

Vorlage Bauamt

95 /2021

öffentlich  nicht-öffentlich

---

## Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Mähringer Straße", im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

## Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB vorgebracht wurden, wird beschlossen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan "Mähringer Straße" in der Fassung vom 07.12.2021 einschließlich Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mähringer Straße" in der Fassung vom 07.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs.6 LBO als Satzung.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung
GR Blaustein	26.11.2019	ö	<p>1) Der Bebauungsplan "Mähringer Straße" im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.</p> <p>2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.</p> <p>3) Billigung des Vorentwurfes zu dem Bebauungsplan mit Stand vom 17.10.2019</p>	Zustimmung
GR Blaustein	14.07.2020	ö	<p>1) Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>2) Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 14.07.2020.</p> <p>3) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Mähringer Straße" mit Stand vom 14.07.2020.</p>	Zustimmung
GR Blaustein	08.12.2020	ö	<p>1) Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>2) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans "Mähringer Straße", in der Fassung vom 08.12.2020 einschließlich seiner Begründung und der örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in der Fassung vom 08.12.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.</p>	Zustimmung
GR Blaustein	15.06.2021	ö	<p>1) Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>2) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans "Mähringer Straße", in der Fassung vom 08.06.2021 einschließlich seiner Begründung und der örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in der Fassung vom 08.06.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.</p>	Zustimmung

## **II. Sachvortrag**

### **1. Ausgangslage**

Im Stadtgebiet Blaustein besteht ein örtlicher Bedarf und eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Darüber hinaus soll das Bauvorhaben den künftigen Bedarf an Kindertagesplätzen im Stadtgebiet Blaustein decken und gleichzeitig dem seit 2013 flächendeckenden Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz gerecht werden.

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht derzeit kein Planungsrecht.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Blaustein.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Vorhabenplanung, die dem ursprünglichen Konzept mit Tiefgarage zu Grunde liegen, geändert.

Daraufhin wurde die Vorhabenplanung überarbeitet und die Anordnung der ebenerdigen Stellplätze im Norden des Geltungsbereichs aufgrund des zu erwartenden vermehrten Pendlerverkehrs kritisch betrachtet und überdacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daraufhin um die Flächen der Pumpstation sowie des südlich angrenzenden Spielplatzes erweitert.

Die überarbeitete Vorhabenplanung sieht nun zur Sicherung der Infrastrukturversorgung der Kindertageseinrichtung sowie der Wohnungen im Süden und Osten des Geltungsbereichs 18 ebenerdige Stellplätze sowie 2 separate Stellplätze für Mitarbeiter der Kinderkrippe vor.

Darüber hinaus ist eine Ausweisung von 6 öffentlichen Stellplätzen unmittelbar südlich der Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen, die zur Entlastung der teilweise stark parkierten Mähringer Straße beitragen soll.

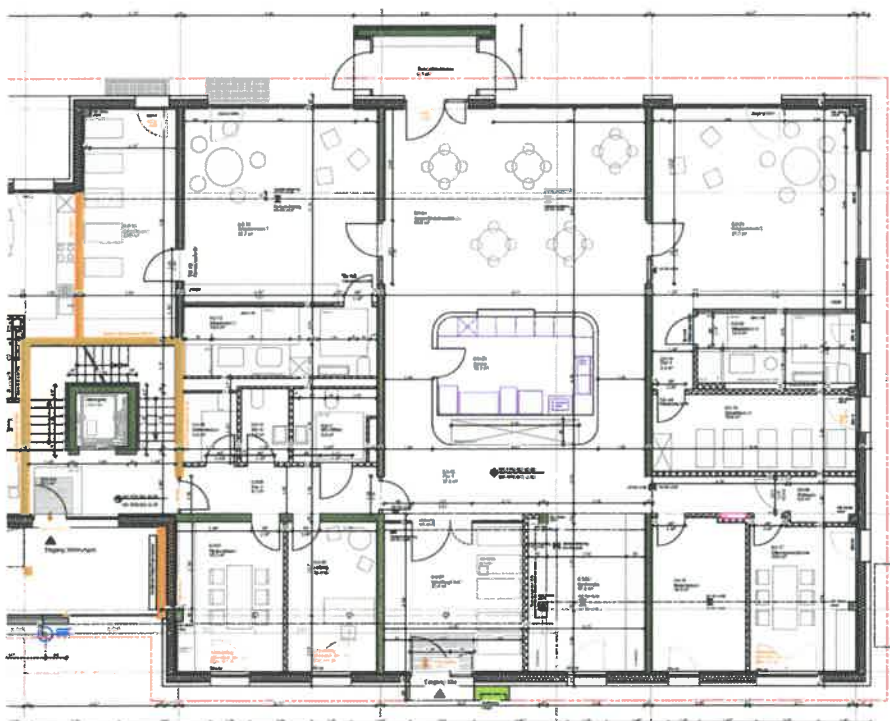
Der bestehende Spielplatz im Süden des Geltungsbereichs wird aufgelöst. Der neue Spielplatz nördlich des Neubauvorhabens ist diesem zugeordnet. Die bestehenden Bäume im ehemaligen Spielplatzbereich wurden eingemessen, die Anordnung der Stellplätze entsprechend geändert und die Bestandsbäume mit Ausnahme eines Baumes als zu erhaltend festgesetzt.

Das zwischengelagerte Betriebsgelände mit Pumpstation des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb wird durch eine Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

## 2. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgende Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.06.2021 notwendig:

- Geringfügige Änderung der Längsparkplätze im Bereich der Mähringer Straße
- Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche um ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen auf der westlichen Fassadenseite um 1,7 x 5,0m (Schleuse)



Grundriss Kita

Die Änderungen wurden in den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2021 eingearbeitet. Ein neuer materieller Regelungsgehalt besteht nicht. Die Grundzüge der Planung werden ebenfalls nicht berührt. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 200.000	84.428	20.074	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	2022	2023	2024	2025

## Anmerkungen zur Finanzierung:

Dies wurde bei der Vorstellung des Kaufvertrags und des städtebaulichen Vertrags erläutert.

## IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt (siehe Anlage).

**Externe Fachleute:** Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

### Verfasser

### Beteiligte Ämter



Marlene  
Dietl-Berchtold  
Fachbereich 3.1  
Bauamt



Marleen Sönksen  
Komm. Amtsleiterin  
Bauamt



Waldemar Schulz  
Komm. Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## Anlagen

1. Bebauungsplanzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 07.12.2021
1. Planzeichnung, auf Din A4, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 07.12.2021
2. Begründung zum Bebauungsplan, in der Fassung vom 07.12.2021
3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
4. Satzungstext  
Die Anlagen 5 - 9 werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 07.12.2021 im nicht - öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.
5. Fachbeitrag Artenschutz, Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, 27.10.2020
6. Schallschutzgutachten igi Consult vom 29.6.2020
7. Hydrologische Stellungnahme IB Schirmer vom 9.11.2020
8. Stellungnahme IB Schirmer zur Bewertung der Auswirkung des Bauvorhabens auf die Trinkwasserfassung vom 19.06.2020
9. Kommunaler Nachhaltigkeitscheck

# Stadt Blaustein

# Bebauungsplan

# "Mähringer Straße"



Maßstab 1 : 500  
Stand: 07.12.2021

Planfertiger:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mähringer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 in den Blausteiner Nachrichten Nr. 50/2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2019 hat in der Zeit vom 17.01.2020 bis 14.02.2020 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2019 hat in der Zeit vom 14.01.2020 bis 14.02.2020 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 11.09.2020 öffentlich ausgelegt
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2020 bis 11.09.2020 beteiligt.
- 6 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 01.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt
- 7 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 01.02.2021 erneut beteiligt.
- 8 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt
- 9 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.06.2021 bis 26.07.2021 erneut beteiligt.
- 10 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den .....



