

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Bebauungsplans „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ Gemarkung Markbronn Aufstellung und Öffentliche Auslegung**

---

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am 22.11.2022 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Plangebiet „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ einen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzustellen.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf, da dies gegen Europarecht verstoße. Um Rechtsklarheit für die gemäß § 13 b BauGB begonnenen Verfahren zu schaffen, wurde durch den Bundesgesetzgeber zum 01.01.2024 der § 215 a BauGB eingeführt. In § 215 a Abs. 1 BauGB wird geregelt, dass bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren nach § 13 b die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

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 in der Fassung vom 19.03.2024 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 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 19.03.2024.

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 Metzinger GmbH, Stand 19.03.2024	Grünordnerische Festsetzungen
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 31.01.2024	Einschätzung bezgl. erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter
Umweltbericht	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 19.03.2024	Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
Fachbeitrag Artenschutz	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 30.01.2024	Aufnahme und Beschreibung der vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten, Beschreibung der Auswirkungen auf Fauna, Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.
Schalltechnische Untersuchung	Igi Consult Stand 13.02.2024	Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen und der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen,

		Benennung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen
Gesamtgutachten Baugrund	Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Geo- und Umwelttechnik Stand 13.10.2023	Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung sowie hydrogeologische Untersuchungen

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

**12. April 2024 bis einschließlich 13. Mai 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 den Telefonnummern 07304 802-1312 (-1301) oder per E-Mail ([angela.matischok@blaustein.de](mailto:angela.matischok@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@blaustein.de](mailto:beteiligung@blaustein.de)

Fax: 07304 802-111

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

Es wird auf § 4a 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 Stadt 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, 12.04.2024

Erster Beigeordneter  
Alexander Rist