

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Entwurf
„Pappelauer Straße, Dietinger Straße“

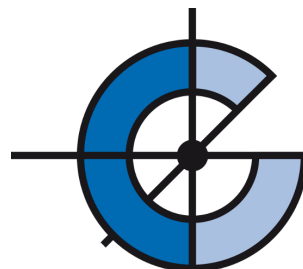
Anlagen zur Begründung

1	Fachbeitrag Artenschutz	in der Fassung vom	30.01.2024
2	Lärmschutzgutachten	in der Fassung vom	13.02.2024
3	Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalles gemäß §7 Abs. 4 UVPG nach Anlage 2 i.V. m. Anlage 3 zum UVPG	in der Fassung vom	31.01.2024
4	Gesamtgutachten Baugrund	in der Fassung vom	13.10.2023
5	Bodenschutzkonzept	in der Fassung vom	25.04.2024

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 (TEIL A)

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt am nördlichen Ortsrand im Außenbereich der Gemarkung Markbronn der Stadt Blaustein. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Blaustein erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.11.2022 beschlossen. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden erfüllt.

Das Plangebiet im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Markbronn an. Die Größe der möglichen zulässigen Grundfläche beträgt 6.735 m² (16.837 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und private Grünflächen x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die Schwelle von 10.000 m². Weitere 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 den westlichen Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und den östlichen Teilbereich als geplante Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann somit im östlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der westliche Teilbereich ist im Zuge der Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach wie vor besteht im Ortsteil Markbronn ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Zur Deckung des Bedarfs ist am nördlichen Ortsrand von Markbronn die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen flächensparende Siedlungsformen gefördert werden sowie der Ortsteil Markbronn in seiner Struktur gestärkt werden. Für den Planbereich soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden und der Ortsrand sinnvoll abgeschlossen 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 zeichnerischen Teil in der Fassung vom 18.07.2024. Er umfasst die Flurstücke 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 84, 85, 86 und 87 sowie eine Teilfläche des Straßenflurstücks 49 (Hoher Rain) der Gemarkung Markbronn. Die Fläche beträgt ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet wird im Süden durch den bestehenden Ortsrand von Markbronn und im Norden und Osten von den beiden Kreisstraßen Pappelauer Straße (K7379) sowie der Dietinger Straße (K7380) eingefasst. Die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets liegen fünf Gartengrundstücke (Flst. 83, 83/1, 83/2, 83/3 und 83/4) im Anschluss an die Wohnbebauung „Im Öschle 12-20“. In diesem Bereich des Plangebiets sind Gartenhütten, Gewächshäuser sowie Heckenstrukturen vorhanden.

Auf der verbleibenden Fläche innerhalb des Geltungsbereichs sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Bis auf zwei Bäume entlang der Pappelauer Straße sind keine weiteren Gehölzstrukturen zu finden. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche intensiv bewirtschaftet.

Die Topografie der Fläche weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0 m von Nordwesten nach Südosten auf.



Abbildung 1: Bestand im Plangebiet (Quelle: Google Maps 2023)

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Nördlich und westlich der Pappelauer Straße schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Das südlich angrenzende Gebiet ist geprägt durch eine homogene Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschoßigen Einfamilienhäusern mit Satteldachausprägung.

Im unmittelbar östlich der Dietinger Straße anschließenden Umfeld befinden sich soziale Einrichtungen wie Kindergarten und die Jugendorganisation Hütte Markbronn sowie die Mehrzweckhalle "Neidegghalle".

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan



Abbildung 2: Raumnutzungskarte Fortschreibung Regionalplan (Quelle: Regionalverband Donau-Iller)

In der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller kommt das Plangebiet zwischen ausgewiesenen Siedlungsflächen und einem Vorranggebiet für Erholung zum Liegen.

E.4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist der westliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und der östliche Teilbereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der östliche Teilbereich war Bestandteil des genehmigten Änderungsverfahrens (Teiländerung 29.2) des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche. Diese Änderung des FNPs ist am 23.03.2019 in Kraft getreten.