.....  
Bürgermeister

### 11 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den .....



.....  
Bürgermeister

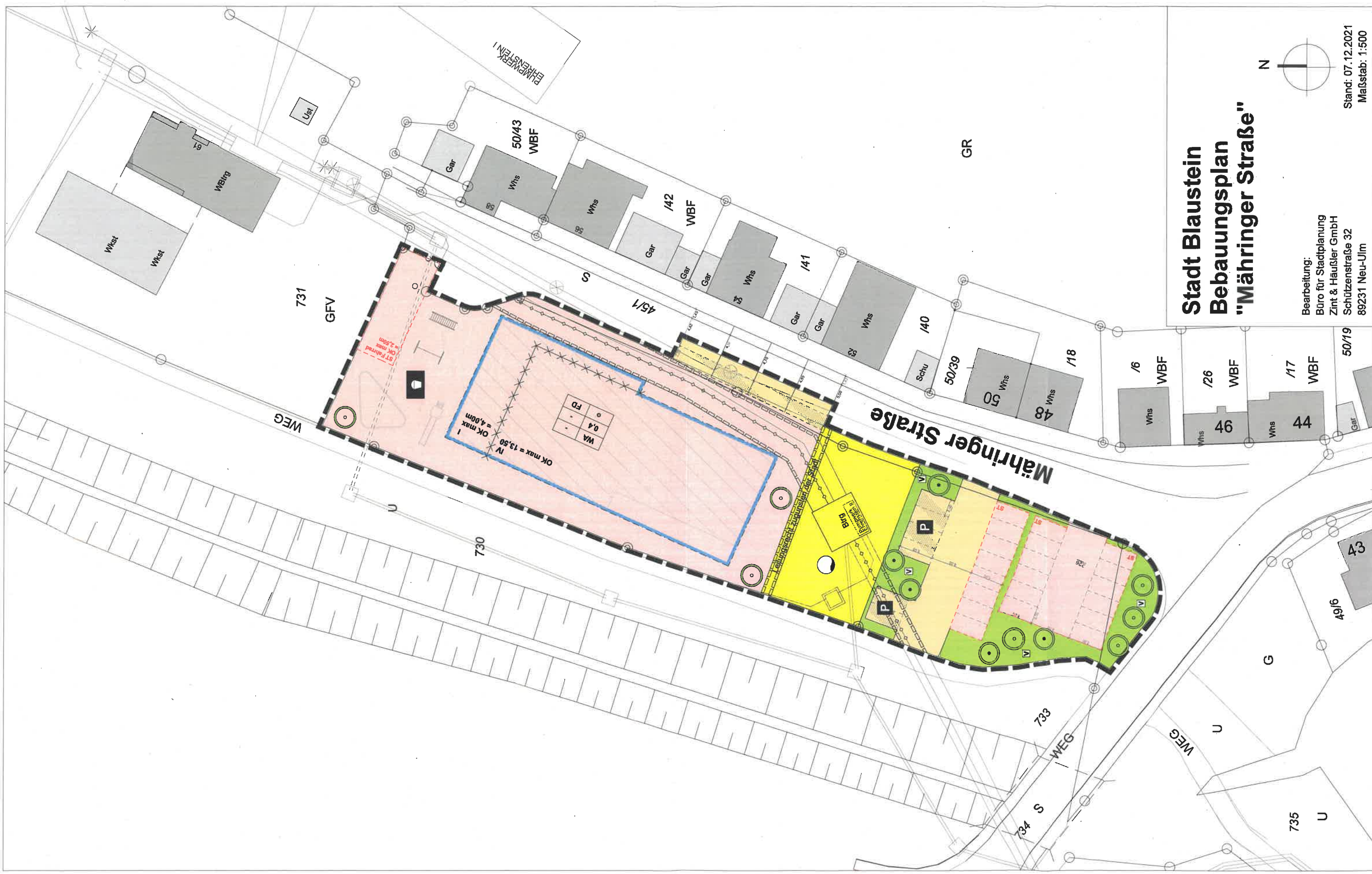
- 12 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den .....

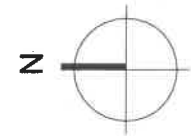


.....  
Bürgermeister





# Stadt Blaustein Bebauungsplan "Mähringer Straße"



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

Stand: 07.12.2021  
Maßstab: 1:500

WA	0,4
FD	

ST-Fahrbahn  
OK max = 2,50m

OK max = 13,50  
IV max = 4,00m

45/1

731

GFV

WEG

730

Mähringer Straße

733

WEG

734

S

WEG

735

U

49/6

43

76

Whs

94

Whs

44

Whs

50/19

Gar

17

Whs

26

Whs

48

Whs

30

Whs

18

Whs

50/39

Schu

140

Whs

141

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Gar

141

Whs

140

Whs

141

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

Whs

142

Whs

50/43

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mähringer Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1. 

<b>WA</b>
-----------

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Anlagen für soziale Zwecke

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

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

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

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

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Erschließungswege sowie Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 BauNVO).

1.2.2. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK = 13,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.2.3.2. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Aufgang) auf einer Dachfläche von max. 10% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die Gebäudeoberkante um max. 1,50 m überschreiten und muss einen Mindestabstand von 2,0 m zur Attikaaußenseite einhalten.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise



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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten sowie Spielgeräte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind ohne Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.4.3. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, auf der westlichen Fassadenseite ist auf einer Länge von 1,7 x 5,0m zulässig.

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

1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze

1.5.2.1. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.5.3.  Verkehrsgrün

1.5.4. Die Flächen sind mit einer Wiesengräser- und Kräutermischung anzulegen oder mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

**1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.6.2.  Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze

1.6.2.1. Innerhalb der Flächen für Fahrradstellplätze ist eine durchgängige Überdachung der Fahrradstellplätze bis zu einer Höhe von max. 2,5 m als Grenzbebauung zulässig.

**1.7. GEH-, FAHR, UND LEITUNGSRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

**1.8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Fläche für Versorgungsanlagen

1.8.1.1.  Wasserversorgung

**1.9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.9.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.9.3.  Erhalt von Bäumen

1.9.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechen der Artenlisten zu ersetzen.

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

1.10.1.  Anzupflanzende Bäume

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

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

1.10.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume dürfen angerechnet werden.

## 1.11. ARTENLISTEN

### Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

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

### Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

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

### Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

## 1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

### V1: Schutz der Hecke im Norden:

Schutz der Hecke im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) durch einen Bauzaun während der Bauphase. Damit wird verhindert, dass die Hecke während der Bauphase beschädigt wird und ggf. dort vorkommende Tierarten beeinträchtigt werden.

### V2: Baufeldfreimachung:


Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.


### 1.13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.13.1. Infolge der Lärmimmissionen durch die nordwestlich und südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Kreisstraßen muss jeder Raum der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig ist, ein Fenster an der Verkehrslärm abgewandten Südostseite aufweisen. Andernfalls müssen Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien etc. geschützt werden. Falls eine entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltung und Fensteranordnung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schall-schutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen. In Bezug auf die Gebäude-Nordwestseite ist der Lärmpegelbereich IV und in Bezug auf die Nordost- und Südwestseite der Lärmpegelbereich III maßgebend.

### 1.14. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse

### 1.15. NÜTZUNGSSCHABLONE

WA	-
0,4	-
o	FD

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. BAUKÖRPER

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

### 2.2. FASSADENGESTALTUNG

2.2.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

### 2.3. DACHGESTALTUNG

2.3.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.

2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig.

2.3.3. Die Funktionfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

### 2.4. PKW STELLPLÄTZE

2.4.1. Innerhalb der privaten Grundstückfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

### 2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.5.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

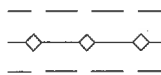
- 2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
  - 2.5.4. Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.
  - 2.5.5. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.
- 2.6. EINFRIEDUNGEN**
- 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
  - 2.6.2. Innerhalb der Kindergarten-, Kinderkrippengrundstücke darf die Höhe der Einfriedungen überschritten werden.
- 2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- 2.7.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.1. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "BLAUSTEIN"



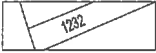
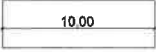

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Blaustein" mit der Schutzgebiets-Nr. 4.25.105. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 30.11.1990 ist zu beachten. Mit Schreiben vom 29.04.2019 sowie 17.04.2020 hat die Stadt Blaustein den Antrag auf Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes gestellt. Der Antrag wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft und ist am Tag der Verkündung, am 02. April 2021 in Kraft getreten.

#### 3.2. WASSERLEITUNGEN/ KANÄLE



unterirdische Wasserleitungen sowie Kanäle des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb mit 2,5 m Schutzstreifen beidseits der Leitungs-/Kanaltrasse

### 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  geplante Bebauung
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern
- 4.5.  Spielanlagen - Kinderspielplatz



#### **4.6. NIEDERSCHLAGSWASSER**

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

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

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

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

#### **4.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

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

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

#### **4.8. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

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

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

#### **4.9. ALTLASTEN**

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



# **Stadt Blaustein**

## **Bebauungsplan**

"Mähringer Straße", Gemarkung Ehrenstein

### **A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht**

Neu-Ulm, 07.12.2021

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

# A. Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschafts-



verbandes Ulm stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Blaustein.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtgebiet Blaustein besteht ein örtlicher Bedarf und eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Darüber hinaus soll das Bauvorhaben den künftigen Bedarf an Kindertagesplätzen im Stadtgebiet Blaustein decken und gleichzeitig dem seit 2013 flächendeckenden Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz gerecht werden.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde die Vorhabenplanung überarbeitet und die Anordnung der ebenerdigen Stellplätze im Norden des Geltungsbereichs aufgrund des zu erwartenden vermehrten Pendlerverkehrs kritisch betrachtet und überdacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daraufhin um die Flächen der Pumpstation sowie des südlich angrenzenden Spielplatzes erweitert.

