

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>1. Naturschutz Die auf Grundlage des Bebauungsplans vorgesehene Wohnbebauung soll im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „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 Klima haushalt 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 Klima haushalt 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>

<p>Eingriffsintensität verwirklicht werden kann. Auch daran fehlt es.</p> <p>Die Belange von Natur und Landschaft sind daher unzureichend berücksichtigt, und unberechtigt gegenüber nicht näher benannten Belangen zurückgestellt worden.</p> <p>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 Schammental. Dadurch droht das Kleinklima im Schammental, also der Luftstrom in die Stadt Blaustein und umgekehrt aus der Stadt Blaustein in das Schammental unterbrochen zu werden. Dieser droht durch das Bauvorhaben verriegelt zu werden. Insofern bestehen auch Einwendungen gegen die teilweise Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets in diesem Bereich.</p> <p>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.</p> <p>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 Schammentals“ gerade einmal 60 m entfernt ist. Durch die Nähe beabsichtigt das geplante mehrgeschossige Bauvorhaben die Schutzzwecke dieser Gebiete.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird auf die bereits dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Teilbereich der Talmündung des Schammentals. Die Freiflächen zwischen Kreisstraße und Geh- und Radweg werden nicht tangiert. 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 ist nicht zu erwarten.</p> <p>Eine negative Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Frischluftzufuhr aus den Kaltluftentstehungsgebieten der nördlich angrenzenden, bewaldeten Talhänge des Schammentals ist ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--

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 Zauneidechen.

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 (UVP) 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 Bebauungspläne der Innenentwicklung verhindern.

Die Voraussetzungen zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, 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.

<p>4. Maß der Nutzung Aufgrund der oben geschilderten besonderen Topographie, also der Talmündung des Schammmentals 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Schammmental, Mähringen, und andererseits in Richtung Blaubeuren. Die schon jetzt gegebene unzumutbare Parksituation und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit, werden noch weiter zunehmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Eine Beschattung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung findet bereits durch die natürliche Topographie der Schwäbischen Alb, durch den bewaldeten Talhang des Schammmentals 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Mähringer Straße ist mit einer durchgängigen Breite von 5,50m ausreichend dimensioniert, um das bestehende sowie das künftige planbedingte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.</p> <p>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</p> <p>Die Stellplätze der zwei derzeit im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser östlich der Mähringer Straße sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg auf dem Baugrundstück nachzuweisen.</p> <p>Die Mähringer Straße ist mit einer durchgängigen Breite von 5,50m ausreichend dimensioniert, um das bestehende sowie das künftige planbedingte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus wird die Ausweisung von 10 öffentlichen Stellplätzen den Parkdruck im Bereich der Mähringer Straße vermindern.</p>
---	---

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung sowie ergänzender Gutachten geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde eine unterdurchschnittliche Fledermausfauna festgestellt. Tradierte Quartiere innerhalb der Vorhabenfläche konnten jedoch ausgeschlossen werden. Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung (Seite</p>
--	--

<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>9. Erschließung Verkehr 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:
Kreisbauernverband Ulm-Ehingen, Schreiben vom 22.06.2021 sowie 29.07.2021	
<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>

<p>Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohner einzuhalten sind, veröffentlicht.</p> <p>Diese hat das BVL aktualisiert (BVL 16/02/02 vom 27.04.2016) und im Bundesanzeiger veröffentlicht.</p> <p>Das bedeutet, dass folgende Mindestabstände bei Pflanzenschutzmittelanwendungen von dem Landwirt einzuhalten sind:</p> <p>In Flächenkulturen 2 Meter In Raumkulturen 5 Meter</p> <p>Die genannten Mindestabstände sind von den Anwendern einzuhalten zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 Pflanzenschutzgesetz).</p> <p>Hierzu gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Weiterhin sind insbesondere bei der Planung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden.</p> <p>Großflächiges Anlegen von Wiesen und Streuobstflächen auf Ackerflächen Analgen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und/oder auf den Einsatz heute eingesetzter Gerätetechnik</p> <p>Ergänzung der Stellungnahme vom 29.07.2021 Bezugnehmend auf das Telefonat vom 29.07.2021 teilt der Bauernverband mit, dass es dort keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p>
--	--

<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>Vodafone-Unitymedia, Schreiben vom 30.06.2021</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>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 05.07.2021</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>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 07.07.2021</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 Ausbauentscheidung 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>

Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 13.07.2021	
<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>
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 20.08.2021	
<p>Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Anregungen <u>Fachdienst Forst, Naturschutz</u> <u>Naturschutz</u> Auf dem Gelände sind erhaltenswerte Bäume vermerkt. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, Baumschutzmaßnahmen bei den Bauleistungen mit auszuschreiben.</p> <p><u>Fachdienst Verkehr und Mobilität</u> <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>Hinweise <u>Straßen</u> Die Mähringer Straße ist eine Stadtstraße von Blaustein. Die Belange des LRA werden nicht berührt.</p> <p><u>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</u> 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><u>Forst, Naturschutz</u> <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.
--	---