

ALB-DONAU-KREIS
STADT BLAUSTEIN
GEMARKUNG HERRLINGEN



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Entwurf
„Birkebene V“

Anlagen zur Begründung

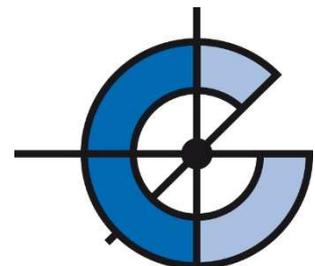
- 1 Baugrundgutachten
- 2 Bodenschutzkonzept

in der Fassung vom 06.12.2023
in der Fassung vom 03.05.2024

Aufgestellt: Blaustein/Metzingen, den 18.07.2024

Gerst Ingenieure Metzingen GmbH
Gutenbergstraße 44
72555 Metzingen

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Herrlingen der Stadt Blaustein. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Birkebene IV“ aus dem Jahr 2004 mit seinen Änderungen an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2022 beschlossen. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden erfüllt.

Das Plangebiet im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Herrlingen an. Die Größe der möglichen zulässigen Grundfläche beträgt 9.413 m² (Fläche Allgemeines Wohngebiet 25.953 m² x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die Schwelle von 10.000 m². Das Plangebiet im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Herrlingen an. Die Bebauung des Tannen-, Buchen-, Birken- und Hugo-Rosenthal-Wegs sowie der Anna-Essinger-Straße wird durch das Plangebiet in westlicher Richtung fortgeführt und der Ortsrand in Richtung der offenen Landschaft abgerundet. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, gibt es nicht.

Gem. § 13 b BauGB konnte von den Verfahrenserleichterungen eines beschleunigten Verfahrens Gebrauch gemacht werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden konnte abgesehen werden. Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, konnte auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich gem. § 13 b BauGB nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf, da dies gegen Europarecht verstößt.

Um Rechtsklarheit für die gem. § 13 b BauGB begonnenen Verfahren zu schaffen, wurde durch den Bundesgesetzgeber zum 01.01.2024 der § 215 a BauGB eingeführt. Darin wird geregelt, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Die Neuregelung in § 215a Abs. 3 BauGB klärt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen, wenn auf die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts verzichtet werden soll. Diese Vorprüfung müsste zudem ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. In der Regel ist die Ausweisung von Bauland jedoch verbunden mit einem erheblichen Eingriff und entsprechenden Umweltauswirkungen. Aus Rechtssicherheitsgründen wurde daher für das weitere Verfahren eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Die weiteren Verfahrenserleichterungen gemäß §13a BauGB wie Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der

Erörterung und Berichtigung des Flächennutzungsplans können entsprechend § 215 a Abs. 1 BauGB weiterhin angewendet werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

E.2 Planerfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Herrlingen bestehen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht gedeckt werden kann. Insbesondere für junge Familien mangelt es an Wohnraum. Die Ansiedlung junger Familien wiederum ist wichtig, um den Erhalt der bestehenden Bevölkerungsstruktur und der bestehenden Infrastruktureinrichtungen vor Ort zu gewährleisten. Zur Deckung des Bedarfs ist daher am westlichen Ortsrand von Herrlingen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan „Birkebene V“ aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke zu schaffen und für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan vom 18.07.2024. Er umfasst die Flurstücke 84, 563/1, 564, 566 und 760 sowie einen Teil der Flurstücke 80, 81/2, 561, 562/1 und 569 der Gemarkung Herrlingen und weist eine Gesamtgröße von 3,3 ha auf.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Bestandsbebauung der Anna-Essinger-Straße begrenzt. Im Süden bildet die Erwin-Rommel-Steige die Grenze des Plangebiets. Im Norden und Westen schließt die landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzte offene Landschaft an.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche und als Grünland genutzt. Bäume sind lediglich im Bereich der Verbindungsstiche zur Bestandsbebauung hin vorhanden.