Die überarbeitete Vorhabenplanung sieht nun zur Sicherung der Infrastrukturversorgung der Kindertageseinrichtung sowie der Wohnungen im Süden und Osten des Geltungsbereichs 18 ebenerdige Stellplätze sowie 2 zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter der Kinderkrippe vor.

Darüber hinaus ist eine Ausweisung von 6 öffentlichen Stellplätzen unmittelbar südlich der Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen, die zur Entlastung der teilweise stark parkierten Mähringer Straße beitragen soll.

Der bestehende Spielplatz im Süden des Geltungsbereichs ist künftig nördlich des Neubauvorhabens geplant und diesem zugeordnet. Die bestehenden Bäume im ehemaligen Spielplatzbereich wurden eingemessen, die Anordnung der Stellplätze entsprechend geändert und die Bestandsbäume mit Ausnahme eines Baumes als zu erhaltend festgesetzt.

Das zwischengelagerte Betriebsgelände mit Pumpstation des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb wird durch eine Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht derzeit kein Planungsrecht.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Blaustein, im Bereich der Talmündung des Schammentals und ist Bestandteil des großflächigen Landschaftsschutzgebietes Blaustein.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die markante Topographie der steilen Talhänge im Osten und Westen des Schammentals, einem Seitental des Blautals geprägt.

Im Osten grenzt das Vorhabengebiet an die als Sackgasse ausgebildete Mähringer Straße sowie die am Fuße des Westhangs anschließende zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Satteldachausprägung, die den bebauten Stadtrand der Stadt Blaustein bildet.

Im Westen schließt der Geh- und Radweg (Blaustein-Mähringen), eine schmale landwirtschaftlich genutzte Grünfläche sowie die Kreisstraße 9912 nach Mähringen an.

Weiterhin wird der Geltungsbereich im Norden durch das Betriebsgelände des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb mit dem Zwischenbehälter Ehrenstein und im Süden durch die Mähringer Straße begrenzt.

Das Plangebiet weist derzeit drei unterschiedliche Nutzungen auf. Einem Betriebsgebäude (Pumpstation) des Zweckverbands im Zentrum der Fläche, welches im Norden durch eine extensiv gepflegte Wiesenfläche und im Süden durch einen mit Bäumen und Sträucher eingegrünten Spielplatz eingefasst wird.

Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs ist augenscheinlich eben und kommt ungefähr auf Höhe der Mähringer Straße zum Liegen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 730, 731 und 45/1 (Mähringer Straße) der Gemarkung Ehrenstein mit einer Gesamtgröße von 3.197 m<sup>2</sup>.

### 4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros Seidel Architekten und Generalplaner GmbH sieht innerhalb des Geltungsbereichs ein ca. 45 m langes und ca. 12,55 m hohes, viergeschossiges Wohngebäude mit nordwestlich vorgelagerter, eingeschossiger Kindertageseinrichtung vor.

Das Erdgeschoß ist unterteilt in die Kinderkrippe im nördlichen Teilbereich sowie drei Wohneinheiten im südlichen Teilbereich. Innerhalb der Obergeschoße sind weitere 15 Wohneinheiten vorgesehen, die über Laubengänge im Osten des Gebäudes erschlossen werden.

Die Kindertageseinrichtung bietet auf einer Nutzfläche von ca. 380m<sup>2</sup> Platz für zwei Gruppen mit jeweils ca. 10 Plätzen im Erdgeschoss und hat 2 Lagerräume im Untergeschoss.

Die einzelnen Gruppen haben einen Schlafräum, einen Gruppenraum und einen eigenen Sanitärbereich mit Wickelkommode. In der Mitte der Kindertagesstätte liegt ein Aufenthalts- und Essbereich mit vorgelagerter Terrasse. Desweiteren sind ein Leitungszimmer, ein Personalaufenthaltsraum, ein Elternsprechzimmer, Sanitärbereiche, ein Kinderwagenabstellbereich, ein Materialraum, ein Putzraum, ein Wäscheräum sowie eine Küche vorgesehen.

Die Außenspielflächen im nördlichen Teilbereich betragen ca. 256 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Außenterrasse mit 60 m<sup>2</sup> und bleiben der Kindertageseinrichtung vorbehalten. Dies entspricht einer Spielfläche im Freien pro Kind von ca. 16 m<sup>2</sup>. Der rechnerisch verfügbare Flächenanteil pro Kind überschreitet somit den für Baden-Württemberg empfohlenen Mindeststrahlenbedingungen für die Kleinkindbetreuung in Kindertageseinrichtungen des Kommunalverbands für Jugend und Soziales von ca. 4 m<sup>2</sup> pro Kind.



Darüber hinaus ist unmittelbar nordöstlich angrenzend zu den Außenbereichsflächen der Kindertageseinrichtung ein Spielplatz, der der Neubebauung gemäß § 9 Abs. 2 LBO BW dient, geplant.

Zur Sicherung der Infrastrukturversorgung der Kindertageseinrichtung sowie der Wohnungen sind im Süden und Osten des Geltungsbereichs 18 ebenerdige Stellplätze sowie 2 zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter der Kinderkrippe vorgesehen.

Darüber hinaus ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Ausweisung von 6 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen, die zur Entlastung der teilweise stark parkierten Mähringer Straße beitragen soll.

Optional werden parallel zur Mähringer Straße weitere 4 öffentliche Stellplätze nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Betriebsgebäude des Zweckverbands wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung gesichert. Der bestehende öffentliche Spielplatz im Süden des Geltungsbereichs entfällt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße "Mähringer Straße" mit Wendemöglichkeit am nördlichen Ende.

## 5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke (Kindergarten, Kinderkrippe)

Im allgemeinen Wohngebiet werden Wohngebäude sowie Anlagen für soziale Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt um dem Entwicklungsziel eines "multifunktionalen Gebäudes" mit einer Wohnnutzung sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung gerecht zu werden.

Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung werden nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauVNO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ebenfalls nicht zulässig.

Für diese Nutzungen sind im Stadtgebiet Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Darüber hinaus wird die Fläche des bestehenden Pumpwerks Ehrenstein II durch eine Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgelegt.

In den Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Erschließungswege sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Durch die Überschreitung kann den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB wie beispielsweise dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen, sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß entsprochen werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird differenziert und im nördlichen Teil auf ein Vollgeschoss sowie im südlichen Teil auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Mähringer Straße, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich der vorgesehenen viergeschossigen Bebauung auf 13,50 m und im nördlichen Teil (1-geschossiger Gebäudeteil) auf 4,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Ausgang) auf einer Dachfläche von max. 10% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die Gebäudeoberkante um max. 1,50 m überschreiten und muss einen Mindestabstand von 2,0 m zur Attikaaußenseite einhalten.

Die Dachgestaltung erlaubt im gesamten Geltungsbereich lediglich eine Ausgestaltung als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt und dennoch genügend Spielraum zur Realisierung des geplanten Wohngebäudes mit Kindertageseinrichtung besteht.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Wohnbebauung mit Kindertageseinrichtung dimensioniert.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt.

#### **6.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wohnstraße "Mähringer Straße" deren nördliches Ende als Wendemöglichkeit ausgebildet ist.

Die erforderlichen Stellplätze für Hausbewohner und Mitarbeiter der Kindertageseinrichtung werden im Süden des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Darüber hinaus ist eine Ausweisung von 6 öffentlichen Stellplätzen unmittelbar südlich der Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen, die zur Entlastung der teilweise stark parkierten Mähringer Straße beitragen soll.

Optional werden parallel zur Mähringer Straße weitere 4 öffentliche Stellplätze nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im nördlichen Teil des Vorhabengebietes sind überdachte Fahrradabstellplätze als Grenzbebauung vorgesehen. Eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden Grundstücks sowie der Nachbarbebauung ist durch die großräumigen zwischengelagerten Freiflächen sowie des Gehölzbestands nicht gegeben.

#### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

##### Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

##### Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzten Baumneupflanzungen sind gemäß Artenliste zu pflanzen und können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) geringfügig verschoben werden. Festgesetzte Baumstandorte können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische Funktion, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

##### Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

#### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

## 6.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 103 der VO vom 19. Juni 2020) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200021 der Firma igi CONSULT GmbH vom 29.06.2020 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nordwestlich vorbeiführende Kreisstraße K9912 und die südwestlich verlaufende Kreisstraße K 7381 berechnet und beurteilt worden. Weiterhin sind die Lärmimmissionen durch die Betriebsgeräusche des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb aufgenommen und bewertet worden.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind an der am stärksten Verkehrslärm belasteten Nordwestseite des Plangebiets nicht nur Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) prognostiziert, sondern auch der um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Grenzwert-Überschreitungen betragen tagsüber um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 5 dB. An den Nordost- und Südwestseiten bleiben ebenfalls die Orientierungswerte überschritten; der Immissionsgrenzwert der Tagzeit wird eingehalten oder nur geringfügig um bis zu 1 dB übertroffen; der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit wird um bis zu 3 dB überschritten. An der Südostseite werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit nicht nur die Immissionsgrenzwerte, sondern auch die Orientierungswerte eingehalten.

Die nordöstlich auf das Plangebiet einwirkende, nach der TA Lärm zu beurteilende gewerbliche Nutzung der Wasserversorgung bewirkt infolge des Pumpwerks zur Nachtzeit Beurteilungspegel, die um mindestens 5 dB unter dem maximal ausschöpfbaren Richtwert von 40 dB(A) liegen. Zur Tagzeit sind Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) und somit Unterschreitungen des Tag-Richtwertes von 55 dB(A) um mindestens 9 dB zu verzeichnen.

Durch Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte somit unterschritten. Die Wirkpegel liegen in der Größenordnung von 15 dB unter denjenigen des Verkehrslärms, sodass sich die Verkehrslärm bedingte Geräuschsituation nicht maßgeblich erhöht.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm müssen zum Schutz des Bauvorhabens Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Der Aufwand für einen vom Grundsatz her zu bevorzugenden aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand, -wall etc.) entlang der beiden gleichermaßen schalltechnisch wirksamen Kreisstraßen steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zur erzielbaren Schallschutzwirkung.

An Stelle eines aktiven Schallschutzes sind bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen am Bauobjekt selbst angedacht. So sind Fenster oder Balkontüren zur Lüftung von Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) nach Möglichkeit zur südöstlichen Gebäudeseite hin zu orientieren. Der aktuellen Objektplanung zufolge lassen sich selbst Wohnzimmer, die zur nordwestlichen Gebäudeseite hin ausgerichtet werden, über einen Flur und Fenster bzw. Balkontüren an der Südostseite lüften.



Wenn nach Ausschöpfung der planerischen Möglichkeiten entsprechende Grundrissgestaltungen nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich sind, lassen sich den Lüftungsfenstern ggf. geräuschabschirmende Vorbauten, wie verglaste Balkone oder Loggien, vorsetzen. Nur in Ausnahmefällen sollen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Ausgehend von sog. Lärmpegelbereichen resultieren Gesamt-Schalldämmmaße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie z.B. Lüftungseinrichtungen, unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen. An der Nordwestseite liegt der Lärmpegelbereich IV, an den Nordost- und Südwestseiten der Lärmpegelbereich III an. An die Südostseite sind keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung gestellt.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### Hinweis stationäre Geräte

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten -Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke (aktualisiert am 24.03.2020) zu beachten.

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## **6.8 Informelle Umweltprüfung**

### Umweltauswirkungen der Planung

#### UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Blaustein mit der Schutzgebiets-Nr. 4.25.105. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 30.11.1990 ist zu beachten.

Mit Schreiben vom 29.04.2019 sowie 17.04.2020 hat die Stadt Blaustein den Antrag auf Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes gestellt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft und mit Tag der Veröffentlichung am 02. April 2021 ist die Teilauflösung in Kraft getreten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes im Landschaftsschutzgebiet Blaustein ist aufgrund der räumlichen Lage am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes sowie der gering ausfallenden Schutzintensität nicht gegeben.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna sind:

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter – entlang der südlich gelegenen Blau in einem Abstand von ca. 100m
- Vogelschutzgebiet: Täler der Mittleren Flächenalb im Osthang des Schammentals in einem Abstand von ca. 60m

- Sowie zahlreiche kartierte Biotope wie bspw. der Fels der Winterhalde bei Ehrenstein im Westhang des Schammentals im Abstand von ca. 50m sowie Feldgehölze im Steinbruch Blaustein in einem Abstand von ca. 130m

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale, der zwischengelagerten Flächen und Funktionen sowie die stark anthropogen geprägte Umgebung ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Diese kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung und Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Lediglich während der Bauphase können Lärm- und Staubemissionen nicht ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche sowie das unmittelbare Umfeld ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße sowie die Bestandsbebauung geprägt und entsprechend vorbelastet.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNaschtG erfolgte im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Schutz der nördlich angrenzenden Heckenstrukturen sowie Baufeldfreimachung) kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

#### Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden unversiegelte extensiv gepflegte Wiesenflächen sowie Gehölzflächen im Spielplatzbereich dauerhaft versiegelt. Durch die bereits hergestellte Erschließungsstraße "Mähringer Straße" fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von unversiegelten Flächen im Bereich der Gebäude sowie eine Teilversiegelung von Flächen im Bereich der Stellplätze und Fußwege. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens ist jedoch nicht gegeben.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Eine nachteilige Beeinflussung der natürlichen Grundwasserverhältnisse wurden im Rahmen einer hydrogeologischen Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Schirmer beurteilt und konnte nicht festgestellt werden.

#### Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung.

Der Baukörper ist parallel zur Talsohle des Schammentals geplant und wird bereits durch die unmittelbar angrenzenden baulichen Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und dem bestehenden Baumbestand abgeschirmt.

Eine durch das Bauvorhaben verursachte Barrierewirkung und eine einhergehende Unterbrechung der Ventilationsbahnen und der Frischluftzufuhr aus den Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht zu erwarten.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung und Vorgaben zur Freiflächengestaltung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kulturelles Erbe besteht daher nicht.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die bestehende Wohnbebauung sowie die baulichen Anlagen des Wasserzischenspeichers geprägt und vorbelastet.

Die Lage des Plangebietes im Ausläuferbereich des Schammentals mit steilen bewaldeten Talhängen im Westen und Osten sowie des Baumbestands im Süden und Norden sind nahezu keine Sichtachsen und Blickbeziehungen vorhanden. Darüber hinaus wird der Baukörper im Norden und Süden durch den bestehenden Baumbestand eingerahmt. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

### **6.9 Artenschutzprüfung (sAP)**

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein naturschutzfachlicher Bericht (Fachbeitrag Artenschutz) in der Fassung vom 27.10.2020 erstellt.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

V1: Schutz der Hecke im Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) durch einen Bauzaun während der Bauphase. Damit wird verhindert, dass die Hecke während der Bauphase beschädigt wird und ggf. dort vorkommende Tierarten beeinträchtigt werden.

V2: Baufeldfreimachung: Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aktuell nicht notwendig.

### **6.10 Landschaftsschutzgebiet Blaustein Nr. 4.25.105**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Blaustein mit der Schutzgebiets-Nr. 4.25.105. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 30.11.1990 ist zu beachten.

Mit Schreiben vom 29.04.2019 sowie 17.04.2020 hat die Stadt Blaustein den Antrag auf Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes gestellt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich

durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft und mit Tag der Veröffentlichung am 02. April 2021 ist die Teilauflösung bereits in Kraft getreten.

### **6.11 Bodenschutz**

Bei der Umgestaltung des Plangebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

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

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten. Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m<sup>2</sup> aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

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

### **6.12 Grundwasserschutz**

Für das Bauvorhaben wurde im Frühjahr 2020 eine Baugrunduntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft mbH Schirmer vom 31.03.2020 (vgl. Bericht Nr. 20135) durchgeführt. Darüber hinaus wurden durch o.g. Ingenieurbüro am 19.06.2020 (Az. 20135/2) und am 09.11.2020 (Az. 20135/3) im Rahmen von hydrogeologischen Stellungnahmen die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die natürlichen Grundwasserverhältnisse beurteilt.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass nach derzeitigem Planungsstand der Neubau max. 3,5m in den Baugrund einbindet. Die Gründungssohle befindet sich innerhalb des bindig-organischen Talfüllungen und besitzt einen annähernd rechteckigen Grundriss. Den 1. Grundwasserleiter bilden allerdings die unter den Talfüllungen folgenden Talkiese, die mit dem Bauvorhaben nicht erreicht werden. Die Auswirkungen des Neubaus auf die Grundwasserverhältnisse auch im Hochwasserfall sind deshalb erfahrungsgemäß nur auf den absoluten Nahbereich des Gebäudes begrenzt. Ein möglicher Grundwasseraufstau an der angeströmten Gebäudeseite liegt nach Berechnungen bei vergleichbaren Bauvorhaben – wenn überhaupt – nur im Bereich von wenigen Zentimetern.