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



Abbildung 3: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm (Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm)

E.4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets kommen keine Schutzgebiete zum Liegen. Nördlich und östlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 400 m das Landschaftsschutzgebiet Blaustein (4.25.105), in dem sich verschiedene geschützte Offenlandbiotope befinden.

Geschützte Biotopie inkl. FFH-Mähwiesen

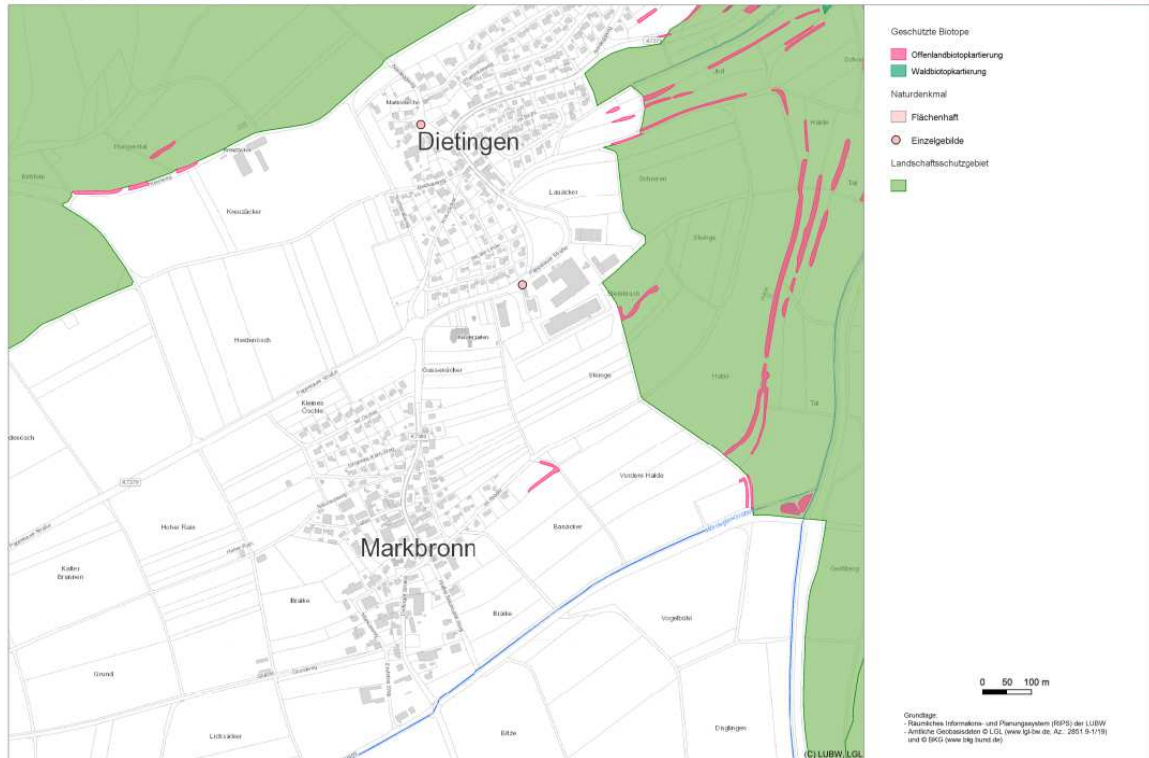


Abbildung 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2023)

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan

LU:W



Abbildung 5: Biotopverbund (Quelle: LUBW 2024)

Kernflächen bzw. Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte sind von dem Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete.

E.5 Städtebauliches Konzept

Am 3.12.2019 wurde der Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ gemäß § 2 Abs.1 i. V. m. mit § 13b BauGB aufgestellt. Der Umgriff beschränkte sich zunächst auf den östlichen Bereich.

In einem ersten städtebaulichen Entwurf war eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügig bemessenen Grundstücken vorgesehen. Für die Erschließung des Gebiets war eine von der Dietinger Straße abzweigende Stichstraße geplant mit einer optionalen Wendemöglichkeit, falls nur der östlich des Flurstücks 86 gelegene Teil realisiert wird.



