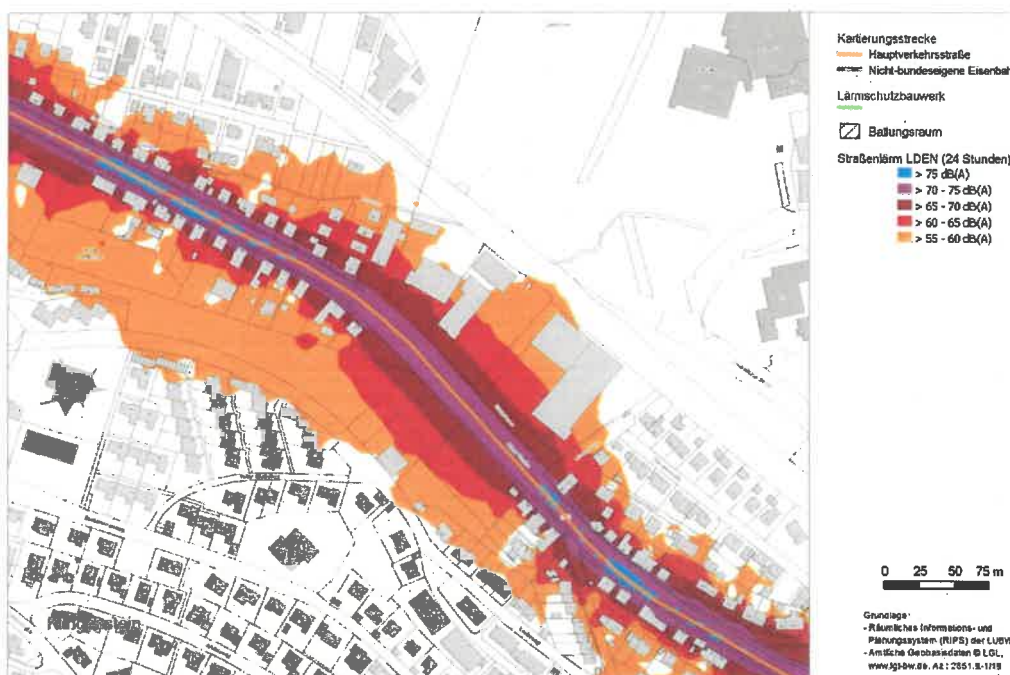
7.3 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes 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 des heute schon bestehenden hohen Parkdrucks entlang des Leubewegs kann hier kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereit gestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung im Baufeld 1, wird als notwendig angesehen. In den Bereichen in den Tiefgaragenstellplätze vorgeschrieben wurden gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß der LBO (= Baufeld 2 + 3).