Eine mögliche Beeinflussung des Grundwasserleiters und der natürlichen Grundwasserverhältnisse durch das geplante Bauvorhaben kann damit ebenso wie eine negative Beeinflussung im Hinblick auf die angrenzende Umgebung und Nachbarbauwerke ausgeschlossen werden.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Im Planungsgebiet sind hohe Grundwasserstände bekannt. Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.



Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann das Landratsamt Alb-Donau-Kreis aus wasserrechtlicher Sicht nicht zustimmen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und die vorhandenen Wasserleitungen des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb wird darauf hingewiesen, dass eine Unterkellerung des Gebäudes mit erhöhtem Aufwand sowie erhöhten Risiken und Kosten verbunden ist.

### **6.13 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras. Diese werden von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **6.14 Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

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

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

### **6.15 Infrastrukturversorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die bestehenden Leitungen der Mähringer Straße sichergestellt.

Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des

üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt 405 verwiesen.

#### 6.16 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände der Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

#### 6.17 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

## 7.0 Flächenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	3.197 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	2.355 m <sup>2</sup> ( 73,7 %)
davon private Stellplätze	506 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	391 m <sup>2</sup> ( 12,2 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	449 m <sup>2</sup> ( 14,1 %)
davon öffentliche Stellplätze	75 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsgrün	288 m <sup>2</sup>

## **7.2 Kosten**

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans.

## 1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Mähringer Straße", im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 08.06.2021 fand in der Zeit vom 25. Juni 2021 bis 26. Juli 2021 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.06.2021 wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p>Stellungnahme der Öffentlichkeit 1, anwaltlich vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Winfried Vetter, Schreiben vom 22.07.2021 Entwurf Bebauungsplan Mähringer Straße Gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan-Entwurf wurden schon in der Vergangenheit, u.a. mit Schriftsatz vom 20.08.2020 und 13.01.2021 folgende Anregungen und Bedenken erhoben, die an dieser Stelle wiederholt werden:</p> <p><b>1. Naturschutz</b> Die auf Grundlage des Bebauungsplans vorgesehene Wohnbebauung soll im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Blaustein“ errichtet werden, das betreffende Grundstück Flurstück 731 aus dem Landschaftsschutzgebiet also „herausgelöst“ werden Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich um die Talmündung des Schammentals, einem Nebental des Blautals. Dieses ist im Osten und Westen durch steile Talhänge gekennzeichnet. Es finden sich dort in unmittelbarer Nähe ein Vogelschutzgebiet. Zu berücksichtigen ist, dass Ventilationsbahnen zum lokalen Klimahaushalt beitragen.</p> <p>Bei der Herauslösung des Grundstücks und dessen geplanter Überbauung ist der Naturschutz unzureichend berücksichtigt worden. Die Stadt Blaustein hat dem Integritäts- und Kompensationsinteresse nachzugehen, also festzustellen, ob Eingriffe unvermeidbar und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen möglich sind. Dies ist hier unzureichend geschehen. Gleiches gilt dafür, dass kein ausreichendes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept vorliegt. Die Zurückstellung der Belange des Naturschutzes kommt nur zugunsten entsprechend gewichtigerer anderer Belange in Betracht. Die Zurückstellung bedarf also der besonderen Rechtfertigung. Angeblich gewichtigere, vorzugswürdigere Belange müssen präzise benannt werden. Daran fehlt es hier. Außerdem muss dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen werden, indem geprüft wird, ob die gemeindliche Planung auf andere Weise und mit geringerer</p>	<p>Die Stellungnahme wurde mit Ausnahme der vorgebrachten Ergänzungen unter Ziffer 8 und 9 der Stellungnahme bereits im Rahmen des Auslegungsbeschlusses am 14.07.2020 geprüft und wie folgt abgewogen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes und der dortigen Schutzzwecke kann durch die unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und den zwischengelagerten, anthropogen geprägten Flächen ausgeschlossen werden. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung und darüber hinaus werden die Ventilationsbahnen durch vorhandene bauliche Anlagen und Bäume bereits eingeschränkt.</p> <p>Die Prüfung der angeführten Belange erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis im Rahmen des Verfahrens zur Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes. Das Teilauflösungsverfahren ist inzwischen rechtskräftig und der Schutzstatus für den Bereich verwirkt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes im Landschaftsschutzgebiet Blaustein ist aufgrund der räumlichen Lage am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes sowie der gering ausfallenden Schutzintensität nicht zu erwarten.</p>

Eingriffsintensität verwirklicht werden kann. Auch daran fehlt es.

Die Belange von Natur und Landschaft sind daher unzureichend berücksichtigt, und unberechtigt gegenüber nicht näher benannten Belangen zurückgestellt worden.

Unberechtigt ist in diesem Sinn die Angabe im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 6.7, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes im Landschaftsschutzgebiet Blaustein nicht zu erwarten ist. Der bezeichnete Bereich ist, wie oben ausgeführt, die Talmündung, also der Zugang zum Schammmental. Dadurch droht das Kleinklima im Schammmental, also der Luftstrom in die Stadt Blaustein und umgekehrt aus der Stadt Blaustein in das Schammmental unterbrochen zu werden. Dieser droht durch das Bauvorhaben verriegelt zu werden. Insofern bestehen auch Einwendungen gegen die teilweise Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets in diesem Bereich.

Die bisherige Bebauung, wie z. Bsp. diejenige des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb hat sich bemüht, auf den lokalen Klimahaushalt Rücksicht zu nehmen und zur Gewährleistung der Durchlässigkeit unter anderem die Gebäude im Abstand zueinander errichtet, wie aus dem in Anlage beigefügten Lichtbild ersichtlich. Der geplante Baukörper verriegelt hingegen den Luftstrom und unterbricht den lokalen Klimahaushalt.

Unzureichend berücksichtigt wurde des Weiteren der Umstand, dass sich das FFH-Gebiet „Blau und kleine Lauter“ nicht einmal in einem Abstand von 100 m befindet, ebenso wie das Vogelschutzgebiet „Täler der mittleren Flächen Alb im Osthang des Schammmentals“ gerade einmal 60 m entfernt ist. Durch die Nähe beabsichtigt das geplante mehrgeschossige Bauvorhaben die Schutzzwecke dieser Gebiete.

Unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes ist zwar gemäß Ziffer 6.8 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan festgestellt worden, dass es in der nördlich angrenzenden Hecke Fledermäuse gibt, die den Bereich als sporadische Tagesquartiere nutzen. Ebenso dient die Hecke als Lebensraum der Haselmaus. Zu Unrecht ist ausgeschlossen worden, dass sich auf dem Grundstück Amphibien bzw. Reptilien finden, dies trotz sehr naheliegender Gewässer. Ein Ausschluss von § 44 BNatSchG ist mithin unberechtigt.

Es wird auf die bereits dargelegten Ausführungen verwiesen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Teilbereich der Talmündung des Schammmentals. Die Freiflächen zwischen Kreisstraße und Geh- und Radweg werden nicht tangiert.

Der Baukörper ist parallel zur Talsohle des Schammmentals geplant und wird bereits durch die unmittelbar angrenzenden baulichen Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und dem bestehenden Baumbestand abgeschirmt.

Eine durch das Bauvorhaben verursachte Barrierewirkung und eine einhergehende Unterbrechung der Ventilationsbahnen ist nicht zu erwarten.

Eine negative Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Frischluftzufuhr aus den Kaltluftentstehungsgebieten der nördlich angrenzenden, bewaldeten Talhänge des Schammmentals ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Das FFH Gebiet „Blau und kleine Lauter“ erstreckt sich ausschließlich im Uferbereich der Blau in einem Abstand von ca. 100m südlich des Geltungsbereichs und wird durch die stark frequentierte Mähringer Straße vom Planungsgebiet abgeschnitten. Darüber hinaus ist das FFH Gebiet in diesem Bereich durch die bestehende Bestandsbebauung im östlichen Uferbereich durch Privatgärten anthropogen geprägt und entsprechend vorbelastet. Das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ befindet sich ca. 60m nordwestlich des Plangebiets im Bereich des Laubmischwaldes der Eichhalde und wird ebenfalls durch die Kreisstraße 9912 vom Plangebiet getrennt.