Abb. 6: Ursprüngliches Städtebauliches Konzept/ Rahmenplan (Zint & Häußler 2019)

Am 22.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss neu gefasst und der Geltungsbereich um die westlich gelegenen Grundstücke erweitert.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist zwischenzeitlich eine verdichtete Wohnbebauung mit geringem Flächenverbrauch vorgesehen. Der städtebauliche Entwurf von 2023 bildet mit Ausnahme kleinerer Anpassungen die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Die Erschließung des Gebiets ist weiterhin über eine von der Dietinger Straße abzweigende Erschließungsstraße mit Anschluss an die Straße Hoher Rain/Im Öschle im Westen geplant.



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf (Gerst Ingenieure 2023)

Zwischenzeitlich sind entlang der Pappelauer Straße im Nordosten des Plangebiets zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Weiter im Anschluss in Richtung Westen sind Grundstücke für zweigeschossige Einzelhäuser vorgesehen. Auf der südlichen Seite der neuen Erschließungsstraße sind im östlichen Bereich Reihen- und Einzelhäuser vorgesehen. Daran schließen sich im westlichen Teilbereich des Plangebiets Grundstücke für eine Doppelhausbebauung an. Im verbleibenden Bereich im Westen nördlich der neuen Erschließungsstraße sind Flächen für die Errichtung von Tiny Häusern in verschiedenen Größen mit einer oder auch zwei Wohneinheiten geplant.

E.6 Planinhalt

E.6.1 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 eines Wohnquartiers 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 Markbronn 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.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe und im WA 2 - 4 die Anzahl der Wohneinheiten 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 können bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die maßgebende Grundstücksfläche angerechnet werden, um auch bei kleinen Grundstückszuschnitten eine ausreichend große Wohnfläche zu ermöglichen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 auf drei und für alle anderen Bauformen im Plangebiet (WA 2-4) auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe zu einer flächensparenden Bauweise beitragen.

Um einen harmonischen Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, werden für die südliche Gebäudereihe mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Hierdurch wird ein einheitliches städtebauliches Bild erzielt. Darüber hinaus kann bei den vorgesehenen kleinen Grundstücksgößen auch das Dachgeschoss als Wohnfläche genutzt werden.

Aufgrund ihrer ökologischen Vorteile werden für die nördliche Bebauung neben geeigneten Dächern auch 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. Pultdächer werden aufgrund der energetischen Ausrichtung der Dächer und im Hinblick auf die Lärmquelle der Pappelauer Straße und die Wandhöhen zur neuen Erschließungsstraße hin ausgeschlossen.

Um die Versiegelung im Bereich der Mehrfamilienhäuser auszugleichen, werden als Dachform für diesen Bereich Flachdächer zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers festgesetzt.

Da Tiny Häuser flächenmäßig einen geringen Eingriff darstellen, werden hier alle Dachformen zugelassen.

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

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt, um drei Vollgeschosse im sozialen Wohnungsbau realisieren zu können.

Im Anschluss in Richtung Westen sowie auf der Südseite der Erschließungsstraße sind Grundstücke für zweigeschossige Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in diesen Bereichen angepasst an das natürliche Gelände und die Bestandsbebauung, sodass eine Staffelung zwischen den Gebäuden nördlich und südlich der neuen Erschließungsstraße erreicht wird.

Für die Einzelhäuser nördlich der Erschließungsstraße wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Für Flachdachgebäude wird straßenseitig (= neue Erschließungsstraße) eine maximale Wandhöhe von 7 m festgesetzt. Für die Ausbildung eines Staffelgeschosses darf die Wandhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 9,5 m überschritten werden. Hierbei muss das oberste Geschoss über 7 m straßenseitig (=neue Erschließungsstraße) um mind. 3,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach hinten versetzt werden. Durch diese Regelung kann auch bei Flachdachgebäuden neben zwei Vollgeschossen ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss realisiert werden.

Für die Südseite der Erschließungsstraße ist für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11,0 m vorgesehen. Die Festsetzungen ermöglichen die Ausgestaltung von zwei Vollgeschossen, sowie eines Dachgeschosses und je nach Lage im Gelände eines Untergeschosses.