Die Topographie des Plangebiets steigt von Süden nach Norden an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 23 m von Süd nach Nord.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Google Maps, 2022)

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Herrlingen. Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets „Birkebene IV“ mit Einzel- und Doppelhäusern im südlichen Bereich und Reihenhäusern im nördlichen Bereich an und setzt diese fort. Im Norden und Westen schließt die offene Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken an. Im Süden grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebiets Blaustein (Schutzgebiets Nr. 4.25.105) an.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan



Abbildung 3: Raumnutzungskarte Fortschreibung Regionalplan - Entwurf zur 2. Anhörung vom 06.12.2022 (Quelle: Regionalverband Donau-Iller)

Im Entwurf der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird das Plangebiet als Randbereich von ausgewiesenen Siedlungsflächen ausgewiesen. Der angrenzende Regionale Grünzug wurde im Bereich des Plangebiets zurückgenommen und in Richtung Westen/Wippingen integriert.

E.4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

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

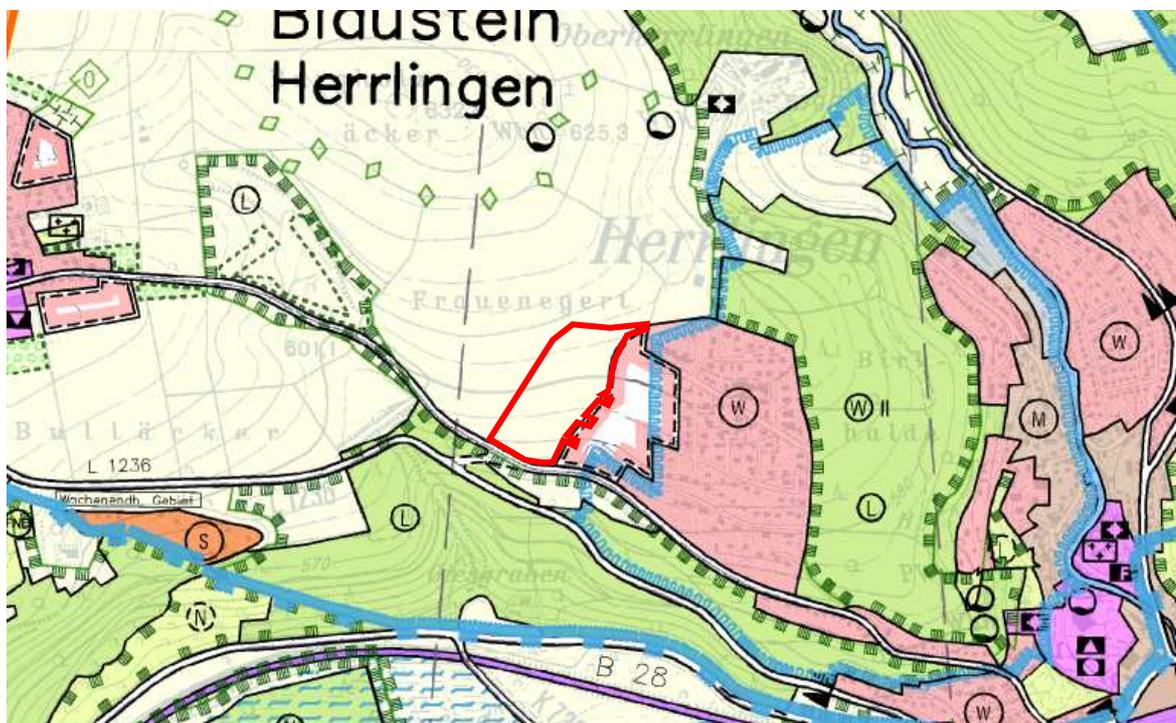


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm (Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm)

E.4.3 Schutzgebiete

Direkt südlich angrenzend an die Erwin-Rommel-Steige sowie weiter im Norden des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Blaustein (Schutzgebiets-Nr. 4.25.105).

Die nächstgelegenen Biotop befinden sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 60 m (Offenlandbiotop Hecke W Herrlingen, Biotop-Nr. 175254252403) bzw. 90 m (Waldbiotop Altbuchen Baumreihe Birkebene W Herrlingen, Biotop-Nr. 275254250041). Ca. 250 m weiter westlich kommen weitere geschützte Offenlandbiotope innerhalb des Landschaftsschutzgebiets zum Liegen.