Eine Beeinträchtigung der beiden Schutzgebiete und der dort festgelegten Schutzzwecke kann durch die unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und den zwischengelagerten, anthropogen geprägten Flächen, ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler in der Fassung vom 27.10.2020 erarbeitet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden kann. Es fehlten Laich-, Sommer- und Winterlebensräume für Amphibien bzw. Rückzugsflächen und grabbares Material für die Eiablage (Reptilien).

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der

Das Grundstück, welches bebaut werden soll, ist Landschaftsschutz- und Wassereinzugsgebiet. Das Grundstück bietet Lebensraum für Insekten, die für die ansässigen Fledermäuse als Nahrungsgrundlage dienen. Des Weiteren sind von den Anwohnern regelmäßig Raubvögel zu beobachten, die auf der Wiese Mäuse jagen. Auch gibt es Ansammlungen von Zauneidechsen.

Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas, insbesondere der Luftströme aus dem Schammental. Um dies zu vermeiden, wurde schon in der Vergangenheit der Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb für deren Baumaßnahme der Wasserenthärtungsanlage angehalten, den Baukörper möglichst weit in den Berg zu verlegen. Im eklatanten Widerspruch dazu steht die Baumaßnahme mit einem bzw. mehreren drei- bis vierstöckigen Häusern. Dies stellt eine Barriere für den Luftstrom dar.

## 2. Kein beschleunigtes Verfahren

Zu Unrecht wurde § 13b BauGB angewandt, und deswegen auf die - notwendige - Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet. Deswegen hat die Stadt Blaustein zu Unrecht eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht erkannt.

§ 13b BauGB kommt (schon) dann nicht in Betracht, wenn nur die Möglichkeit besteht, dass die Schutzgüter der einschlägigen umweltbezogenen EU-Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-richtlinie etc.) betroffen sein können (Jäde/Dirnberger, BauGB, 9. Aufl., § 13b, Rn. 6). Dies ist hier der Fall. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Vogelschutzgebiet. Außerdem handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet und ein Wasserschutzgebiet

## 3. Flächennutzungsplan

Es liegt ein Verstoß gegen den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vor, der ein Landschaftsschutzgebiet bzw. landwirtschaftliche Fläche ausweist.

festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen „Schutz der Hecke“ und „Baufeldfreiräumung“ nicht verletzt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine unterdurchschnittlich artenreiche Fledermausfauna angetroffen. Der Schwerpunkt der Nachweise lag im Bereich des Spielplatzes. Tradierte Quartiere sind im Bereich der Vorhabenfläche auszuschließen. Es ist von sporadisch genutzten Tagesquartieren und Nahrungshabitaten auszugehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Raubvögel wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt. Es handelt sich hierbei lediglich um Nahrungshabitats. Reptilien, insbesondere die Zauneidechse konnten bei allen sechs Begehungen zwischen April und August nicht festgestellt werden.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis das die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatschG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt werden.

Die Frischluftzufuhr aus den Kaltluftentstehungsgebieten der nördlich angrenzenden, bewaldeten Talhänge des Schammentals kann an dem parallel zur Talsohle des Schammentals geplanten, in annähernd Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Baukörper vorbeifließen.

Wie bereits ausgeführt, ist eine negative Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Frischluftzufuhr aus den Kaltluftentstehungsgebieten der nördlich angrenzenden, bewaldeten Talhänge des Schammentals und eine Barrierewirkung durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Das Vorhaben unterliegt weder gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPg) noch nach Landesrecht einer UVP-Pflicht.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kann durch die unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und den zwischengelagerten, anthropogen geprägten Flächen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vorhandene Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs stellen keine Beeinträchtigung dar, welche die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB verhindern.

Die Voraussetzungen zur Bearbeitung des Bauabwägungsverfahrens als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bauabwägungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



**4. Maß der Nutzung**

Aufgrund der oben geschilderten besonderen Topographie, also der Talmündung des Schammentals mit steilen Talhängen im Osten und Westen, besteht schon situationsbedingt eine gravierende Verschattung, die durch das geplante - viergeschossige - Gebäude mit einer Höhe von bis zu 13 m noch weiter - unzumutbar - beeinträchtigt wird.

**5. Erschließung**

Die Erschließung ist völlig unzureichend, auch die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellflächen. Diese werden nicht ausreichen, um den von der Wohnbebauung und den verschiedenen Einrichtungen also der Kindertagesstätte usw. zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Schon jetzt ist die Erschließungssituation unzureichend. Mit erheblichem Lärm und unzumutbaren Störungen ist zu rechnen.

Die Mähringer Straße hat sich zu einer stark frequentierten Durchgangsstraße entwickelt. Im östlichen Bereich (Richtung Ulm) ist die Mähringer Straße aufgrund der Enge zwischen Talhang einerseits und dem Fluss Blau andererseits dicht bebaut. Ein Parken ist dort nur noch eingeschränkt möglich. Dies führt dazu, dass schon jetzt eine Vielzahl parkender Fahrzeuge in dem Abzweig der Mähringer Straße in Richtung Bauvorhaben abgestellt wird, der Parkdruck dort also sehr hoch ist. Dies nimmt, zum einen aufgrund der weiter stark anhaltenden Bautätigkeit, und der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, in der Mähringer Straße im östlichen Bereich zu. Außerdem hat sich die Mähringer Straße immer mehr zur Durchgangsstraße entwickelt, die hinter dem Baugrundstück sich gabelt einerseits in Richtung Schammental, Mähringen, und andererseits in Richtung Blaubeuren. Die schon jetzt gegebene unzumutbare Parksituation und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit, werden noch weiter zunehmen.

Bei dieser Sachlage ist es also nicht gesichert, dass die Mähringer Straße als straßenmäßige Erschließungsanlage den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann. In solchen Fällen fehlt es an einer ausreichenden Erschließung.

Mit der Entscheidung BVerwG, Urteil vom 16.09.1993 — 4 C 28/91 wurde festgestellt, dass auch Festsetzungen zu den Stellflächen nachbarschützend sind. Die hier festgesetzten Stellflächen sind unzureichend, und decken - unter Berücksichtigung des bereits gegebenen, ganz erheblichen Parkdrucks - nicht den durch die beabsichtigte Nutzung verursachten (weiteren) Bedarf.

Eine Beschattung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung findet bereits durch die natürliche Topographie der Schwäbischen Alb, durch den bewaldeten Talhang des Schammentals statt. Zusätzlich wurde das Gebäude von der Straßenkante zurückgesetzt, um den Abstand noch weiter zu vergrößern. Eine nachteilige Beschattung der Nachbargrundstücke durch das ca. 13,5m hohe Neubauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Neubauvorhabens ist durch die bestehende Infrastruktur ausreichend gesichert. Der Bedarf an Stellplätzen der Wohnbebauung sowie der Kindertagesstätte ist durch die Neuausweisung von 10 öffentlichen und 20 privaten Stellplätzen ausreichend gedeckt.

Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass es weder an der bestehenden Wohnbebauung noch am geplanten Neubauvorhaben zu unzumutbaren Störungen kommt.

Die Mähringer Straße ist mit einer durchgängigen Breite von 5,50m ausreichend dimensioniert, um das bestehende sowie das künftige planbedingte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die Ausweisung von 10 öffentlichen Stellplätzen im Süden des Plangebietes sowie ein geplantes künftiges Parkverbot in der Mähringer Straße führt zu einer Entlastung des Parkdrucks im Bereich der Mähringer Straße

Die Stellplätze der zwei derzeit im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser östlich der Mähringer Straße sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Mähringer Straße ist mit einer durchgängigen Breite von 5,50m ausreichend dimensioniert, um das bestehende sowie das künftige planbedingte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.

Der durch das Bauvorhaben verursachte Stellplatzbedarf ist entsprechend der Bauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen und wird im südlichen Teil des Geltungsbereichs durch die Ausweisung von 20 Stellplätzen sichergestellt.

Darüber hinaus wird die Ausweisung von 10 öffentlichen Stellplätzen den Parkdruck im Bereich der Mähringer Straße vermindern.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass es aufgrund der engen Tallage und der steilen Talhänge praktisch keinen rückwärtigen Gartenbereich gibt, der der Erholung dient. Vielmehr beschränkt sich der Außenbereich im Wesentlichen auf die vor den jeweiligen Wohnhäusern gelegenen „Vorgärten“. Diese liegen unmittelbar gegenüber dem beabsichtigten Bauvorhaben sowie der Zu- und Abfahrt der Stellfläche, welche aufgrund ihrer Nutzung voraussichtlich sehr stark frequentiert wird.

