

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am 03.12.2019 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 19.03.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in öffentlicher Sitzung beschlossen, das nach § 13 b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn entsprechend der Vorgaben des § 215 a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB zu ergänzen und abzuschließen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf zum Bebauungsplan samt Textteil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 05.04.2024 bis 06.05.2024, die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 17.05.2024 bis 17.06.2024.

In seiner öffentlichen Sitzung am 18.07.2024 hat der Gemeinderat über die im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen. Aufgrund der aus der Abwägung hervorgegangenen Änderungen und Ergänzungen am Entwurf des Bauleitplans ist er gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

Maßgebend sind der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) und die Begründung mit Umweltbericht samt Anlagen jeweils vom 18.07.2024. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus nebenstehendem Lageplan ersichtlich (unmaßstäbliche Darstellung).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 des Plangebiets beträgt ca. 2,1 ha.

Zur Planung liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information	Verfasser	Themen
Begründung zum Bebauungsplan	Gerst Ingenieure Metzingen GmbH, Stand 18.07.2024	Grünordnerische Festsetzungen
Vorprüfung des Einzelfalls	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 31.01.2024	Einschätzung bzgl. erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter
Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 19.03.2024	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
Fachbeitrag Artenschutz	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 31.01.2024	Aufnahme und Beschreibung der vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten, Beschreibung der Auswirkungen auf Fauna, Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.
Schalltechnische Untersuchung	igi CONSULT GmbH Stand 13.02.2024	Erfassung Verkehrslärmemissionen, Schallschutzberechnungen
Baugrundgutachten	Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Geo- und Umwelttechnik Stand 13.10.2023	Baugrundbeurteilung und hydrogeologische Untersuchungen
Bodenschutzkonzept	GeoBüro Ulm Stand 25.04.2024	Bodenkundliche Aufnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Stellungnahme	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg Stand 22.04.2024	Geologische und bodenkundliche Grundlagen
Stellungnahme	Landratsamt Alb-Donau-Kreis Stand 10.05.2024	Forst, Naturschutz, Umwelt- und Arbeitsschutz, Ländlicher Raum, Kreisentwicklung, Abfallwirtschaft, Landwirtschaft

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.

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.

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans werden im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können während der Dauer der Veröffentlichung vom

26. Juli 2024 bis einschließlich 26. August 2024

auf der Internetseite der Stadt Blaustein unter <https://www.blaustein.de/de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung-bebauungsplaene/aktuelle-bebauungsplanverfahren> eingesehen werden.

Zudem liegen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein im Vorbereich des Büros 211 öffentlich aus und werden mit interessierten Bürgern erörtert. Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereich 3.1, Bauverwaltung, Planung unter der Telefonnummer 07304 802-1301 oder per E-Mail (bauamt@blaustein.de) wird empfohlen. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und seinen möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden.

E-Mail: beteiligung.bauamt@blaustein.de

Fax: 07304 802-1309

Postanschrift: Stadtverwaltung Blaustein, Fachbereich 3.1,
Marktplatz 2, 89134 Blaustein

Es wird auf § 4 a Abs. 5 BauGB hingewiesen: Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darum gebeten bei Stellungnahme die volle Anschrift anzugeben. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Blaustein, 26.07.2024

Erster Beigeordneter
Alexander Rist