Die Naturschutzgebiete Arnegger Ried (Schutzgebiets-Nr. 4.060) und Kleines Lautertal (Schutzgebiets-Nr. 4.262) befinden sich 500 m südlich bzw. 1000 m nördlich des Plangebiets.

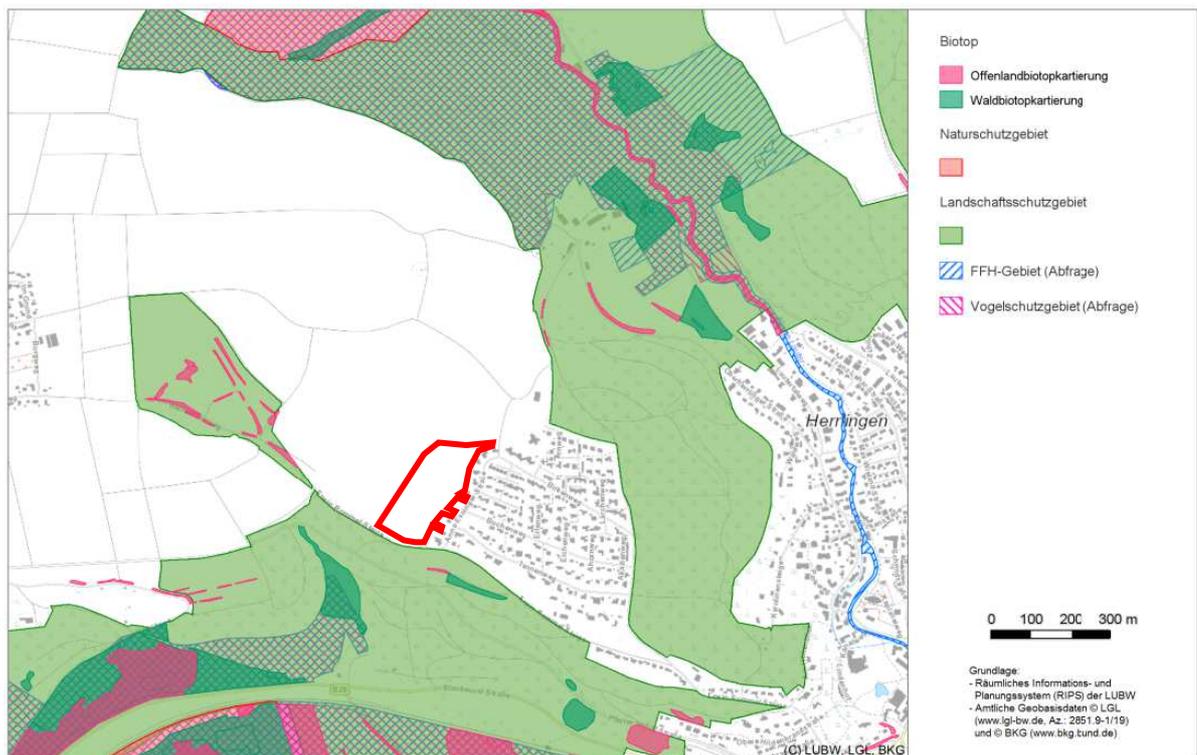


Abbildung 5: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

In einer Entfernung von ca. 150 m südlich und 400 m nördlich des Plangebiets beginnen das FFH-Gebiet Blau und Kleine Lauter (Schutzgebiets-Nr. 7524341) und das Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb (Schutzgebiets-Nr. 7624441).

230 m westlich des Vorhabengebiets beginnt der Biotopverbund trockener Standorte.

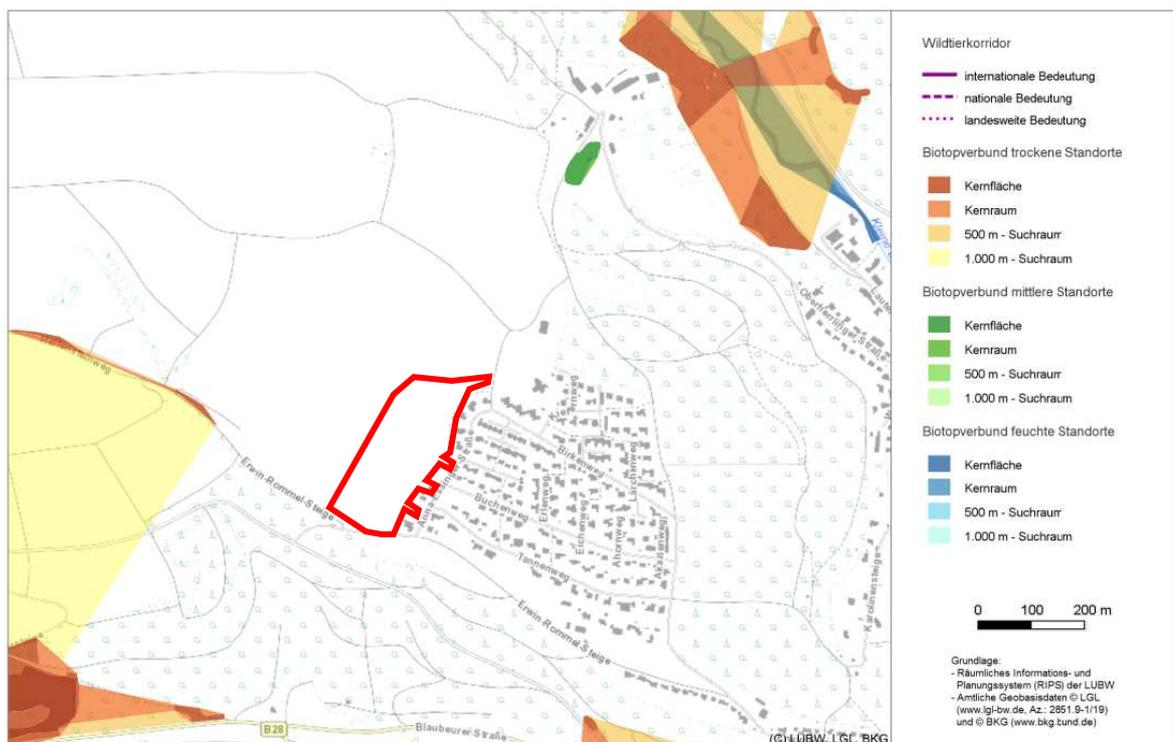


Abbildung 6: Biotopverbund Offenland inkl. Gegeralwildwegeplan (Quelle: LUBW)

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planbereichs nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG 212 Herrlingen-Dannenäcker (425212).



Abbildung 7: Wasserschutzgebiet (Quelle: LUBW)

In den Karten des Landesamts für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum ist das Plangebiet als „Vorbehaltsflur I“ ausgewiesen.

Flurbilanz Alb-Donau-Kreis

Flurbilanz 2022 und Flächenbilanzkarte

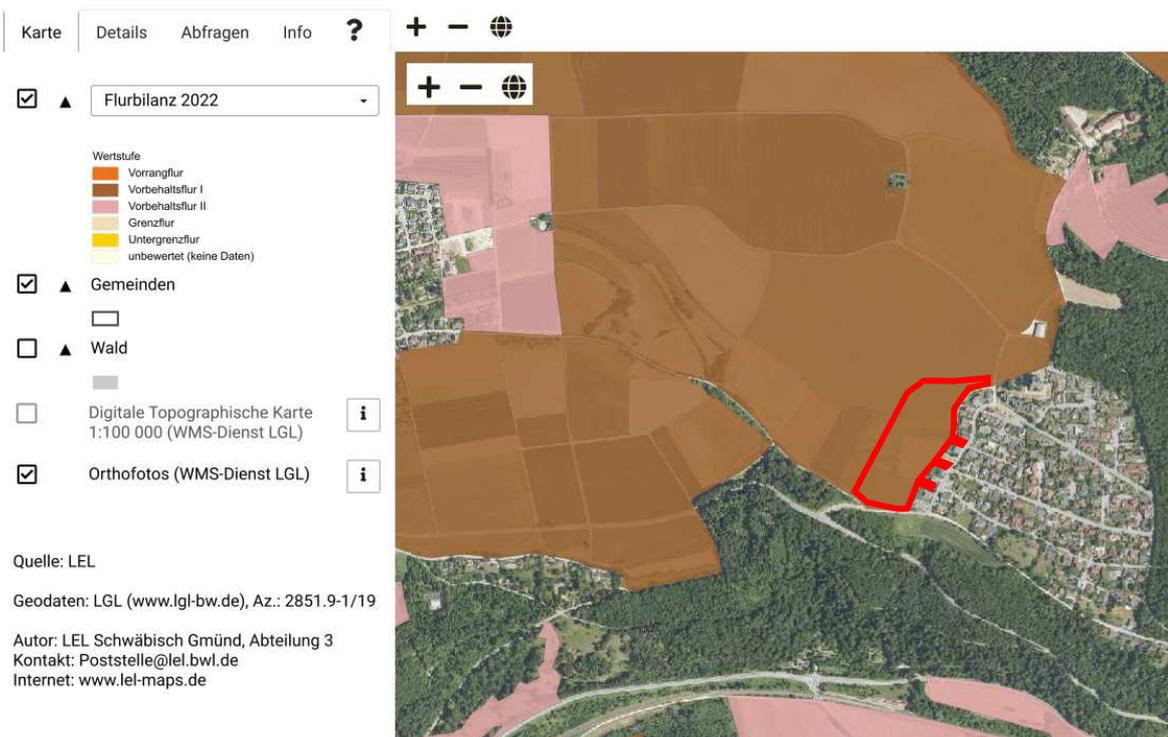


Abbildung 8: Flurbilanz und Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL)

Rommel-Steige wird der Verkehrsfluss im Plangebiet besser verteilt. Durch eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße werden die Verbindungen der Verlängerungen der bestehenden Straßen hergestellt. Am nördlichen Ende der geplanten nord-südlich verlaufenden Erschließung ist ein Wendehammer vorgesehen, der auch Müllfahrzeugen die Möglichkeit bietet, zu wenden.

Der Bedarf an Kinderspielflächen kann durch den östlich gelegenen öffentlichen Spielplatz in der Anna-Essinger-Straße gedeckt werden.

E.6 Planungsalternativen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Blaustein erfährt seit Jahren eine ungebremste Entwicklung insbesondere im Bereich des Wohnungsmarktes. Trotz der Ausweisung verschiedener Baugebiete in anderen Ortsteilen ist die Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen im Ortsteil Herrlingen groß. Innerörtliche Planungsalternativen werden von der Stadt Blaustein vorangetrieben, jedoch gestaltet sich die Überplanung der Flächen aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen vor allem zeitlich schwierig, sodass kurzfristig kein Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Um einer Überalterung des Ortsteils Herrlingen entgegenzuwirken, soll auch in diesem Ortsteil Wohnraum insbesondere für junge Familien geschaffen werden.

Aufgrund seiner Lage ist eine Entwicklung des Ortsteils Herrlingen nur in westlicher Richtung im Bereich des Plangebiets möglich. Der nördliche und östliche Siedlungsrand des Ortsteils ist umgeben von Waldflächen. Direkt im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Blaustein an. Der für die westlichen Flächen bestehende Zielkonflikt mit der Regionalplanung kann durch eine Erweiterung des bestehenden regionalen Grünzugs Richtung Westen gelöst werden. Durch die Erweiterung kann die Fläche des Plangebiets aus dem regionalen Grünzug herausgenommen werden. Für die wohnbauliche Entwicklung dieses Ortsteils kommen daher nur die westlich gelegenen Flächen in Frage, auch wenn es die Inanspruchnahme der für die Landwirtschaft hochbedeutenden Flächen der Vorbehaltsflur I bedeutet.

Das Plangebiet fügt sich an das Bestandsgebiet im Osten an und führt aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Anlieger. Auch der ökologische Eingriff wird durch umfassende Festsetzungen zur Grünordnung so weit wie möglich reduziert. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist weiterhin gegeben. Um die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Böden zu erhalten, wird geprüft, ob ein Bodenauftrag an anderer Stelle sinnvoll erfolgen kann.

E.7 Planinhalt

E.7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass sowohl die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die entsprechenden Nutzungen und Anlagen sind mit der Entwicklung des Wohnquartiers an dieser Stelle aufgrund der zu erwartenden Störungen insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehr nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Herrlingen bzw. 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.

E.7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und wird auf den Wert 0,4 festgesetzt. Private Grünflächen werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht auf die maßgebende Grundstücksfläche angerechnet, da die als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke bereits ausreichend groß sind.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Mehrfamilienhäuser im WA1 auf drei und für alle anderen Bauformen im WA2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen wird der Ausbau eines Staffelgeschosses möglich. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe zu einer flächensparenden Bauweise beitragen.

Aufgrund ihrer vielen ökologischen Vorteile werden als Dachformen für das Plangebiet begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Sie dienen der Speicherung und Pufferung von Niederschlagswasser, leisten einen Beitrag zur Regulierung des Gebäudeklimas, binden Staub und Schadstoffe und bieten einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zuzüglich 0,2 m, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Um drei Vollgeschosse realisieren zu können, wird am nördlichen Rand des Plangebiets die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Die Lage der Mehrfamilienhäuser wurde an topographisch günstiger Stelle gewählt, um eine Verschattung niedriger Gebäude zu vermeiden und die Aussicht in dem südgeneigten Gelände nicht zu beeinträchtigen.

Die Grundstücke im WA 2 sind für zweigeschossige Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen lässt in diesen Bereichen mit einer Gebäudehöhe von max. 9,7 m die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu.

Mehrfamilienhäuser können bis zu 9 Wohneinheiten (WE) enthalten. Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte werden für Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Dabei sind die jeweiligen Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten als jeweils ein Wohngebäude zu betrachten.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass im Plangebiet ein breites Angebot an nachfrageorientierten Haustypen realisiert werden kann. Gleichzeitig passt sich die geplante Bebauung an das bestehende Baugebiet „Birkebene IV“ an und greift die Gebäudestrukturen im Hinblick auf die Bauweise auf. Durch die Ausgestaltung der Gebäude als Flachdachgebäude im gesamten Plangebiet soll ein Beitrag einer modernen und gleichzeitig nachhaltigen Bauweise geleistet werden.

E.7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern festgelegt. Hierdurch kann ein breites Angebot an Wohnraum bereitgestellt werden.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, um einen „Einmauerungseffekt“ des Straßenraumes zu vermeiden.

E.7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebiets werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

Ortsrandeingrünung

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets am Ortsrand und sollen zu einer besseren Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild beitragen. Bauliche Anlagen werden daher innerhalb dieser Flächen nicht zugelassen.

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer mit einer Substratstärke von mind. 12 cm naturnah zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

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

Daher wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, dass je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen ist.

Begrenzung der Bodenversiegelung

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

E.8 Festsetzungen in Bezug auf den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Wänden wird den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Im Hinblick auf eine wassersensible und klimagerechte Entwicklung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdachflächen getroffen. Begrünte Dächer puffern insbesondere bei Starkregenereignissen große Mengen Niederschlagswasser. Das Wasser verdunstet anschließend wieder, sodass begrünte Dächer einen Beitrag leisten können, die entstandene Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren und das Wasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Durch das aufgenommene Wasser können darüber hinaus Temperaturschwankungen und Temperaturunterschiede in der Luft reduziert werden.

Im Planbereich werden für jedes Baugrundstück Zisternen zur Speicherung und naturnahen Nutzung von unverschmutztem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz festgesetzt, um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken. Die Zisternen müssen mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation errichtet werden.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet tragen ebenfalls zu einer klimaoptimierten Planung bei.

E.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die Planung erhebliche Umweltauswirkungen mit sich bringt, wurden für das weitere Verfahren die Auswirkungen auf die Umwelt in einem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt (Teil B der Begründung). Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt. Diese ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

E.10 Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Anna-Essinger-Straße und die Erwin-Rommel-Steige mit Anschluss an die südlich des Plangebiets verlaufende L1236.

Von der Erstellung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens im Hinblick auf die südlich verlaufende Landesstraße wird aufgrund der Entfernung von über 80 m zum nächstgelegenen Baufenster und den zwischengelagerten Gehölzgruppen abgesehen.

Die interne Erschließung des Plangebiets ist als 5,50 m breite gemischte Verkehrsflächen vorgesehen. Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des Hugo-Rosenthal-Wegs, des Buchenwegs und des Tannenwegs von Osten über die Anna-Essinger-Straße hinaus erschlossen. Von Süden erfolgt ein zusätzlicher Anschluss an die Erwin-Rommel-Steige, um das Bestandsgebiet zu entlasten. Durch eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße werden die Verbindungen der Verlängerungen der bestehenden Straßen hergestellt. Am Ende der geplanten nord-südlich verlaufenden Erschließung ist ein Wendehammer vorgesehen, der auch Müllfahrzeugen die Möglichkeit bietet, zu wenden.

E.11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Wasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über entsprechend dimensionierte Verlängerungen der bestehenden Leitungen sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Bauherren im Plangebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlanschlüsse festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Stadt Blaustein beseitigt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über Zuleitungskanäle in den bestehenden Mischwasserkanal im Baugebiet „Birkebene IV“ eingeleitet.

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Die anstehenden Böden ermöglichen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unschädliche Regenwasser wird über Rigolen oder Mulden mit belebter Bodenzone und Filter mit Notüberlauf zur Regenwasserableitung der Straße versickert. Da das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Liegen kommt, ist eine Versickerung ausschließlich mit Systemen mit belebter Bodenzone und Filter zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird getrennt gesammelt und über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal einer Retentionsfläche im Süden des Plangebiets zugeführt. Überschüssiges Regenwasser, das im Rückhaltebecken nicht versickert oder verdunstet werden kann, wird gedrosselt in den RW- Kanal im Süden in Richtung L1236 eingeleitet. Falls diese Möglichkeit des Anschlusses nicht besteht, muss das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal der Erwin-Rommel-Steige eingeleitet werden.

Zusätzlich muss auf den privaten Grundstücken eine Zisterne für die Regenwasserbewirtschaftung mit Notüberlauf zur Regenwasserableitung der Straße errichtet werden. Die Zisternen dienen in Zeiten des Klimawandels insbesondere der Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung oder auch der Brauchwassernutzung.

E.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, für Einfriedungen und für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen definiert. Zusätzlich werden Festsetzungen hinsichtlich einer Stellplatzverpflichtung sowie hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

E.13 Planungsstatistik

Objektbezeichnung	Anzahl	Allgemeines Wohngebiet Fläche (m ²)	Private Grünfläche Fläche (m ²)	Summe Fläche (m²)
Summe Geplante Grundstücke	51	23344,30	1623,99	24968,29
Öffentliche Grünfläche	8			871,01
Öffentliche Grünfläche (Entwässerungsmulde)	1			754,10
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)	1			506,21
Summe Öffentliche Grünflächen	10			2131,32
Straßenverkehrsflächen	1			4102,44
Straßenverkehrsflächen (Wirtschaftsweg)	1			1655,59
Summe Straßenverkehrsflächen	2			5758,03
Fläche für Versorgungsanlagen	1			104,16
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	1			32961,80

E.14 Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke eine Neuordnung durch Umlegung.

E.15 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind keine weiteren Vorhaben geplant, deren kumulative Auswirkungen erheblich für Mensch und Umwelt sein könnten.

Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und durch den neuen Wirtschaftsweg an der westlichen Gebietsgrenze anfahrbar.

Blaustein/Metzingen, den 18.07.2024

UMWELTBERICHT (TEIL B)