## 6. Verkehr

Schon bisher ist die Stadt Blaustein nicht in der Lage, die Verkehrssituation in der ganzen Länge der Mähringer Straße zu entschärfen. Es ist aufgrund der Kindertagesstätte und der weiteren baulichen Nutzungen mit einer ganz erheblichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Dies wird die Situation weiter - unzumutbar - verschärfen.

## 7. Landschaftsschutzgebiet

Gegen die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes Schammental (teilweise) bestehen Einwendungen. Der Gebäudebestand der Wasserversorgung und die angrenzende Wohnhausreihe waren bereits bei Erlass der entsprechenden Verordnung vorhanden und haben die schutz- und wertgebende Funktion aus der LSG-Verordnung „Blaustein“ für dieses Grundstück nicht beeinträchtigt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies heute der Fall sein soll.

Unrichtig ist, dass keine gleichwertigen Standortalternativen für die geplanten Gebäude bestehen. Zu denken ist beispielsweise an das Areal der früheren Firma Interglas und Schwenk an der B 28. Dort stehen noch genügend Standorte für entsprechende Vorhaben zur Verfügung.

Aus aktuellem Anlass besteht Veranlassung für folgende **Ergänzung der Anregungen und Bedenken betreffend den vorgenannten Bebauungsplan-Entwurf:**

## 8. Naturschutz

Die Belange von Natur und Landschaft sind unzureichend berücksichtigt, und werden unberechtigt gegenüber anderen, nicht näher konkretisierten Belangen zurückgestellt:

Unzureichend erfasst wurden die Fledermäuse. Die Fledermäuse, etwa zehn an der Zahl, erscheinen täglich gegen 21:45 Uhr und jagen auf dem Grundstück Insekten. Zwei USB-Sticks (für das

In die Vorgartenbereiche der gegenüberliegenden Wohnhäuser wird nicht eingegriffen, eine nachteilige Veränderung findet nicht statt.

Naherholungsflächen sind entlang des Blau und des Schammentals in einem Abstand von ca. 200m fußläufig erreichbar.

Es wird auf den o.g. Beschlussvorschlag und die Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die Ausweisung von 10 öffentlichen Stellplätzen im Süden des Plangebietes sowie ein geplantes künftiges Parkverbot in der Mähringer Straße führt zu einer Entlastung des Parkdrucks im Bereich der Mähringer Straße

Das Teilaufhebungsverfahren des Landschaftsschutzgebietes wurde durch die Stadt Blaustein am 29.04.2019 beantragt, am 04.06.2019 konkretisiert und am 17.04.2020 erweitert. Das Teilaufhebungsverfahren ist ein eigenständiges Verfahren, welches durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft und mit Tag der Veröffentlichung am 02.04.2021 in Kraft getreten ist. Es ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Mit der inzwischen erfolgten Entlassung der Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Standorte zur Realisierung des Vorhabens geprüft. Die ehemaligen Betriebsgelände der Firma Interglas und der Firma Schwenk entlang der B28 sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Teilbereich des ehemaligen Interglas Betriebsgeländes ist für die Verlegung der B28 sowie für Hochwasserschutzmaßnahmen geplant. Eine konkrete Planung existiert derzeit noch nicht. Eine kurz- bis mittelfristige Realisierung des Vorhabens ist somit nicht möglich.

Für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Schwenk wird derzeit der Bebauungsplan "Südlich der Blautalstraße" aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das großflächige Betriebsgelände des Bauhofs Blaustein. Darüber hinaus sind innerhalb der verbleibenden vier Baukörper Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen vorgesehen.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung sowie ergänzender Gutachten geprüft und berücksichtigt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde eine unterdurchschnittliche Fledermausfauna festgestellt. Tradierte Quartiere innerhalb der Vorhabenfläche konnten jedoch ausgeschlossen werden. Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung (Seite

<p>Gericht und die Stadt Blaustein mit entsprechenden Videos) werden nachgereicht. Des Weiteren nicht erfasst wurden bisher Eidechsen, die ebenfalls auf dem Grundstück heimisch sind. Diese Belange sind bisher nicht erfasst worden.</p> <p><b>9. Erschließung Verkehr</b> Die Erschließung in der hochbelasteten Straße ist völlig unzumutbar. Schon bisher herrscht ganz erheblicher Parkdruck. Es steht zu erwarten, dass gerade auch das Gebäude unserer Mandantschaft Mähringer Straße 58, 89134 Blaustein, zugeparkt, also dessen Erschließung ganz erheblich beeinträchtigt wird. Verschärft wird die Situation dadurch, dass nach der jüngsten Planung die Tiefgarage entfallen soll, und nur ebenerdige Stellplätze errichtet werden sollen. Der Bebauungsplan kann daher in Gestalt des Entwurfs nicht rechtmäßig erlassen werden.</p>	<p>12-14) ist lediglich von sporadisch genutzten Tagesquartieren auszugehen. Im Rahmen der Trägerbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB wurde die untere als auch die höhere Naturschutzbehörde beteiligt. Sowohl die untere als auch die höhere Naturschutzbehörde kommen in ihren Stellungnahmen zum Ergebnis, dass die Ergebnisse im Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) plausibel dargestellt sind und die Zugriffsverbote unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 nicht erfüllt sind. Belange der Naturschutzbehörden sind somit nicht betroffen.</p> <p>Die Zahl der vorhabenbedingten Stellplätze ist unverändert gemäß der LBO Baden-Württemberg zu ermitteln und innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Ausgestaltung der Stellplätze (oberirdisch oder unterirdisch in einer Tiefgarage) ist gesetzlich nicht geregelt und obliegt dem Vorhabenträger.</p>
--	--

## 2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden 20 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

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

- BUND – Ortsgruppe Blaustein
- Netze BW
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart
- SWU Netze GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb
- Zweckverband Klärwerk Steinhäule

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

- Terranets BW, Schreiben vom 17.06.2021
- Zweckverband Landeswasserversorgung, Schreiben vom 17.06.2021 sowie 12.07.2021
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 17.06.2021
- Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 29.06.2021
- Transnet BW, Schreiben vom 06.07.2021
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 07.07.2021
- Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 21.07.2021
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 22.07.2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen wurden.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<b>Kreisbauernverband Ulm-Ehingen, Schreiben vom 22.06.2021 sowie 29.07.2021</b>	
<p>Zum Bebauungsplanverfahren möchte der Kreisbauernverband wie folgt Stellung nehmen. Im nördlichen und westlichen Abschnitt befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, dies gilt es zu beachten.</p> <p>1. Bei den am Bebauungsplan angrenzenden Betrieben der Landwirtschaft ist durch Geruchsschutzgutachten zu überprüfen und zu garantieren, dass der entsprechende Emissionsschutzradius gewahrt bleibt, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in Ihrem Bestandsschutz negativ tangiert werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass den Betrieben auch eine Weiterentwicklungsmöglichkeit zugestanden werden muss, der in dem soeben genannten Bestandsschutz wiederzufinden und mitumfasst ist. Sollte das Ergebnis des Gutachtens sein, dass weder die Weiterentwicklungsmöglichkeit noch der bestehende Bestand geschützt wäre bzw. in den Bestandsschutz eingegriffen wird, so muss der Plan so angepasst werden, dass dieser an einem anderen Ort verwirklicht wird, der genau diesen Bestandsschutz beachtet oder so an demselben Ort verändert wird, dass er innerhalb des Rahmens des Bestandsschutzes umgesetzt werden kann.</p> <p>2. Für die direkt angrenzenden Häuser und den Bauvorhaben, die innerhalb des neuen Bebauungsplanes entstehen sollen, ist dabei zu beachten für den Fall, dass die Gärten/Häuser direkt an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, dass von den Landwirten bestimmte Mindestabstände für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln vorgeschrieben sind. Die Wiesen müssen von den Landwirten jedoch bis zur Grundstücksgrenze bearbeitet werden können, damit der maximale Ertrag aus dem landwirtschaftlich genutzten Boden erzielt werden kann, um keine Umsatzrückgänge zu erleiden. Es ist bei der Erstellung des Bebauungsplans auf diese Mindestabstände so einzugehen, dass der direkt an dem Bebauungsplan angrenzende Landwirt bzw. Bewirtschafter der entsprechenden Flächen weiterhin die Möglichkeit hat, auch diese an dem Bebauungsplan liegenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur Grundstücksgrenze ohne Einschränkung bewirtschaften und umtreiben kann. Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen kann vor allem in diesen Fällen auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten (sog. Umstehende) oder wohnen (sog. Anwohner). Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat deshalb im amtlichen Teil des Bundesanzeigers die</p>	<p>Es wird auf die Ergänzung der Stellungnahme vom 29.07.2021 verwiesen. Hierin teilt der Bauernverband mit, dass eine Betroffenheit der Landwirtschaft nicht vorliegt und keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht werden.</p>

Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohner einzuhalten sind, veröffentlicht.

Diese hat das BVL aktualisiert (BVL 16/02/02 vom 27.04.2016) und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das bedeutet, dass folgende Mindestabstände bei Pflanzenschutzmittelanwendungen von dem Landwirt einzuhalten sind:

In Flächenkulturen 2 Meter

In Raumkulturen 5 Meter

Die genannten Mindestabstände sind von den Anwendern einzuhalten zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 Pflanzenschutzgesetz).

Hierzu gehören insbesondere

- Öffentliche Parks und Gärten, Grünanlagen in öffentlich zugänglichen Gebäuden, öffentlich zugängliche Sportplätze einschließlich Golfplätze, Schul- und Kindergartengelände, Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen in unmittelbarer Nähe von Einrichtungen des Gesundheitswesens.
- Grundstück mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z.B. Wege an den behandelten Flächen nutzen

Die Mindestabstände sind zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten auch dann zu beachten, wenn sich zum Zeitpunkt der Anwendung dort keine Personen aufhalten.

Aufgrund dessen ist darauf zu achten und im Bebauungsplan entsprechend zu beachten, dass von den Landwirten die Mindestabstände eingehalten werden können und dennoch bis zur Grundstücksgrenze ihre Flächen bewirtschaften können.

3.

Im Themenbereich von ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und deren Anlegung auf landwirtschaftlichen Flächen ist dabei zu beachten, dass diese an den Rand von Grundstücken gesetzt werden, damit landwirtschaftliche Grundstücke nicht geteilt werden oder die Bearbeitung landwirtschaftlicher Flächen erschwert wird.

4.

Weiterhin sind insbesondere bei der Planung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden.

Großflächiges Anlegen von Wiesen und Streuobstflächen auf Ackerflächen

Anlagen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und/oder auf den Einsatz heute eingesetzter Gerätetechnik

**Ergänzung der Stellungnahme vom 29.07.2021**

Bezugnehmend auf das Telefonat vom 29.07.2021 teilt der Bauernverband mit, dass es dort keine

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.

<p>angrenzenden Betriebe gibt und das Gebiet für die Landwirtschaft auch sonst nicht betroffen ist, sodass der Bauernverband keine Einwände gegen den Bebauungsplan hat.</p>	
<p><b>Vodafone-Unitymedia, Schreiben vom 30.06.2021</b></p>	
<p>Die Vodafone-Unitymedia teilt mit, dass die Stellungnahme vom 28.01.2021 unverändert Gültigkeit besitzt und nachfolgend nochmals aufgeführt wird.</p> <p>Im Planbereich kommen keine Versorgungsleitungen der Unitymedia liegen.</p> <p>Es besteht aber grundsätzlich Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen des erneuten Auslegungsbeschlusses vom 15.06.2021 wie folgt abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sollte Interesse an einer Versorgung des Plangebietes mit Glasfaser bestehen wird die Unitymedia frühzeitig darüber informiert.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 05.07.2021</b></p>	
<p>Die deutsche Telekom teilt mit, dass die Stellungnahme vom 04.02.2021 weiterhin gültig ist und nachfolgend nochmals aufgeführt wird.</p> <p>Die deutsche Telekom teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. 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 so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen des erneuten Auslegungsbeschlusses vom 15.06.2021 wie folgt abgewogen.</p> <p>Die TK Linien der Telekom kommen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Mähringer Straße zum Liegen und werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert.</p> <p>Die deutsche Telekom wird frühzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Schritte eingebunden.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 07.07.2021</b></p>	
<p>Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird darum gebeten sich mit der Vodafone in Verbindung zu setzen.</p> <p>Bei einer Stellungnahme z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung /Abstimmung zum weiteren Vorgehen, wird Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Die Vodafone GmbH bittet dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen des erneuten Auslegungsbeschlusses vom 15.06.2021 wie folgt abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sollte Interesse an einer Breitbandversorgung des Plangebietes bestehen wird die Vodafone frühzeitig darüber informiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p><b>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 13.07.2021</b></p>	
<p>Die geplanten baulichen Flächen liegen randlich im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 15 "Blautal mit Seitentälern, Landschaftsteil östlich von Sontheim am Wechselburren, Hochsträß, Taubes Ried, Schmiechener See" (B I 2.1 Regionalplan Donau-Iller). In diesem Gebiet kommt den Belangen der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.</p> <p>Da der Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden ist, steht das landschaftliche Vorbehaltsgebiet dem Bebauungsplan nicht mehr entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p>
<p><b>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 20.08.2021</b></p>	
<p>Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Anregungen</b>  <b><u>Fachdienst Forst, Naturschutz</u></b>  <u>Naturschutz</u>                  Auf dem Gelände sind erhaltenswerte Bäume vermerkt. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, Baumschutzmaßnahmen bei den Bauleistungen mit auszuschreiben.</p> <p><b><u>Fachdienst Verkehr und Mobilität</u></b>  <u>Verkehrsbehörde</u>                  Die vier öffentlichen Parkplätze im Zuge der Mähringer Straße, welche als Längsparkplätze ausgewiesen werden sollen, werden kritisch gesehen. Durch die Anlage der Parkplätze wird die Zu- und Ausfahrt aus den gegenüberliegenden Garagen möglicherweise beeinträchtigt. Im Plan sind entsprechende Bemaßungen der Parkplätze sowie der Restfahrbahnbreite mit aufzunehmen. Im Anschluss kann über die Zulässigkeit der Parkplätze entschieden werden.</p> <p><b>Hinweise</b>  <b><u>Straßen</u></b>                  Die Mähringer Straße ist eine Stadtstraße von Blaustein. Die Belange des LRA werden nicht berührt.</p> <p><b><u>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</u></b>                  Die erneute Anhörung nach §4 Abs. 3a BauGB betrifft eine geänderte Lage des Spielplatzes sowie der Stellplätze. Aus Sicht der Kreisentwicklung spricht nichts gegen diese Änderungen.</p> <p>Es wird darum gebeten mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p><b><u>Forst, Naturschutz</u></b>  <u>Naturschutz</u>                  Bei den Unterlagen zu dieser erneuten Anhörung sind die naturschutzfachlichen Belange nicht verändert worden. Somit wird von der unteren</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Zuge der Ausschreibung der Bauleistungen sind Baumschutzmaßnahmen mit auszuschreiben und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.</p> <p>Die verbleibende Restfahrbahnbreite im Bereich der Längsparkplätze wird in der Planzeichnung vermaßt. Die verbleibende Restfahrbahnbreite beträgt im nördlichen Teil auf Höhe der Garagen der Flurstücke Nr. 50/41 ca. 4,42m und im südlichen Teil im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück Nr. 50/40 und 50/41 ca. 4,85m – 5,00m. Die verbleibende Restfahrbahnbreite ist ausreichend dimensioniert, um eine Zu- und Ausfahrt zu den Garagen zu gewährleisten. Dies wurde mit dem Fachdienst Verkehr und Mobilität abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach In-Kraft-Treten dem LRA zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtlichen Belange der unteren Naturschutzbehörde wurden im Verfahren</p>

Naturschutzbehörde auf die früheren Stellungnahmen verwiesen.	berücksichtigt und im Zuge der vorangegangenen Beschlüsse abgewogen.
--	---

Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
**Satzung**

**über den Bebauungsplan  
„Mähringer Straße“,  
im Ortsteil Ehrenstein**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019 und

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) m. W. v. 12.12.2020

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2021 den Bebauungsplan

**„Mähringer Straße“**

im Ortsteil Ehrenstein als Satzungen beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan mit Datum vom 07.12.2021 des Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Mähringer Straße“ im Ortsteil Ehrenstein besteht aus:

1. Planzeichnung vom Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm vom 07.12.2021.
2. Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 07.12.2021
3. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 07.12.2021
4. Begründung zum Bebauungsplan, in der Fassung vom 07.12.2021

### **§ 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 2.5 zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt  
Blaustein, den 08.12.2021

Thomas Kayser  
Bürgermeister

#### Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 02.01.2022 im Bürgermeisteramt Blaustein, Rathaus Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein zu üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereich 3.1, Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung ist erforderlich, solange das Rathaus pandemiebedingt geschlossen ist.

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.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB 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 des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung dieser Satzung 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.

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 Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Blaustein, den 08.12.2021

Thomas Kayser  
Bürgermeister