Im WA4 sind Flächen für die Errichtung von Tiny Häusern in verschiedenen Größen mit einer oder auch zwei Wohneinheiten geplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in diesem Bereich auf maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m beschränkt. Vorgaben zur Dachform werden in diesem Bereich nicht gemacht. Hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausgestaltung der Tiny Häuser gewährleistet.

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte werden für Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Tiny Häuser maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Dabei sind die jeweiligen Doppelhaushälften bzw. Reihenhauseinheiten als jeweils ein Wohngebäude zu betrachten. Um im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten und um eine hohe Verdichtung zu ermöglichen, wird keine Höchstgrenze für die Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets an die vorhandene, angrenzende Bebauung anpasst und gleichzeitig Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen lässt.

E.6.3 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, Mehrfamilienhäusern und Tiny Häusern festgelegt.

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.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung 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.7 Klimaschutz

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.

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

E.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Entsprechend § 215a Abs. 3 BauGB wurde eine umweltrechtliche Vorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen mit sich bringt. Für das weitere Verfahren wurden daher die Auswirkungen auf die Umwelt in einem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt (Teil B der Begründung). Weiterhin wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigelegt.

E.9 Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Berichts-Nr. C230041 der Firma igi CONSULT GmbH vom 13.02.2024 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nordwestlich vorbeiführende Pappelauer Straße (Kreisstraße 7379) berechnet und beurteilt worden.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) prognostiziert worden. Daneben wurden auch Überschreitungen der um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgestellt, mit der Folge, dass zwingend Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

An den am nächsten zur Pappelauer Straße liegenden, nordwestlich verlaufenden Baugrenzen betragen ohne Realisierung eines aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wand etc.) die Grenzwert-Überschreitungen tagsüber bis zu 3 dB und nachts bis zu 4 dB. Im WA 4 treten nachts teilweise Grenzwert-Überschreitungen auch im Obergeschoss der seitlich von der Pappelauer Straße abgewandten Südwest- und Nordostseiten auf. Darüber hinaus sind an den in erster Reihe angeordneten Gebäuden (WA1 – nördlicher Teil, WA2 und WA4) tags und nachts Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen. An sämtlichen Südostseiten sowie überall an den Gebäuden in zweiter

Reihe (WA 1 – südlicher Teil und WA 3) sind die Immissionsgrenzwerte und mit wenigen Ausnahmen auch die Orientierungswerte eingehalten.

Infolge des entlang der Pappelauer Straße geplanten 3 m über bestehender Geländeoberkante hohen Lärmschutzwalls werden die Schallpegel an den nächstgelegenen, zur Kreisstraße liegenden Gebäuden auf Erdgeschosshöhe deutlich um bis zu 9 dB gemindert. Im 1. Obergeschoss reduzieren sich die Beurteilungspegel in der Größenordnung von 2 dB bis 5 dB. Auf Höhe des 2. Obergeschosses (WA 1 und WA 2) ist keine wesentliche Verbesserung der Geräuschsituation zu verzeichnen. Mit Ausnahme des Bauplatzes an der westlichen Ecke des Plangebietes wird infolge des aktiven Schallschutzes zur Tagzeit auf Erdgeschossniveau überall der Orientierungswert eingehalten. Dies trifft im Wesentlichen auch auf den Orientierungswert der Nachtzeit zu. Auf Höhe des 1. und 2. Obergeschosses verbleiben zwar an den Nordwestseiten Überschreitungen des Tag-Grenzwertes. Seitlich abgewandt wird nunmehr aber im 1. Obergeschoss in der Regel der Tag-Orientierungswert eingehalten. Zur Nachtzeit treten an Stelle von Grenzwert-Überschreitungen nur noch Überschreitungen des Orientierungswertes auf (WA 4); und an Stelle von Überschreitungen des Orientierungswertes ist nunmehr dessen Einhaltung festzustellen (WA 1-nördliches Baufeld, WA 2).

Weitergehende Schallschutzberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass bei einer Höhe der Lärmschutzeinrichtung ab 4 m im Wesentlichen im 1. Obergeschoss die Grenzwerte und Orientierungswerte eingehalten werden. Bei einer Höhe von 5 m werden im 2. Obergeschoss die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Ein höherer aktiver Lärmschutz als in der Form des geplanten 3 m Erdwalls wird seitens der Gemeinde vor allem wegen dem Ortsbild, dem sodann erforderlichen weitergehenden Flächenverbrauch bzw. im Fall einer Lärmschutzwand aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht verfolgt.

Stattdessen werden weitergehende Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden selbst getroffen. So ist für jeden nach DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Raum ein Fenster zur Be- und Entlüftung an einer Fassadenseite ohne Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorzusehen. Ausnahmsweise können in den kritischen lärmbelasteten Fassadenbereichen Lüftungsfenster mit vorgesetzten Glasvorbauten als schalltechnische Barriere eingeplant werden. Nur in begründeten Fällen soll lediglich auf passiven Schallschutz in Verbindung mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung abgestellt werden.

In lärmbelasteten Fassadenbereichen mit verbleibenden Fenstern von Wohn- oder Schlafräumen sind die Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 im Hinblick auf ausreichend dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen (ausreichende Luftschalldämmung) zu beachten. Mit Ausnahme des Baufeldes in der westlichen Ecke des Plangebietes (WA 4), bei welchem sich im Obergeschoss an der Nordwestseite der Lärmpegelbereich IV ergibt, ist in den übrigen Einwirkungsbereichen höchstens der Lärmpegelbereich III maßgebend. Dies trifft für die nordwestlichen Fassadenseiten der Gebäude in erster Reihe zur Kreisstraße sowie teilweise deren seitlich abgewandten Fassadenseiten zu.

Die im Lärmschutzgutachten des Büros igi CONSULT GmbH Projektbüro Schall- und Immissionsschutz vom 13.02.2024 ermittelten Lärmpegelbereiche sind folgender Abbildung zu entnehmen:

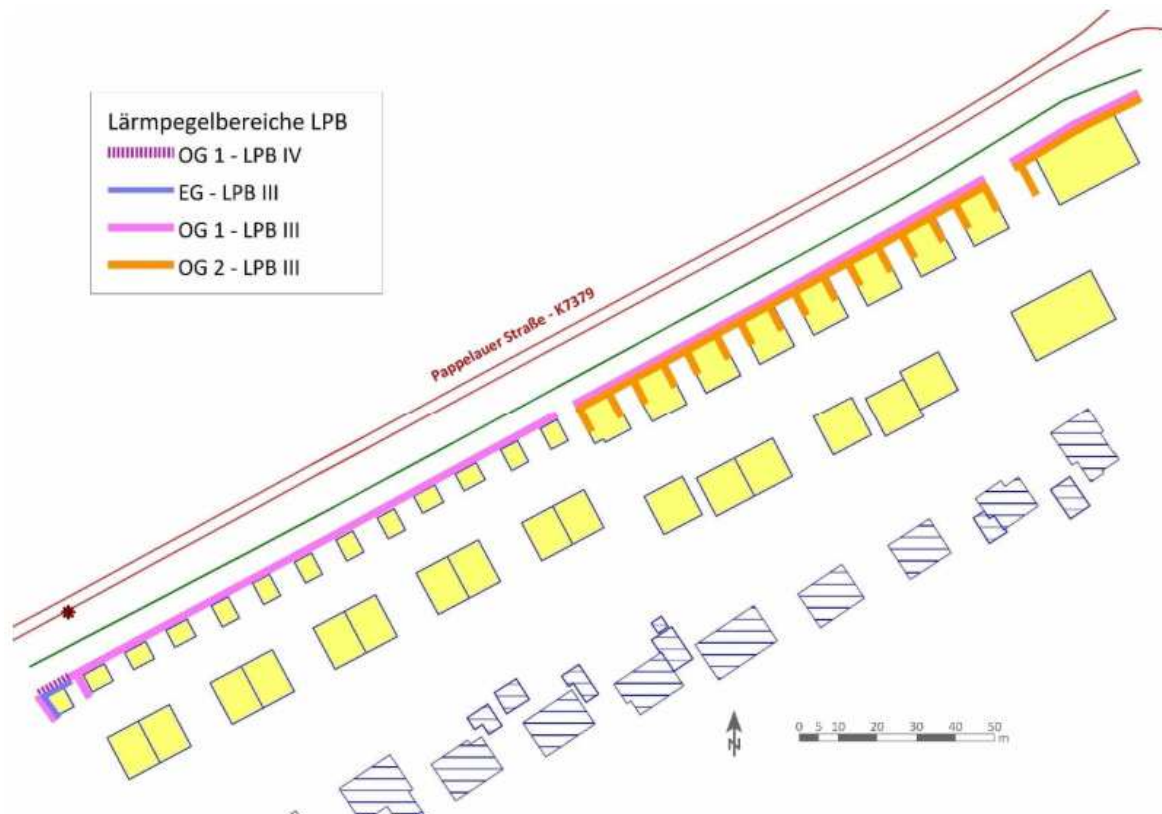


Abb. 8: Lärmpegelbereiche (Quelle: igi CONSULT GmbH Projektbüro Schall- und Immissionsschutz, 13.02.2024)

Alle Normen können bei der Stadt Blaustein zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

E.10 Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die derzeit als Kreisstraße eingestufte K7380 (Dietinger Straße). Die K 7380 erfüllt bereits heute nicht die Funktion einer Kreisstraße (überörtliche Verbindungsfunktion) und endet innerhalb der Ortslage von Markbronn. Zu gegebener Zeit wird mit Realisierung des Plangebiets eine Umstufung zur Gemeindestraße angestrebt, sodass die Zufahrt zum Plangebiet möglich ist und kein weiteres Anbauverbot beachtet werden muss.

Im Rahmen der Erschließung wird der bestehende Feldweg „Hoher Rain“ im Westen ausgebaut um den Anschluss an die Straße „Im Öschle“ herzustellen. Der Ausbau einer öffentlichen Erschließung mit Anbindung an die Pappelauer Straße ist derzeit nicht vorgesehen.

Die interne Erschließung des Plangebiets ist als 5,50 m breite gemischte Verkehrsfläche vorgesehen.

E.11 Ver- und Entsorgung

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 Fehlanlüsse festgestellt

werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Stadt Blaustein beseitigt.

Häusliches Schmutzwasser der privaten Grundstücke wird mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in den Straßen Im Öschle und Dietinger Straße entsorgt.

Für die Versickerung des unschädlichen Niederschlagswassers müssen auf den privaten Grundstücken Rigolen oder Mulden mit entsprechender Größe und einem Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation errichtet werden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers ist auf unbeschichtete Metalldeckungen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung müssen zusätzlich auf den privaten Grundstücken Zisternen mit Notüberlauf an die Regenwasserableitung der Straße errichtet werden.

Aufgrund der Topographie wird der westliche Bereich der Straßenfläche ab dem Geländehochpunkt Richtung Süden an den Mischwasserkanal Im Öschle angeschlossen. Die verbleibende Straßenfläche Richtung Osten wird über einen neuen Regenwasserkanal entwässert. Für die Rückhaltung und Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßenflächen wird in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ein unterirdisches Rückhaltebecken mit Drosselabfluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Dietinger Straße errichtet.

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 (m²)	Private Grünfläche Fläche (m²)	Summe Fläche (m²)
Geplante Grundstücke	39	13061,26	1609,54	14670,80
Privates Grün (Bestand)	5		2166,38	2166,38
Summe Grundstücke	44	13061,26	3775,92	16837,18
Öffentliche Grünflächen	1	199,06		199,06
Öffentliche Grünflächen	1	175,74		175,74
Öffentliche Grünflächen	1	1460,14		1460,14
Summe Öffentliche Grünflächen	3	1635,88		1635,88
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1	2017,07		2017,07
Summe Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1	2017,07		2017,07
Flächen für Versorgungsanlagen	1	60,00		60,00
Summe Flächen für Versorgungsanlagen	1	60,00		60,00
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	1			20749,19

E.14 Bodenordnung

Die Grundstücke werden durch die Stadt erworben. Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke eine Neuordnung.

UMWELTBERICHT (TEIL B)