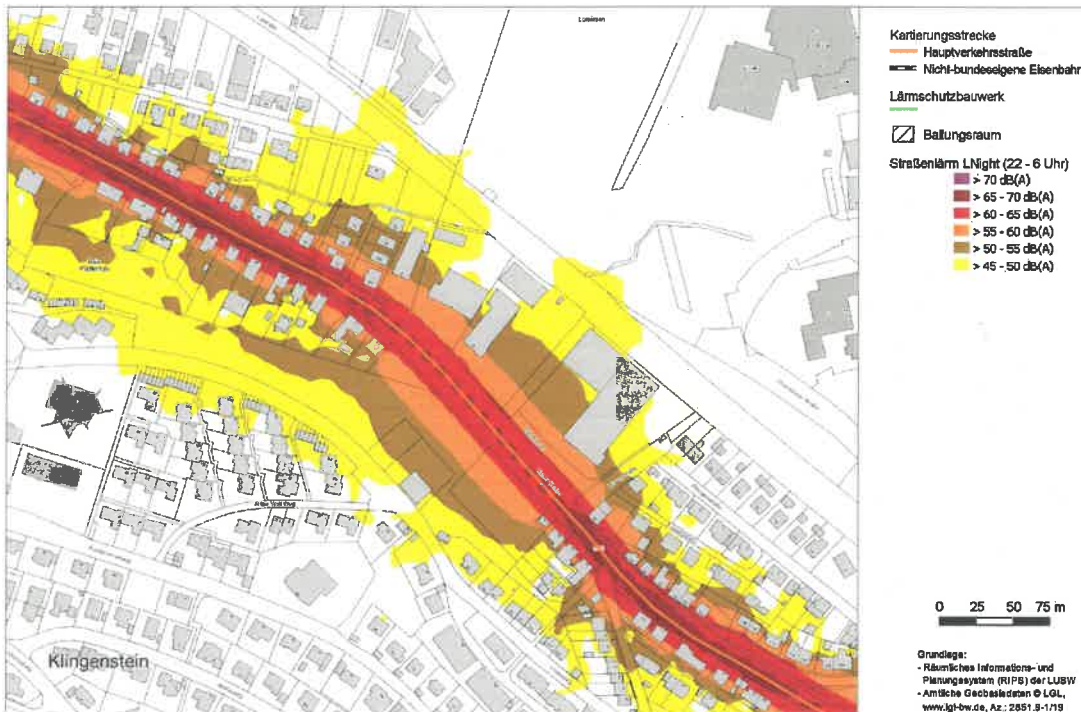
7.4 Lärmschutzvorkehrungen

Das Plangebiet wird von der B 28 tangiert. Die Bundesstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 18.500 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich im Emissionsbereich der Bundesstraße. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt. Es wurden die Daten aus der Umgebungslärmkartierung 2012 der Landesanstalt für Umwelt BW zur Beurteilung herangezogen. Daraus ist ersichtlich dass Überschreitungen vorliegen, insbesondere im Nachtbereich.

Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 24h



Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 nachts 22-6 Uhr



Als Grundlage für die tatsächliche Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten zu erstellen und der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu erbringen.

7.5 Pflanzbindung/Pflanzgebot

Wie bereits unter Nr. 4 erläutert befindet sich innerhalb des Plangebietes derzeit eine innerstädtische Grünfläche mit einem waldähnlichen ca. 50 - 70 Jahre alten Baumbestand. Bei der Fläche handelt es sich **nicht** um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz BW. Durch die geplante Bebauung gehen Teile des Baumbestandes verloren. Mit den verbleibenden Restflächen wird wie folgt verfahren:

Die Flächen zwischen den Baufeldern 1 und 2 bzw. 3 sind später nur noch ca. 15 m breit. In einer Begehung mit dem örtlichen Revierförster wurde festgestellt, dass der verbleibende Baumbestand nicht erhalten werden kann. Die Gefahr des Windbruchs der verbleibenden Einzelbäume ist zu groß da diese z.T. bereits überaltert sind. Dies würde zu einem hohen Gefahrenpotential und einem hohem Unterhaltsaufwand führen. Aufgrund dessen wurde festgelegt, dass die Bäume im Herbst/Winter 2018/2019 von der Stadt Blaustein gefällt werden. Im Anschluss wird das festgesetzte Pflanzgebot von der Stadt Blaustein durch eine Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung umgesetzt. Dadurch soll der Charakter eines Feldgehölzes entstehen.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 Ausgangssituation

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.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen und Hofgut Schwenk ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst. Für den Geschosswohnungsbau als Möglichkeit der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Flächen gibt es eine hohe Nachfrage vor Ort.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein durch die Änderung der Bebauungspläne „Leube-/Buchbronnenweg“ und „Galgenberg Nr.5“ in Teilbereichen eine Nachverdichtung ermöglichen.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

Artenschutz:

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Erweiterung des Wohngebiets „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“ mitten in Blaustein sind Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL werden nicht verletzt.

Damit ist das Bauvorhaben aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Details können dem beiliegenden Artenschutzgutachten entnommen werden.

10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Die südlich vorhandene Wohnbebauung ist durch die geplante Wohnnutzung im dem Plangebiet, nicht tangiert.

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Ulmer Straße wird durch die Nachverdichtungsmaßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Generell sind keine wesentlichen Nachteile für Dritte zu erwarten.

11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	11.439 qm	(100,0 %)
Nettobauland (Urbanes Gebiet)	6.412 qm	(56,0 %)
Davon private Flächen	1.273 qm	
Private Grünflächen	2.630 qm	(23,0%)
Davon private Flächen	432 qm	
Öffentliche Grünfläche	1.636 qm	(14,3 %)
Verkehrsfläche	761 qm	(6,7 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 16.10.18/05.02.19

Blaustein, den 16.10.18/05.02.19

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister**