



Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beschlussvorlage

**Beratungsgremium:**

**Gemeinderat**

**Sitzung am**

**24.04.2012**

**Vorlagen Nr.**

**28/2012**

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Pfaffenhau V“, Ortsteil Ehrenstein, Entwurfsbeschluss

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 17.04.2012 mit Textteil und Begründung, einschließlich Grünordnung mit Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

**Vorberatungen**

**Gemeinderat  
Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss**

**Empfehlung der Vorberatungen:**

Zustimmung

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## **Sachdarstellung:**

Der Gemeinderat Blaustein hat bereits am 27.07.2010 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfaffenhau V“ beschlossen.

Da weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen im Gebiet Pfaffenhau/Ehrenstein-Ost herrscht, wurde umgehend mit der Planung und Entwicklung des nächsten Bauabschnitts im weiteren westlichen Bereich begonnen.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf des Planungsbüros Hähmig, Tübingen, wurde zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet und ist Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zusätzlich das Tobeltal bis zur Schinderwasentrasse und den Bereich des Jahnsportplatzes, um die landschaftliche Situation, beziehungsweise die Fußwegplanung in diesem Bereich gleichfalls zu erfassen und planerisch darzustellen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen insgesamt die Erschließungsplanung und die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Errichtung von verschiedenen Gebäudetypen geschaffen, so wie die baurechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich bereits seit 1984 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung ist aus der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich mit geplanter Nutzung ist im Lageplan des Planungsbüros Hähmig / Gemmeke, Tübingen, mit Datum vom 07.03.2012 dargestellt. Des Weiteren beigefügt sind die textlichen Festsetzungen mit Begründung und der Grünordnungsplan mit Begründung.

### **I. Verfahrensstand:**

1. Der Gemeinderat hat am 27.07.2010 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein beschlossen.
2. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 29.09.2011 bis 21.10.2011 Anregungen zu der Planung vorzubringen.
3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2011 in den Blausteiner Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 09.03.2012 um Stellungnahme zur Planung gebeten.

### **II. Bericht über die vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Am 29.09.2011 fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Informationsveranstaltung der Gemeindeverwaltung im Bürgerzentrum Pfaffenhau statt. Direkt bei dieser gut besuchten Veranstaltung und auch im Nachgang wurden aus der Bürgerschaft und von der BPO einige Anregungen zum Planentwurf gegeben. (siehe Anlage) Diese Anregungen wurden von der Verwaltung aufgegriffen und so weit wie möglich als Änderungen in den Plan übernommen:

- nördlicher Bereich, angrenzend an die Straße Am Schinderwasen Wegfall von 2 Punkthäusern, Ausweisung einer Grünfläche, damit Freihaltung des Landschaftsraums und der Sichtbeziehungen im besonders sensiblen Bereich des Tobeltals. Der jetzige Stand entspricht wieder der Ausweisung im Flächennutzungsplan (Auslöser: Stellungnahme Nachbarschaftsverband). Die Erschließung kann damit erheblich reduziert werden, die Planung wird wirtschaftlicher.
- Baufeld westlich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses:  
An Stelle der ursprünglich geplanten Einfamilienhäuser Ausweisung von 2 Punkthäusern, Anordnung des Quartiersplatzes in diesem Bereich.
- Schließung der direkten Zufahrt für das mittlere Quartier in Verlängerung der Ingeborg-Bachmann-Straße.  
Damit soll verhindert werden, dass der Verkehr anstatt auf den Schinderwasen über die Ingeborg-Bachmann-Straße läuft. Der durchgehende Nord-Süd-Grünzug mit Fußweg wird aufgewertet, ebenso der Quartiersplatz. Die Quartierserschließung erfolgt über das obere oder das untere Quartier.
- versetzte Anordnung der öffentlichen Stellplätze in der Nord-Süd-Verbindung. Es soll eine Verkehrsbremmung erreicht werden.
- Durchbindung des Anna-Seghers-Wegs an die geplante Erschließungsstraße, Gestaltung als einspurige Fahrbahn mit Einbahnverkehr bergab. Mit Schreiben vom 08.02.2012, welches von 20 Anliegern des Anna-Seghers-Weg unterzeichnet wurde (siehe Anlage) sprechen sich die Anwohner des Anna-Seghers-Weg jedoch gegen die Öffnung aus.

Vorschlag der Verwaltung: eine Verbindung sollte ermöglicht werden

Einsetzen von abschließbaren Pfosten

Anwohner mit berechtigten Interesse bekommen Schlüssel  
gleichfalls Öffnung für Müllabfuhr und Schneepflug

- Änderung des Fußwegs zum Jahnsportplatz  
Entfallen der verzichtbaren südlichen Wegführung, dadurch weniger Versiegelung und Kosten
- Öffentlicher Kleinkinderspielplatz  
Vorsehen einer Fläche am Fußweg entlang der Klinge

Bei den vorgeschlagenen, im beiliegenden Planentwurf eingearbeiteten Änderungen bleibt der Charakter des Gebiets mit seinen 3 Quartieren und den jeweiligen Quartiers-

plätzen erhalten. Nach Beratung im E-K-Ausschuss soll der bisherige Spielplatz am westlichen Rand des Plangebietes in der nördlichen Grünfläche ausgewiesen werden. Die Planung wurde in den einzelnen Detailpunkten und damit insgesamt verbessert. Die Anregungen und Hinweise im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuß am 07.02.2012 beraten und überwiegend in die Planung eingearbeitet.

Darüberhinaus wurden noch von verschiedenen Anwohnern weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Gebiet Pfaffenhaus gefordert, insbesondere wegen der Zufahrt zur Westtangente.

Entsprechende Forderungen und Wünsche zur Verkehrsberuhigung, insbesondere bezüglich des Durchgangsverkehrs in der Nelly-Sachs-Straße wurden bereits zum Baugebiet Pfaffenhaus III + IV angesprochen und sind der Verwaltung bekannt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können jedoch nicht insgesamt realisiert werden. Verschiedene Maßnahmen werden derzeit bereits umgesetzt, bzw. weitere Maßnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung zum „Baugebiet Pfaffenhaus V“ teilweise berücksichtigt.

Eine Stilllegung des Ricarda-Huch-Wegs als Durchgangsstraße kommt jedoch nicht in Betracht.

### **III. Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Es wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

#### **Verteiler:**

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Kreientwicklung, Bauen 6-fach)
- Regionalverband Donau-Iller
- Nachbarschaftsverband, Ulm
- Naturschutzbeauftragter, Herr Bernhard Stich, LRA A-D-K
- Deutsche Post AG/Telekom
- Stadtwerke Ulm
- Denkmalamt, Regierungspräsidium Tübingen
- DING
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer

- a) Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Stellungnahme vom 11.04.2012  
Anregungen:

#### **zu 1.1.1(Kreientwicklung) Flächenverbrauch**

- das Baugebiet wird bedarfsorientiert erschlossen (sehr große Nachfrage)
- die Innenentwicklung wird gleichfalls vorrangig betrieben

#### **zu 1.2.1 Boden- und Grundwasserschutz**

- die Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz und zum Abwasser werden

zur Kenntnis genommen.

die Formulierung bezüglich des Niederschlagswassers wird geändert

#### **zu 1.3.1 und 1.3.2 Landwirtschaft**

Die Anregungen des Fachdienstes Landwirtschaft wurden aufgenommen. Der geplante nördliche Heckenstreifen mit Steinriegel wurde an die westliche Grundstücksseite verlegt. Der Umfang der Heckenpflanzung bleibt gleich. Die Bewirtschaftungseinheit wird nicht geteilt.

#### **zu 2.1.1**

Erläuterungsskizzen zur Höhenlage von baulichen Anlagen werden nachträglich eingearbeitet

#### **zu 2.1.2**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

#### **zu 2.2.1 Umwelt- und Arbeitsschutz**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

#### **zu 2.2.2**

Kenntnisnahme

#### **zu 2.2.3**

Kenntnisnahme

#### **zu 2.2.4 und 2.2.5**

ein Abwasserkonzept und die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die zentrale Versickerung wird rechtzeitig ausgearbeitet und beantragt

#### **zu 2.2.6 Immissionsschutz**

die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird dem Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz noch vorgelegt

#### **zu 2.3.1 und 2.3.2 Forst, Naturschutz**

Ein Ausnahme- bzw. Befreiungsantrag von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG wird bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche enthalten. Biotop, die nach einer Bewertung der Unteren Naturschutzbehörde auf jeden Fall zu erhalten und in die Planung zu integrieren sind, sind im Bereich des Baugebietes Pfaffenhau V nicht im FNP 2010 dargestellt. Die Entfernung der Teilbiotope wurde bereits in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und in der artenspezifischen Prüfung bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt (CEF-Maßnahme Hecken mit Steinriegeln, Anlegen einer Wiese mit mehrjährigen Ackerwildkräuter).

Beim Schutzgut Boden ist eine 100%-Kompensation der Eingriffe unmöglich, da Versiegelung von Bodenflächen nur durch Entsiegelung erreicht werden kann, wofür keinerlei Maßnahmen zur Verfügung stehen. Der Ausgleichsgrad von 70% beim Schutzgut Boden und der Ausgangswert dieses Prozentsatzes ergeben sich aus den Tabellen 2 und 3 auf Seite 7 und 9 für die Bestandsaufstellung und Bewertung und den Tabellen 6 und 7 auf Seite 18 und 19 für die Planung. Die

Berechnung ist Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Spengler, Blaustein.

Sofern das Gremium es für erforderlich hält, kann die Kompensationsquote durch Ersatzmaßnahmen erhöht werden. Hierfür würde sich eine Magerrasenpflege in der Talklinge nördlich des Jahnsporplatzes anbieten. Es handelt sich dabei um die selbe Maßnahmenart, die für das Bauvorhaben Proway (Änderung Bebauungsplan Pfaffenhaus III) vorgesehen ist. Klar muss sein, dass es sich um keinen Ausgleich handelt, da die Bodenfunktion nicht ausgeglichen werden kann, sondern um eine Ersatzmaßnahme.

#### **zu 2.4.1**

Die ökologische Aufwertung der Ackerfläche durch Anlegen einer mehrjährigen blütenreichen Wiese wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der Bestand wurde in Tabelle 1 Seite 6 und die Planung in Tabelle 5 Seite 17 dargestellt. Die blütenreiche Wiese ist dort als „Grasfläche mit ausdauernder Ruderalvegetation“ bezeichnet.

#### **zu 2.5.1 Vermessung**

die Plangrundlage wird dem aktuellen Stand der automatisierten Liegenschaftskarte angepasst

- b) Deutsche Telekom  
Stellungnahme vom 15.03.2012
  - gegen die Planung wurden keine Einwände erhoben
  
- c) Reg.-Präsidium Tübingen – Abt. Straßenwesen  
Stellungnahme vom 12.03.2012
  - durch die Planung nicht betroffen
  
- d) Donau-Iller Nahverkehrsverbund  
Stellungnahme vom 23.03.2012
  - keine Einwendungen
  
- e) Reg.-Präsidium Tübingen –Referat Denkmalpflege  
Stellungnahme vom 17.04.2012
  - keine Anregungen und Bedenken
  
- f) Nachbarschaftsverband Ulm  
Stellungnahme vom 16.03.2012
  - der vorgesehene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt seitens des Nachbarschaftsverband Ulm werden keine Anregungen eingebracht

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange wurden bei der vorgezogenen Anhörung keine Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. Somit liegen keine weiteren Stellungnahmen vor, die einer Abwägung bzw. einer Beschlussfassung bedürfen.

#### **IV. Ausarbeitung des Planentwurfs, weiteres Verfahren**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Textteil mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch das Ing.-Büro Hähnig/Gemmeke, Tübingen und dem Landschaftsarchitekturbüro Spengler, Blaustein.

#### **V. Beschlussantrag**

Der Bebauungsplanentwurf „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 17.04.2012 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.04.2012 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

#### **Straßenbezeichnungen**

In der Sitzung des E-K-Ausschuss am 07.02.2012 und 17.04.2012 fand bezüglich der Straßennamen zu den geplanten Erschließungsstraßen eine Vorberatung statt.

Nach der Erschließungsplanung besteht eine durchgehende Haupterschließungsstraße abzweigend von der Erhard-Grözinger-Straße in nördlicher Richtung.  
Daran angebunden sind 3 Wohnquartiere.  
Um das Baugebiet von der Hausnummerierung klar und übersichtlich einzuteilen wurde vorgeschlagen für die Haupterschließungsstraße und die Wege um die 3 Wohnquartiere jeweils eine Straßenbezeichnung zu benennen (s. Lageplan).  
Es waren somit 4 Straßenbezeichnungen auszuwählen.

Bisher wurden für das Pfaffenhauegebiet überwiegend Schriftstellerinnen als Straßenbezeichnung ausgewählt (zuletzt Ricarda-Huch-Weg).  
Dies sollte auch für den letzten Bauabschnitt beibehalten werden.

Im E-K-Ausschuss am 17.04.2012 wurden folgende Vorschläge empfohlen:

- a) Haupterschließungsstraße abzweigend von der Erhard-Grözinger-Straße in nördlicher Richtung  
**Edith-Stein-Weg**
- b) Straße um das südliche Wohnquartier  
**Hanna-Arendt-Weg**
- c) Straße mittleres Wohnquartier  
**Marie-Lang-Weg**
- d) Straße nördliches Wohnquartier  
**Bertha-von-Suttner-Weg**

**Stein, Edith** (1891-1942), deutsche Philosophin und Theologin  
**Arendt, Hanna** (1906-1975), deutsche Philosophin  
**Lang, Marie** (1858-1934), österreichische Theosophin, Frauenrechtlerin  
**Suttner, Bertha von** (1843-1887), deutsche Pazifistin

Es wird beantragt die o.g. Straßenbezeichnungen, wie vom E-K-Ausschuss empfohlen, zu zustimmen.

18.04.2012



Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen:  
Stellungnahme Landratsamt  
Planentwurf (koloriert)  
Begründung  
Textliche Festsetzungen  
Umweltbericht  
Straßenplan





Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm  
Per Mail

Gemeinde Blaustein  
Postfach 1161  
89130 Blaustein

Diesen Brief schreibt Ihnen:

**Rudi Nerlich**  
Kreisentwicklung, Bauen  
Zimmer 3D-12  
**Telefon 0731 185-1297**  
Telefax 0731 185-1467  
PC-Fax 0731 185221297  
E-Mail:  
rudi.nerlich@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:  
20.P/621.413

Ulm, 11.04.2012

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplan- und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch [BauGB])

Sehr geehrter Herr Schmutz,

das Landratsamt Alb-Donau-Kreis äußert sich wie folgt:

**Gemeinde, Ortsteil**  
**Bebauungsplan für das Gebiet**

Ihr Schreiben vom  
Ihr Zeichen  
Planunterlagen vom  
Fristablauf für die Stellungnahme am

**Blaustein, Ehrenstein**  
**„Pfaffenhau V“ - frühzeitige Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange**  
09.03.2012  
621.41  
07.03.2012  
12.04.2012

### Stellungnahme

#### 1 Anregungen

##### 1.1 Kreisentwicklung, Bauen


###### Kreisentwicklung

- 1.1.1 Durch die neu gefasste und um die Aspekte der Innenentwicklung ergänzte  
Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere  
Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als in der Ver-  
gangenheit.

#### Dienstgebäude

Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

0731 185-0  
Direktanschluss siehe oben  
Internet: [www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)

 für alle Fachdienste  
Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
Do 08:00 - 17:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Konto-Nr. 24  
Sparkasse Ulm  
BLZ: 630 500 00  
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24  
BIC: SOLADES1ULM



  
Hauptbahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Ehinger Tor

scheidung des Landratsamts vom 10.07.2000, Aktenzeichen 32.3/702.1) enthalten. Die Flächen sind als Wohngebiet mit einem Abflussbeiwert von 60 % berücksichtigt.

- 2.2.3 Die Vorgaben § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan bereits weitestgehend berücksichtigt.
- 2.2.4 Ein entsprechendes Abwasserkonzept ist im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans zu entwickeln und im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde detailliert zu planen.
- 2.2.5 Für die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig zu beantragen ist.

#### Immissionsschutz

- 2.2.6 Zum Bebauungsplan Pfaffenhau V wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durch AWF- Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010) durchgeführt. Das Gutachten bildet die Grundlage für die Ausführungen unter Ziffer 7 und unter Ziffer 9 (A10) der Begründung. Unter Ziffer 7 heißt es: Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros AWF (siehe Anlage). Auch auf S. 2 der textlichen Festsetzungen wird das Gutachten Schallimmissionsschutz als Anlage zum Bebauungsplan benannt. Das Gutachten wurde jedoch nicht beigefügt.

## 2.3 Forst, Naturschutz

### Naturschutz

- 2.3.1 Nach den vorliegenden Unterlagen werden mehrere gesetzlich geschützte Biotope bzw. Teilbereiche dieser Biotope durch die Festsetzungen des B-Plans tangiert, es ist von einer kompletten Entfernung dieser Teilabschnitte auszugehen. Nach § 30 (4) BNatSchG ist hierfür bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG einzureichen.
- 2.3.2 Zu Ziff: 4.3.2 des Umweltberichts/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden/Tabellen 6 und 7:  
Laut der vorgelegten teilweise schutzgutübergreifenden Bilanzierung für die Bodenfunktionen wird mit der Summe von 72.604 Punkten ein Ausgleichsgrad von 70 % erreicht. Es ist nicht nachvollziehbar, auf welchem Ausgangswert dieser Prozentsatz basiert, es wird hierzu um Erläuterung gebeten.  
Grundsätzlich regt die Untere Naturschutzbehörde an, die Kompensationsquote durch Ökokontomaßnahmen zu erhöhen, um für diesen Belang des Bebauungsplanes eine höhere Rechtssicherheit zu schaffen.

tig geteilt, dass zwei zusätzliche Vorgewende entstehen und der verbleibende Acker unwirtschaftlich verkleinert wird. In den Vorgewenden von landwirtschaftlich genutzten Flächen findet der Wendevorgang landwirtschaftlicher Maschinen statt. Durch die vermehrten Überfahrten erhöht sich in Vorgewenden der Bodendruck. Deshalb sollten auch aus der Sicht des Bodenschutzes zusätzliche Vorgewende vermieden werden.

- 1.3.2 Es wird empfohlen, agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen, damit die Pflege des Biotops mit einer landwirtschaftlich angepassten Nutzung verbunden werden kann. Der Synergieeffekt, der sich aus Biotoppflege und landwirtschaftlicher Nutzung ergibt, ermöglicht auch eine Reduzierung der Pflegekosten. Die Bewirtschaftungseinheit sollte dabei nicht durch eine Hecke geteilt werden. Die Hecken sollten parallel zu Flurstücksgrenzen angelegt werden. Auch die Pflege der Ackerwildkräuter kann durch die Anlage von Ackerrandstreifen in Bewirtschaftungsrichtung parallel zu Flurstücksgrenzen erfolgen.

## **2 Hinweise**

### **2.1 Kreisentwicklung, Bauen**

- 2.1.1 Zu A2.3 Zulässige Gebäudehöhe und zu A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken:  
Um Missverständnissen vorzubeugen, sind Erläuterungsskizzen analog wie bei „Pfaffenhau IV“ vorzusehen.

- 2.1.2 In Bezug auf die Löschwasserversorgung in Bebauungsplangebieten verweisen wir auf § 3 Absatz 2 Landesfeuerwehrgesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit den Technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W 405 und DVGW Arbeitsblatt W 331.

### **2.2 Umwelt- und Arbeitsschutz**

#### **Boden- und Grundwasserschutz**

- 2.2.1 Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### **Abwasser**

- 2.2.2 Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist im Gebietseinteilungsplan des Allgemeinen Kanalisationsplans für Ehrenstein/Klingenstein (Wasserrechtsent-

Dies erfolgt insbesondere mit der ernsthaften Prüfung von Alternativen. Von Bedeutung sind dabei nicht nur Feststellungen zum Potenzial für eine Innenentwicklung, sondern auch kommunale Umsetzungsstrategien. Es wird erwartet, dass die Gemeinde Blaustein neben der geplanten Außenentwicklung vorrangig die Innenentwicklung betreibt. Im übrigen gehen wir davon aus, dass das Baugebiet bedarfsorientiert erschlossen wird. Bildung von Bauabschnitten.

## **1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz**

### **Boden- und Grundwasserschutz**

1.2.1 Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

1.2.2 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### **Abwasser**

1.2.3 In Abschnitt C5 wird die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Hierbei hat die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Wir bitten die Formulierung wie folgt zu ändern: Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen und ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei.

## **1.3 Landwirtschaft**

1.3.1 Landwirtschaftliche Belange wurden bei der Gestaltung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme nicht berücksichtigt. Um einen bisher nicht nachgewiesenen Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sollen auf einer ca. 0,6 ha großen Teilfläche eines insgesamt 1,2 ha großen Ackers ein Biotop mit Hecken, Steinriegel und mehrjährige Ackerwildkräuter angelegt werden. Dabei wird der bestehende Acker agrarstrukturell so ungüns-

## 2.4 **Landwirtschaft**

- 2.4.1 In der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung wurde die ökologische Aufwertung des Ackers durch Ackerwildkräuter (Teilfläche FlstNr. 154/1) nicht berücksichtigt.

## 2.5 **Vermessung**

- 2.5.1 Die Planungsgrundlage im Bereich des Bebauungsplanes entspricht nicht dem aktuellen Stand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

Teilen Sie uns bitte entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rudi Nerlich', written in a cursive style.

Rudi Nerlich

---

Begründung

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Pfaffenhau V“  
Blaustein Ortsteil Ehrenstein

Stand 07.03.2012



Gemeinde Blaustein, Alb-Donau Kreis

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept/ Grünkonzeption</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung / Technische Infrastruktur</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht, Eingriffs- , Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Klima</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
	A1 Art der baulichen Nutzung.....	7
	A1.1 WA – allgemeines Wohngebiet.....	7
	A1.2 GB – Flächen für Gemeinbedarf.....	7
	A2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	A3 Bauweise.....	8
	A4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	A5 Gebäudestellung.....	8
	A6 Höhenlage der baulichen Anlage.....	8
	A7 Stellplätze und Tiefgaragen.....	8
	A8 Verkehrsflächen.....	9
	A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	9
	A10 Immissionsschutz.....	9
<b>10</b>	<b>Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
	B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
	B2 Werbeanlagen.....	9
	B3 Einfriedigungen.....	9
	B4 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen.....	9
<b>11</b>	<b>Begründung zu den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
	<b>Übersicht gutachterlicher Grundlagen</b> .....	<b>11</b>



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Erschließung und Veräußerung der Bauplätze im Baugebiet Pfaffenhau IV im Ortsteil Ehrenstein ist weitgehend abgeschlossen. Da weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen im Gebiet Pfaffenhau/ Ehrenstein-Ost herrscht, ist beabsichtigt, umgehend mit der Überplanung und Entwicklung des nächsten Bauabschnittes im westlichen Bereich zu beginnen.

Grundlage der Planung ist eine Vorplanung der Kommunalentwicklung (KE) Stuttgart aus dem Jahr 1997. Die gesamte westliche Baufläche bis zum Schinderwasen beträgt ca. 4 ha. Die Bildung von Bauabschnitten soll je nach städtebaulichem Entwurf möglich sein. Ein Entwässerungskonzept und die Immissionen von Verkehr, Hundeübungsplatz, Jahnsporplatz und Gewerbe im südlichen Bereich (schalltechnische Untersuchung) liegen bereits vor.

Um für die Umsetzung der formulierten städtebaulichen Ziele eine Vielfalt von Planungsvarianten zu erlangen, wurde im Mai 2010 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Ein Bewertungsgremium und Beratungsgremien haben den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüro Hähnig und Gemmeke in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Spengler als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Pfaffenhau V“ ausgewählt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung des Gebietes geschaffen werden und die Inhalte des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden.

Das vorhandene Baugebiet Pfaffenhau III kann somit nach Westen bis an die Hangkante des vorhandenen Tobeltals weiterentwickelt werden und bildet einen stadträumlichen westlichen Abschluss der Wohnbauentwicklung und stellt den letzten Bauabschnitt des Wohngebietes Pfaffenhau dar.

Notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Gemeindehaus etc. befinden sich in direkter Nachbarschaft. Ergänzende, optionale Infrastruktureinrichtungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes liegen die notwendigen Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Über den Anna-Seghers-Weg und die Erhard-Grözingen-Straße erfolgt die Abwasserentsorgung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am 27.07.2010 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Nach Anregungen und Weiterentwicklungen in Teilbereichen des Gesamtareals und einem daraufhin überarbeiteten städtebaulichen Entwurf, liegen nun verlässliche Nutzungsvorstellungen und Rahmenbedingungen für die Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffenhau V“ vor.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 27.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte anschließend. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

## 2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert

durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGB. I.S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) v 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009.

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542).

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan 2010 vom 14.02.2002 für den Nachbarschaftsverband Ulm sieht für das geplante Wohngebiet des Bebauungsplans im Bereich des Pfaffenhaus Wohnbauflächen vor. Im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Eine überörtliche und bedeutende Grünstreifen vom Oberen Eselsberg bis in das Blautal wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP sollen die geplanten Baugebietsfestsetzungen in diesem Bereich mit einbezogen werden.

### **3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet Pfaffenhau V liegt in Blaustein, Ortsteil Ehrenstein und wird im Norden und Westen durch die Straße „Am Schinderwasen“, im Osten durch das bestehende Baugebiet Pfaffenhau III und im Süden durch die Grundstücke der nördlichen Bebauung der Schillerstraße und der Erhard-Grözinger-Straße begrenzt.

Die räumliche Grenze für das Neubaugebiet bildet im Westen die Hangkante der tief eingeschnittenen Klinge. Heute wird der östliche Teil des Plangebietes als Ackerfläche genutzt. Im Nordwesten schließt eine Obstanlage sowie der Hundeübungsplatz mit Vereinsheim und ein Schotterparkplatz an.

Im Südwesten schließen sich der Jahnsporplatz mit Vereinsheim und benachbarter Krautgarten an. Geprägt wird das Planungsgebiet durch Heckenstrukturen im Übergangsbereich zu der Klinge und die Magerrasenflächen mit lockerem Gehölzbestand in den Südhangzonen des Tobeltales.

Das Planungsgebiet Pfaffenhau V stellt eine Südhangsituation dar, die sich von der Straße „Am Schinderwasen“ mit einer Höhe von ca. 545,00 m über NN bis zur Jahnstraße im Süden auf ein Höhenniveau von 495,00 m über NN entwickelt. Diese geneigte Südhangfläche bricht nach Westen als steile Hangsituation in den Klingenbereich ab.

Die vorhandene Topographie entspricht bis zur Hangkante der Südhangsituation des bestehenden Wohngebietes Pfaffenhau III.

Die Gesamtfläche, die das Tobeltal bis zur westlich angrenzenden Straße „Am Schinderwasen“ und den Jahnsporplatz im Süden umfassen, beträgt ca. 11,3 ha, wovon ca. 6,0 ha Landschaftsflächen sind.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsplanung ist es, das Wohngebiet Pfaffenhau bis an die Hangkante des Landschaftsraums der westlich angrenzenden Klinge heranzuführen.

Die Hangkante bildet eine natürliche, räumliche Grenze und verzahnt sich mit den geplanten Wohngebietsstrukturen.

Wegeverbindungen von Ost nach West, aus den bestehenden Wohngebieten heraus, gliedern das Neubaugebiet und verzahnen die vorhandene Bebauungsstruktur mit dem Landschaftsraum.

Dadurch entstehen Wohnbaufelder, die eigenständige städtebauliche Bereiche definieren. Kommunikationsorte bilden kleine öffentliche Platzsituationen, die in das Wohngebiet integriert sind. Diesen Plätzen zugeordnet sind mögliche Infrastrukturen, Nutzungen wie eine Kindertagesstätte und ein Wohn- und Geschäftshaus (Bebauungsplanänderung Pfaffenhau III).

Das Wohngebiete wird im Süden von der Erhard-Grözinger-Straße, in der Mitte fußläufig über die Nelly-Sachs-Straße und im Norden über die Ingeborg-Bachmann-Straße erschlossen.

Zwischen den geplanten Siedlungserweiterungen und dem bestehenden Wohngebiet ist ein Nord-Süd orientierter Grünkorridor geplant, der zum einen den Nachbarschutz gewährleistet, zum anderen übergeordnete Wegeverbindungen aufnimmt und weiterentwickelt. Entlang der Klinge entstehen Aufenthaltsorte in Aussichtslage und herrliche Blickbezüge in den Talraum und in Richtung Ortsmitte von Blaustein.

Die inneren Erschließungen der Wohnbaufelder sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Jedes Gebäude, jedes Grundstück, jede Parzelle ist über diese Ringerschließungen angebunden.

In jedem möglichen Bauabschnitt sind unterschiedliche Gebäudetypologien realisierbar. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und im nördlichen Teilbereich punkartiger Geschosswohnungsbau. Somit werden differenzierte, der demografischen Entwicklung entsprechende Wohnformen für Jung und Alt, für Familien, Singlewohnen und Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Die Grundstücke werden von großzügigen bis hin zu kleinteiligen Parzellierungen flexibel geplant, so dass in der späteren Vermarktung, Umsetzung der Konzeption eine hohe Flexibilität gegeben ist.

Die Bebauung wird durchgängig als 2-geschossige Bebauung vorgeschlagen. Im Übergangsbereich nach Norden zum Schinderwasen akzentuieren III-IV-geschossige Punkthäuser den Siedlungsrand, der den Eingang in das Wohngebiet räumlich definiert. Ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus bildet den baulichen Schwerpunkt in der nördlichen Eingangssituation.

Im Bereich der heute bestehenden nördlichen Obstwiese ist es möglich, das Baugebiet mit der Fortführung von Punkthäuser als Bebauungsstruktur, die sich mit dem angrenzenden Naturraum verzahnen, weiter zu entwickeln.

Um solare regenerative Energienutzung zu gewährleisten, werden sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer als Dachlandschaft vorgeschlagen. Alle Gebäude orientieren sich der Südhanglage entsprechend und der Topografie folgend nach Süden bzw. Südwesten.

Mit der städtebaulichen Weiterentwicklung und Arrondierung des Wohngebietes Pfaffenhau entsteht die Möglichkeit, die bestehenden Wohngebiete und die Neubaupläche an den Naturraum der Klinge heranzuführen und somit einen stadträumlichen Abschluss zu definieren. Alt und Neu, Landschaft und Siedlungsraum vernetzen sich zu einem Ganzen.

Über das vorgeschlagene Wegenetz von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West entsteht eine Fortführung, Entwicklung der bestehenden übergeordneten Wegeverbindung.

Im Süden zur angrenzenden Misch-/ Gewerbenutzung wird ein Grünzug als Zäsur frei gehalten. Innerhalb des Baugebietes entstehen ca. 60 neue Baugrundstücke für unterschiedliche Gebäudetypologien, wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Es entsteht ein neues Wohngebiet für ca. 220 – 250 Einwohner.

## Grünkonzeption

Idee ist es, das neue Wohngebiet in ein Grüngerüst einzubetten. Die Grünstruktur umfasst eine Grünachse zwischen bestehendem und neuem Wohngebiet, die grüne Hangkante als westlicher Abschluss des Wohngebiets, Wegeverbindungen aus den bestehenden Wohngebeiten in Richtung Landschaftsraum und eingestellte Platzsituationen innerhalb des neuen Gebietes.

Die Nord-Süd verlaufende Grünachse mit dem zentralen Fußweg bildet die notwendige Zäsur zu der bestehenden Wohnbebauung.

Der zentrale Fußweg nimmt die Fußwege aus dem bestehenden Wohngebiet auf und stellt über neue Wege die Verbindung zur Hangkante her.

Die Hangkante als Übergangsbereich zum hochwertigen Landschaftsraum „Klinge“, mit Hecken und Magerrasen dient der ruhigen Erholung.

Der Spazierweg mit Ruheplätzen bietet punktuell schöne Aussichten über das Blautal. Die bestehende Hecke an der Hangkante wird weitestgehend erhalten.

Der Fußweg führt zur vorhandenen Fußgängerunterführung „Am Schinderwasen“ und ermöglicht den Anschluss an die Erholungslandschaft Richtung Uni und zum Scheibenberg.

Die südliche Grünzäsur bildet den Übergangsbereich zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und dem neuen Wohngebiet und dient als Aktivzone für Erholung und Freizeit (mögliche Kindertagesstätte).

Bestehende Einrichtungen, wie der Jahnsporplatz mit Vereinsheim werden ergänzt mit Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen. Eine optionale Kindertagesstätte kann in diesem Bereich ergänzend untergebracht werden, mit Außenflächen nach Süden zum Grünbereich.

Großflächige Retentionsmulden am tiefsten Punkt des Gebiets nehmen das Niederschlagswasser auf und halten es zurück.

Die Fußwege aus dem Wohngebiet gewährleisten eine direkte Anbindung in Richtung Ortsmitte.

## 5. Erschließung/ Technische Infrastruktur

### Äußere Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Straße „Am Schinderwasen“, die an die K 9915, den Berliner Ring anschließt, der die Verbindung zu den Bundesstraßen B10 und B28 darstellt.

Im Süden ist das Gebiet über die K 7381, die Lindenstraße, die Schillerstraße und die Erhard-Grözingen-Straße an das übergeordnete Erschließungssystem angebunden.

Im Norden erfolgt die geplante Anbindung des Neubaugebietes über die vorhandene Ingeborg-Bachmann-Straße. Die Nelly-Sachs-Straße wird als Fuß- und Radweg in das Planungsgebiet weitergeführt. Die Möglichkeit einer späteren Straßenanbindung in diesem Bereich wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Der Anna-Seghers-Weg erhält über ein gesichertes Fahrrecht einen Kurzschluss zur südlich angrenzenden Erhard-Grözingen-Straße. Die Erhard-Grözingen-Straße bildet von Süden eine der Haupteerschließungen in das Neubaugebiet. Die geplante Anbindung des Neubaugebietes Pfaffenhau V von Norden und von Süden ermöglicht eine hohe Flexibilität in der späteren, abschnittswisen Realisierung.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden an die Erschließungsstruktur des neuen Wohngebietes angebunden und weiterentwickelt. Westlich, parallel zur bestehenden Straße „Am Schinderwasen“ wird im Bebauungsplan ein bisher fehlender durchgängiger Fuß- und Radweg ermöglicht.

Die vorhandenen Bushaltestellen (ÖPNV) werden über das neue Wegenetz direkt angebunden.

#### Innere Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird ergänzend zu den bestehenden Verkehrsanbindungen über eine neue interne Straße von Nord nach Süd und daran angeschlossene Ringerschließungen erschlossen. Die neuen internen öffentlichen Erschließungen sind durchgängig als verkehrsberuhigte Bereiche geplant, und unterstützen somit den gewünschten Charakter des öffentlichen Raumes in einem Wohngebiet. Platzsituationen mit öffentlichem Stellplatzangebot gliedern die verkehrsberuhigten Bereiche. Entlang der Nord-Süd verlaufenden neuen Erschließungsachse wird eine zusätzliche Längsparkierung im öffentlichen Raum angeboten. Durch die drei geplanten Ringstraßen wird für die zukünftigen Bewohner der gewünschte Straßenraumcharakter eines verkehrsberuhigten Bereiches unterstützt.

Den jeweiligen Baugebieten und deren zukünftigen Nutzungen werden Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt, so dass mit keinem zusätzlichen ruhenden Verkehr außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

#### Fußwegerschließung

Ziel der Planung ist die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen und die Vernetzung mit dem umgebenden Fuß- und Radwegenetz.

Über dieses Fuß- und Radwegenetz von Ost nach West und von Nord nach Süd sind die Baugebiete Pfaffenhau III und Pfaffenhau V miteinander vernetzt, Übergänge in den angrenzenden Landschaftsraum werden geschaffen und bisher fehlende „durchgängige“ Wegestrukturen angeboten. Der neue Hangweg bildet eine attraktive neue Nord-Süd Wegeverbindung im Kontext des, den Ort prägenden Landschaftsraumes.

Drei kleine Platzsituationen schaffen innerhalb der Bebauungsstruktur attraktive Aufenthaltszonen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Grundzüge der Entwässerungsplanung wurden durch das Ingenieurbüro Wassermüller erstellt. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalisationssystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen, dem Anna-Seghers-Weg und der Eberhard-Grözinger-Straße zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen der Gebäude sowie den öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein öffentliches Entwässerungstrennsystem den Geländemulden in den Grünfläche zugeleitet und über die belebte Bodenschicht breitflächig versickert. Diese Maßnahme reduziert die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze in den angrenzenden Erschließungsstraßen. Im südwestlichen Bereich an der Schillerstraße wird der Standort für Recyclingcontainer als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan aufgenommen.

## 6. Umweltbericht, Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Grünordnungsplan, Umweltbericht Landschaftsarchitekturbüro Spengler. (siehe Anlage)

## 7. Immissionen (Lärm)

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros AWF (siehe Anlage).

Im Bereich des Baugebietes WA 13 und der Gemeinbedarfsfläche GB1 werden an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 erforderlich.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wurden für die angrenzenden vorhandenen Druckereien Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A)) festgestellt. Für die angrenzenden nördlichen Bebauungen WA 13 und GB1, die durch eine Grünzäsur von der bestehenden Bebauung nördlich der Erhard-Grözinger-Straße abgerückt geplant sind, können schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 erforderlich werden. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Klima

Siehe Grünordnungsplan, Umweltbericht Landschaftsarchitekturbüro Spengler. (siehe Anlage)

## 9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 WA - allgemeines Wohngebiet

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs „Pfaffenhau V“ und der damit verbundenen angestrebten Planungsziele wird das Baugebiet westlich des bestehenden Baugebietes „Pfaffenhau III“ als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes nicht zulässig. Gerade bei Gartenbaubetrieben können sich Betriebsablauf, Lagerung und Ladevorgänge störend auf die Wohnnutzung auswirken. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlage sind mit einem verdichteten Stadtraum mit Wohnnutzung nicht verträglich. Die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksgebiete sind in diesem Baugebiet nicht zulässig, da diese Nutzungen entsprechend dem städtebaulichen Konzept im direkt angrenzenden innerörtlichen Bereich vorhanden bzw. vorgesehen sind.

#### A1.2 GB – Flächen für Gemeinbedarf

Im südlichen Bereich, im Eingangsbereich zur Erhard-Grözinger-Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine mögliche Kindertagesstätte berücksichtigt. In direkter Anbindung zu bestehenden Infrastrukturen wird diese Fläche vorgehalten um zukünftige Entwicklungen im Pfaffenhau sicherzustellen.

Am Jahnsporplatz wird das bestehende Vereinsheim auch langfristig als Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, um somit eine zukünftige Entwicklung dieses Bereichs sicherzustellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung werden unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die geplanten Grundstücksgrößen getroffen. Auf diese Art soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden.

Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung von Flächen für Stellplätze wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können.

Es wird im Planbereich für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 2 -13) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa der tatsächlichen max. Überbaubarkeit der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Wohngebietsbereich WA 1, mit den punktaktigen Geschosswohnungsbauten ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Die jeweiligen Festsetzungen entsprechen den Gebäudetypologien und der geplanten Körnung bzw. Dichte der Bebauung. Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Dachneigung bestimmt. Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe als Höchstmaß ist der talseitige Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und bestehendem Gelände.

Somit wird die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung der Gebäude im Bezug zur Topographie und der vorhandenen Südhangsituation gewährleistet. Die Wohngebäude in den WA-Gebieten (WA 2–13) werden als Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser ermöglicht und sind mit einer max. Höhe baulicher Anlagen bis 9,25 m und max. II-Vollgeschossen festgesetzt. Die Punktgebäude im Norden (WA 1) sind mit einer max. Höhe der baulichen Anlagen von 13,00 m und max. IV-Vollgeschossen festgesetzt.

Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen wird die städtebaulich geplante Südwestausrichtung der Bebauung gewährleistet.

### **A3 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise entspricht den städtebaulich gewünschten Bebauungsstrukturen. Die Bauweise wurde so festgelegt, dass die städtebaulichen und nutzungstechnischen Ziele in der gewünschter Struktur der Bebauung gegeben sind.

### **A4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem städtebaulichen Entwurf. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den gewünschten Gebäudedimensionen. Auf Grund des gewünschten Wohngebietscharakters sind zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der Baufenster nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche und mit einer Begrenzung des umbauten Raumes zulässig.

### **A5 Gebäudestellung**

Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten Bebauungstypologien und der Möglichkeit für Solarthermienutzung festgelegt.

### **A6 Höhenlage der baulichen Anlage**

Um die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung sicher zu stellen, werden max. Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der max. Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und bestehenden Gelände.

### **A7 Stellplätze und Tiefgaragen**

Die Festsetzungen von Bereichen für Tiefgaragen wurden im nördlichen Teil des Wohngebietes im Bereich WA 1 getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren. Oberirdische Garagen,

Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

#### **A8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. der Platzbereiche wird nur als Hinweis aufgenommen, da spätere Fachplanungen diese verkehrsberuhigten Bereiche detailliert planen.

#### **A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung, die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauungsstruktur und die gewünschte Durchwegung des neuen Baugebietes.

#### **A10 Immissionsschutz**

Auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros AWF werden im südlichen Bereich, im Bereich des WA 13 und der Gemeinbedarfsfläche GB1 möglicherweise Schallschutzanforderungen notwendig. Diese Bereiche mit möglichen Schallschutzmaßnahmen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **10. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

#### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Eine detaillierte Festsetzung der Dachformen für die jeweiligen Baugebiete entspricht dem gewünschten Gebäudeduktus des städtebaulichen Entwurfs.

Im Bereich der punktierten Solitärbebauung des Geschosswohnungsbaus (WA 1) werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 5° festgelegt. Die Flachdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2-13) werden neben Flachdächern, mit einer Dachneigung von 0° - 5°, auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 35° ohne Festlegung von Dachformen festgesetzt.

#### **B2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden auf Grund der besonderen städtebaulichen Bebauungsstruktur und den hohen gestalterischen Anforderungen an die Bebauung der Wohngebiete entsprechend detailliert festgesetzt.

#### **B3 Einfriedigungen**

Siehe Grünordnungsplan, Umweltbericht Landschaftsarchitekturbüro Spengler. (siehe Anlage)

#### **B4 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen**

Die Festsetzung wurde getroffen um den hohen gestalterischen Anspruch an die Bebauung des Stadtquartiers entsprechend zu sichern.

### **11. Begründung zu den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Siehe Grünordnungsplan, Umweltbericht Landschaftsarchitekturbüro Spengler. (siehe Anlage)



## 12. Flächenbilanz

Das Areal umfasst eine Größe von ca. 11,3 ha.

Das Bebauungskonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus.

Verkehrsflächen	- Verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung)	ca.	6.300 qm
	- Straßenflächen	ca.	4.200 qm
	- Öffentliche Parkierungsflächen	ca.	870 qm
	- Fuß- und Radwege	ca.	3.000 qm
Öffentliche Grünflächen	- Verkehrsgrünflächen	ca.	3.480 qm
	- Öffentliche Grünfläche (G1-G3)	ca.	21.550 qm
Ausgleichsflächen	- Ausgleichsflächen (A1-A2)	ca.	40.850 qm
WA – Gebiete		ca.	29.720 qm
Flächen für Gemeinbedarf (GB1+2)		ca.	2.980 qm
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans		ca.	112.950 qm

## 13. Bodenordnung

Da sich der überwiegende Teil der überplanten Fläche im Eigentum der Gemeinde Blaustein befindet, ist eine förmliche Baulandumlegung nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, unter Berücksichtigung des Bebauungsplanentwurfs und unter Beteiligung Kaufinteressierter die Aufteilung der Bauflächen in Einzelparzellen so vorzubereiten, dass die Grundstücke sobald eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist veräußert werden und mit der Realisierung der Bebauung begonnen werden kann. Damit ist eine zügige Durchführung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung von Pfaffenhau V sichergestellt.

Blaustein, den 07.03.2012

## Übersicht gutachterlicher Grundlagen

- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan  
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand März 2012)
- GOP  
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand März 2012)
- Schallimmissoschutz-Gutachten  
AWF, Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010)

---

**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan „Pfaffenhau V“  
Blaustein Ortsteil Ehrenstein

Stand 07.03.2012



## Inhaltsverzeichnis

### Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 
- A Planungsrechtliche Festsetzungen und Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - C Hinweise und Empfehlungen
  - D Verfahrensvermerke

## 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.)

## 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009.

## 3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan  
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand März 2012)
- Gutachten Schallimmissionsschutz  
AWF Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### **A1.2 GB – Flächen für Gemeinbedarf**

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet I ist eine Kindertagesstätte.

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet II ist ein Sportlerheim (Bestand)

### **A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA.
- Zahl der Vollgeschosse

#### **A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)**

- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen ausgeführt werden.

#### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### **A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Die Dachformen und Dachneigungen, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete sind einzuhalten.
- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand mit bestehendem Gelände.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.

**A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- In Teilbereichen sind, entsprechend den Eintragungen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie Spielhäuser und Gerätehäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes zulässig.

**A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

**A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der max. Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und bestehendem Gelände.

**A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- In den Wohngebieten (WA 1-13) sind Stellplätze, Carports und Garagen bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig.
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

**A8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

A8.1 Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

A8.2 Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

#### **A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- L-R1 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- GFL-R2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen und der Versorgungsträger.
- GFL-R3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste.

#### **A10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 und Abs. 6 BauGB)**

Im Bereich des südwestlichen Wohngebietes (WA 13) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind innerhalb der Lärmschutzzonen an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 zu treffen.

#### **A11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung als Aufstellflächen für Recyclingcontainer ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

#### **A12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **A12.1 Verkehrsgrün V1**

Die gekennzeichneten Flächen entlang der Schinderwasenstraße sind als Wiesenstreifen anzulegen.

Die Hecken zwischen geplantem Fußweg und Schinderwasenstraße sind entspr. pfb 1 zu erhalten.

##### **A12.2 Öffentliche Grünfläche G1, Obstanlage**

Die vorhandenen Obstbäume sind entsprechend pfb 1 zu erhalten. Die Wiese ist extensiv (2 x Mahd oder Weide / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) zu bewirtschaften.

##### **A12.3 Öffentliche Grünfläche G2, östliche Grünfläche**

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche (2 x Mahd / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.

##### **A12.4 Öffentliche Grünfläche G3, Sport/ Spiel/ Freizeit**

Auf der gekennzeichneten Teilfläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre zulässig. Die Nutzung des Jahnplatzes als öffentlicher Bolzplatz ist zulässig.

Das Feldgehölz westlich und die Magerwiese südlich des Jahnplatzes sind zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von Sickermulden zur Retention des Niederschlagswassers ist zulässig.

Es sind Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.



### **A13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

#### **A13.1 Ausgleichsfläche A1**

Die gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume sind entspr. pfb 1 zu erhalten. Der bestehende Weg ist als Gras- bzw. Schotterweg ohne Beleuchtung zulässig. Für die gekennzeichnete Teilfläche werden Erstpflfemaßnahmen empfohlen: Roden von Schlehen- und Hartriegelgebüsch sowie Gehölzjungwuchs, Entfernen einzelner Bäume (Fichten), einmalige Mahd und Entfernen des Mähguts. Als Dauerpflfemaßnahmen sollte die Fläche 1 x jährlich beweidet werden.

#### **A13.2 Ausgleichsfläche A2**

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken entspr. pfg 3 anzupflanzen. Auf der Südseite der oberen Hecke sind Legesteinriegel anzulegen. Die übrige Fläche ist mit einer blütenreichen Mischung von mehrjährigen Ackerwildkräutern anzusäen. Ab Anfang August ist eine jährliche Mahd vorzunehmen. Das Mähgut ist abzuräumen.

### **A14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **A14.1 Pflanzgebot PFG 1**

##### **Straßenbäume**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 1.

Innerhalb einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden.

##### **Artenliste 1**

###### **Geeignete Baumarten**

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn in Sorten), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn in Sorten), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus* (Dorn in Sorten), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Pyrus* (Birne in Sorten), *Quercus robur* (Eiche), *Sorbus aria* (Mehrbeere), *Sorbus aucuparia* (gemeine Eberesche), *Sorbus aucuparia edulis* (essbare Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde in Sorten).

#### **A14.2 Pflanzgebot PFG 2**

##### **Bäume auf öffentlichen Grünflächen**

Auf den gekennzeichneten Fläche sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 2. Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist einzuhalten.

##### **Artenliste 2**

###### **Geeignete Baumarten**

siehe Artenliste 1 sowie

*Aesculus* (Rosskastanie in Sorten), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

### A14.3 Pflanzgebot PFG 3

Strauchhecken

Auf der Ausgleichsfläche A 2 sind mindestens 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 3.

Pflanzengröße: Mindestens 2 x verschulte Sträucher.

Pflanzabstand: 1 m in und zwischen den Reihen.

Es sind ausgedehnte Krautsäume (mind. 2 m breit) zu belassen, die nur alle 3-4 Jahr abschnittsweise zu mähen sind.

#### Artenliste 3

Geeignete Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europæus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (gemeine Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (wolliger Schneeball).

### A14.4 Pflanzgebot PFG 4

Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden.

### A15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### A15.1 Pflanzbindung PFB 1:

Hecken, Feldgehölze und Obstgehölze

Die im Plan gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume in den Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

#### A15.2 Pflanzbindung PFB 2:

Bäume in Hecken

Im nördlichen Teilbereich der Baumhecke entlang der Hangkante zum Magerrasen sind nur die Bäume zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

#### A15.3 Pflanzbindung PFB 3:

Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

#### A15.4 Pflanzbindung PFB 4:

Magerwiese

Die in der Grünfläche G 2 liegende Magerwiese ist zu erhalten.

### A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

**B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

**B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)**

**B1.1 Dachgestaltung**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- |            |                        |             |
|------------|------------------------|-------------|
| - Dachform | - Flachdach            | 0° - 5° DN  |
|            | - Geneigte Dachflächen | 5° - 35° DN |

- Bei der Ausführung geneigter Dächer sind entsprechend den Eintragungen die Hauptfirstrichtungen einzuhalten.
- Reflektierende und glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Traufflänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

**B1.2 Fassadengestaltung**

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

**B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Für Werbeanlagen in WA-Gebieten:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

**B3 Mülltonnenplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen, begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.

**B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind als Maschendraht oder Holzzaun innerhalb geschnittener oder frei wachsender Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind von den zur öffentlichen Straße gewandten Seiten mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Das Gleiche gilt für Stützwände. Sollten diese höher ausgeführt werden, ist jeweils ein Rücksprung von 50 cm pro 100 cm Höhe auszuführen.

## **B5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

- Aufschüttungen und Abgrabungen müssen zum Nachbargrundstück flach auslaufen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu 1,0 Höhe zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen und Mauern aus Naturstein herzustellen.

## **B6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich oberhalb der mind. HbA ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **B7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

### **B7.1 Durchgrünung**

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### **B7.2 Gestaltung der Stellplätze**

Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

## **C Hinweise und Empfehlungen**

### **C1 Bodendenkmale**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das zuständige Regierungspräsidium, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **C2 Bodenschutz/ Altlasten**

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### **C3 Grundwasserschutz**

- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 7 Abs. 4 Wassergesetz dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

#### **C4 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

#### **C5 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen**

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme derer, bei denen eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt, wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

#### **C6 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen**

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden.

#### **C7 Tierartenschutz**

Um Gefährdungen besonders geschützter Tierarten (Vogelarten / Fledermäuse) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Baufeldräumung, insbesondere der Gehölze, ist zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- Fällarbeiten von Höhlenbäumen sind im Oktober vorzunehmen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Inspektion der Bäume auf winterschlafende Tiere vorzunehmen. Die Höhlenbäume sollten nach dem Fällen vor der weiteren Zerkleinerung 1-2 Tage ohne weitere Bearbeitung liegen, um evtl. nicht entdeckten Tieren ein Entkommen zu ermöglichen.
- Sukzessiver Abriss der Hütten im Oktober, über mehrere Tage, damit evtl. vorkommende Tiere entkommen können.

**D Verfahrensvermerke**  
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am 27.07.2010 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... beteiligt.

**Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Fassung vom ..... von ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... beteiligt.

**Behandlung der Stellungnahmen**

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Gemeinde Blaustein am ..... behandelt.

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am ..... den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie die Begründung vom .....

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am ..... die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Blaustein, den .....

Bürgermeister Thomas Kayser

### **Ausfertigung**

Blaustein, den .....

Bürgermeister Thomas Kayser

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Blaustein, den .....

Bürgermeister Thomas Kayser

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

**UMWELTBERICHT ZUM  
BEBAUUNGSPLAN**

**"PFAFFENHAU V, EHRENSTEIN"  
GEMEINDE BLAUSTEIN**

**EDMUND SPENGLER**

**FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT  
KONRAD-RÖNTGEN-STRASSE 17  
89134 BLAUSTEIN**



# **UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **"PFAFFENHAU V, EHRENSTEIN"**

**Stand :** Februar 2012

**Auftraggeber:** Gemeinde Blaustein

**Bearbeitung:** Büro  
Edmund Spengler  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Konrad-Röntgen-Straße 17  
89134 Blaustein

Toni Münch-Spengler  
Dipl. Ing. Agr.  
Dipl. Ing. Landespflege  
Garten- und Landschaftsarchitektin

Hartmut Adam  
Dipl.-Geograph

# **Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan "Pfaffenhau V"**

## **Einleitung**

### **1. Kurzdarstellung von Zielen und Inhalt des Bebauungsplanes**

1.1 Ziel

1.2 Lage

1.3 Art des Vorhabens, Beschreibung der Festsetzungen

1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

### **2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

2.1 Fachgesetze

2.2 Fachpläne

### **3. Bestandsaufnahme und Bewertung**

3.1 Vorhandene Nutzungen und Strukturen

3.2 Schutzgut Mensch

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.4 Schutzgut Boden

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Grundwasser

3.5.2 Oberflächenwasser

3.6 Schutzgut Klima

3.7 Schutzgut Landschaft

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### **4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

- 4.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
- 4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen
  - 4.2.1 Schutzgut Mensch
  - 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.2.3 Schutzgut Boden
  - 4.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
  - 4.2.5 Schutzgut Klima
  - 4.2.6 Schutzgut Landschaft
- 4.3 Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz
  - 4.3.1 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.3.2 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden
- 4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- 4.5 Zusammenfassung Umweltauswirkungen und Maßnahmen
- 4.6 Maßnahmenübersicht

## **5. Zusätzliche Angaben**

- 5.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)
- 5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **Anhang**

### **Literatur und Quellen**

### **Beurteilungsrahmen Schutzgut Wasser**

## **Einleitung**

Am 21.12.2010 erhielten wir von der Gemeinde Blaustein den Auftrag, für das Gebiet "Pfaffenhou V" im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltprüfung zu erstellen. Nach § 2a BauGB werden im Umweltbericht die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschrieben und bewertet, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden.

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden die Schutzgüter wie folgt gegliedert:

- Menschen
- Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

## **1. Kurzdarstellung von Zielen und Inhalt des Bebauungsplans**

### **1.1 Ziel**

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, das differenzierte Wohnformen für Jung und Alt, für Familien und Singles mit unterschiedlich großen Parzellierungen anbietet.

### **1.2 Lage**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ehrenstein und bildet den letzten Bauabschnitt des Wohngebiets Pfaffenhou.

Im Norden wird das Gebiet von der Schinderwasenstraße begrenzt, an die eine mit Hecken untergliederte Weidefläche angrenzt. Im Osten schließt das Wohngebiet Pfaffenhou an, im Süden befinden sich 2 Druckereibetriebe und ältere Wohnbebauung, im Westen liegt die Schinderwasenstraße innerhalb des Geltungsbereichs. Die anschließende Ackerfläche (Wannenäcker) bildet den Übergangsbereich zu den rekultivierten Steinbruchböschungen und ehemaligen Abbruchwänden, die das Gewerbegebiet Lindenstraße umgeben. Das geplante Wohngebiet fällt von Nordosten (541.00 üNN) nach Südwesten (518.00 üNN) ab.

1.3

**Art des Vorhabens, Beschreibung der Festsetzungen**

Im Baugebiet entstehen ca. 60 neue Baugrundstücke für unterschiedliche Gebäude, Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau.

Zukünftig werden im neuen Baugebiet ca. 220 - 250 Einwohner leben.

Die Gebäude sind zweigeschossig vorgesehen mit Ausnahme der nördlich gelegenen Punkthäuser. Sie sind als Übergang zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus im Pfaffenhou III als 3-4 geschossige Gebäude vorgesehen. Im südlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine mögliche Kindertagesstätte ausgewiesen. Das bestehende Vereinsheim am Jahnsporplatz ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

1.4

**Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**

Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	ca. 11,3 ha	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 29720 m <sup>2</sup>	26 %
- Flächen für Gemeinbedarf	ca. 2980 m <sup>2</sup>	3 %
- Verkehrsfläche	ca. 14370 m <sup>2</sup>	13 %
- Öffentliche Grünfläche		
Verkehrsgrünfläche	ca. 3480 m <sup>2</sup>	3 %
Öffentliche Grünfläche (G1 - G3)	ca. 21550 m <sup>2</sup>	19 %
- Ausgleichsflächen	ca. 40850 m <sup>2</sup>	36 %
<b>Summe</b>	<b>ca. 112950 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

2.

**Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

2.1

**Fachgesetze**

Der Schutz und die nachhaltige Sicherung von Natur und Umwelt wird durch eine Vielzahl von Gesetzen auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene geregelt. Folgende gesetzlichen Regelungen sind für den Umweltbericht maßgeblich:

- Baugesetzbuch:

- § 1 (6) 7. BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- § 1a (2) BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, (3): Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,

(4): Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete,

- § 2 (4) BauGB (einschließlich Anlage): Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Durchführung einer Umweltprüfung,
- § 2a BauGB (einschließlich Anlage): Darlegung der Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht.
- § 9 BauGB: Inhalt des Bebauungsplanes,
- § 200a BauGB: Ersatzmaßnahmen.

- Die Regelungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, umgesetzt in nationales Recht durch §§ 44, 45 BNatSchG, haben zum Ziel, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild wachsenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten beizutragen.

- Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 18ff) zielt auf den Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ab und verpflichtet den Verursacher von Beeinträchtigungen desselben, zur Vermeidung bzw. Kompensation der Auswirkungen.

- Nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen".

Die Belange des Umweltschutzes werden darüber hinaus auch im Wassergesetz, Naturschutzgesetz BW, Denkmalschutzgesetz und vielen weiteren Landesgesetzen geregelt.

## 2.2

### Fachpläne

- Im Regionalplan (Teilfortschreibung vom 03.07.2000) wurde Blaustein als zweitgrößte Gemeinde im Alb-Donau-Kreis mit ca. 15 000 Einwohnern als Unterzentrum eingestuft.

- Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom Februar 2002 ist das Baugebiet als geplante Wohnbaufläche bzw. der südliche Bereich als geplante Mischfläche ausgewiesen.

Ziel ist die Ergänzung des vorhandenen Neubaugebiets als Teil des Entwicklungsschwerpunktes der Gemeinde Blaustein.

- Im Plangebiet befinden sich keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

- Im Plangebiet liegen die nach § 32 NatSchG BW "Besonders geschützten Biotope":

Nr. 7525 - 425 - 2459: Magerrasen und Feldgehölze östl. Ehrenstein

Nr. 7525 - 425 - 2460: Magerrasen mit Felsen östl. Ehrenstein

Nr. 7525-425-2461: Hecken östl. Ehrenstein (mit 5 von 22 Teilflächen innerhalb des Plangebiets)

### 3. Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 3.1 Vorhandene Nutzungen und Strukturen

Der östliche Teil des Planungsgebiets wird als Ackerfläche genutzt. Daran schließt sich in westlicher Richtung eine eingezäunte Obstanlage mit 2 Hütten sowie der Hundeübungsplatz mit Vereinsheim und Schotterparkplatz an; anschließend zieht sich eine tief eingeschnittene Geländeklinge vom Blautal hoch bis zur Schinderwasenstraße. Im Südwesten reicht das Plangebiet über die Schinderwasenstraße hinaus und umfasst einen Teilbereich der Wannäcker. Der Jahnsporplatz mit Vereinsheim und benachbartem Krautgarten bilden den südlichen Teil des Plangebiets.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Hecken:

- auf der Ackerfläche entlang von Wegen
- als Abgrenzung zwischen Hundeübungsplatz und Ackerfläche
- als obere Begrenzung der Klinge gegenüber dem Hundeübungsplatz.

Im Grund der Klinge verläuft ein Fußweg, der im unteren Teil geschottert ist und die rückwärtige Zufahrt zum Jahnsporplatz ermöglicht; im oberen Teil ist lediglich ein Grasweg vorhanden.

Die Schinderwasenstraße wird mittels einer Unterführung gequert und der Weg an den bestehenden Gehweg der Schinderwasenstraße angeschlossen.

Auf der nach Osten geneigten Böschungfläche der Klinge stockt ein dichtes Feldgehölz, auf dem nach Süden bzw. Südwesten geneigten Hang wächst ein schon länger ungenutzter Kalkmagerrasen mit flachanstehenden Felspartien und lockerem Gehölzbestand aus Kiefern, Birke und Hartriegel.

Am Rand zum Jahnsporplatz hin befindet sich ein ca. 5 m hoher Felsabritt. Entlang des Grasweges in der Klinge wachsen Obstbäume. Ausgedehnte Hartriegel- und Schlehenverbuschungen finden sich auf der Magerrasenfläche.

#### 3.2 Schutzgut Mensch

Kriterien

Die Auswirkungen auf den Menschen werden zum einen beschrieben durch Kriterien, die das Wohnumfeld betreffen wie z. B. Verkehrs- und Lärmbelastungen, visuelle Beeinträchtigungen, zum anderen durch Kriterien, die die Erholungsmöglichkeiten charakterisieren wie z.B. Zugänglichkeit, Ausbau Wegenetz, Qualität des Erlebnisraumes.

Bewertung

Das angrenzende Baugebiet Pfaffenhau ist über 2 Anschlussstellen an die Westtangente angebunden, die durch einen Lärmschutzwall vom Wohngebiet getrennt ist.

Die nördliche Anschlussstelle (Sonnenfeld) ist für die aus westlicher Richtung kommenden Verkehrsteilnehmer die günstigere und direktere Zufahrt

zur Westtangente, da das Wohngebiet Pfaffenhau nur tangiert wird.

Seit Bestehen der unvorteilhaften Ampelschaltung am Sonnenfeld-Anschluss verlagert sich der Verkehr jedoch zunehmend Richtung Anschluss "Klinik

Berg" und führt zu einer ansteigenden Verkehrs- und Lärmbelastung im Wohngebiet.

Der verbleibende, landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum zwischen den Wohngebieten Scheibenberg im Westen, Pfaffenhau bzw. Eselsberg im Südosten und Wissenschaftsstadt im Norden ist sehr attraktiv für die siedlungsnahen Kurzeiterholung. Dazu tragen die gute Ausstattung mit Wegen, Spiel- und Bolzplätzen, sowie die reizvollen Fernblicke - bei Fön bis zu den Alpen - bei.

Spezielle Freizeiteinrichtungen sind der Hundeübungsplatz und der Jahn-sportplatz. Er wird nur noch für Vereinstraining und Übungsspiele genutzt, ansonsten dient er Kindern und Jugendlichen als Bolzplatz.

### 3.3

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

(vgl. Plan 484/01)

#### Kriterien

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird anhand der vorgefundenen Biotope beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung (ÖKVO), in der jedem Biotoptyp ein bestimmter Punktwert zugeordnet wird.

Für die einzelnen Biotoptypen sind Wertspannen angegeben. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung des Biotoptyps wird der Normalwert angegeben, von dem bei über- oder unterdurchschnittlicher Ausprägung entsprechend abgewichen werden kann. So werden z. B. der südwestexponierte Kalkmagerrasen und die Hecken am Hundeübungsplatz und an der Schinderwasenstraße unterdurchschnittlich bewertet.

Auf dem blumenreichen Magerrasen (Karthäusernelke, Sonnenröschen, Silberdistel, Zypressenwolfsmilch etc.) breiten sich zunehmend Gehölze (Schlehen und Hartriegel) aus und es kommt vom Hundeübungsplatz her zu Eutrophierung. Der obere Teil der Hecke besteht überwiegend aus nicht heimischen Arten (Symphoricarpus). In der Hecke am Vereinsheim befinden sich Tanks, Hundezwinger etc..

Die Hecke entlang der Schinderwasenstraße liegt eingezwängt zwischen Straßentrasse und Ackerfläche und wird laufend auf ca. 1.00 m Höhe zurückgeschnitten.

Die einzelnen Biotopwerte werden mit der dazugehörigen Fläche multipliziert, um eine Gesamtbilanz des Planungsgebiets zu erhalten. Im Plan Nr. 484/01 sind die Biotope dargestellt.

Die Gesamtbilanz der vorgefundenen Biotope (Bestand) wird dann für die Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung herangezogen (vgl. Kap. 4.3.1).

Tab. 1 beschreibt die vorgefundenen Biotoptypen und ihre Bewertung.



**Tab. 1: Schutzgut Tiere und Pflanzen****Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet / Bestand vor Eingriff**

Bewertung entsprechend der Biotopwertliste ÖKVO	Wertspanne	Bewertung P.	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte P.
21.12 Anthropogen freigelegte Felsbildung	(4-23-41 P.)	20 P.	305 m <sup>2</sup>	6 100 P.
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	(12-21-32 P.)	17 P.	3 490 m <sup>2</sup>	59 330 P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland		6 P.	7 092 m <sup>2</sup>	42 552 P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland und 45.40a Streuobstwiese auf sehr gering - geringwertigen Biotoptypen	(4-8-12 P.)	6 P. 8 P.	3 126 m <sup>2</sup>	43 764 P.
33.80 Zierrasen	(4-12 P.)	4 P.	4 748 m <sup>2</sup>	18 992 P.
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	(8-11-15 P.)	11 P.	804 m <sup>2</sup>	8 844 P.
36.50 Magerrasen basenreicher Standorte stark beeinträchtigt	(17-30-42 P.)	17 P.	9 360 m <sup>2</sup>	159 120 P.
37.12 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	(4-8 P.)	4 P.	39 482 m <sup>2</sup>	157 928 P.
41.10 Feldgehölz	(10-17-27 P.)	17 P.	17 818 m <sup>2</sup>	302 906 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	(10-17-27 P.)	17 P.	2 162 m <sup>2</sup>	36 754 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, mäßig beeinträchtigt	(10-17-27 P.)	14 P.	4 206 m <sup>2</sup>	58 884 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, stark beeinträchtigt	(10-17-27 P.)	10 P.	1 757 m <sup>2</sup>	17 570 P.
58.20 Sukzessionswald aus Laub- u. Nadelbäumen	(11-19-27 P.)	15 P.	1 174 m <sup>2</sup>	17 610 P.
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche		1 P.	587 m <sup>2</sup>	587 P.
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz		1 P.	6 625 m <sup>2</sup>	6 625 P.
60.23 Weg o. Platz mit wassergeb. Decke, Kies o. Schotter z.T. mit Pflanzenbewuchs	(2-4 P.)	3 P.	3 946 m <sup>2</sup>	11 838 P.
60.25 Grasweg		6 P.	510 m <sup>2</sup>	3 060 P.
60.60 Garten	(6-12 P.)	10 P.	2 105 m <sup>2</sup>	21 050 P.
60.60 Garten	(6-12 P.)	6 P.	1 542 m <sup>2</sup>	9 252 P.
Summe Bestand vor Eingriff			110 839 m <sup>2</sup>	982 766 P.

- 3.4 Schutzgut Boden** (vgl. Plan 484/03)  
Im Planungsgebiet haben sich die Böden aus den anstehenden Kalkgesteinen des Weißen Jura zu flachgründigen Rendzinen entwickelt
- Kriterien** Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
  - Filter und Puffer für Schadstoffe
  - Sonderstandort für naturnahe Vegetation
- herangezogen.
- Für die Bewertung der Bodenfunktionen liegen die Daten des RIPS (Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, Amtliche Geobasisdatei LGL, Abfrage vom Januar 2011) vor.
- Die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen erfolgt in 5 Stufen: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch.
- Tabelle 2 zeigt die Bewertung des Bodens nach Flurstücken. Für das Flurstück 154/1 (Wannenäcker) sowie die nicht landwirtschaftlich genutzten Flurstücke liegen keine Daten vor.

**Tab. 2: Schutzgut Boden**

Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen im Planungsgebiet / Bestand vor Eingriff

Flurstück	Natürliche Bodenfruchtbarkeit Bewertungsklasse	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Bewertungsklasse	Filter und Puffer für Schadstoffe Bewertungsklasse	Sonderstandort f. naturn. Vegetation Bewertungsklasse	Zusammenfassende Beurteilung Wertstufe
413/1	sehr gering 0	gering 1	gering 1	sehr hoch 4	4
414	sehr gering 0	gering 1	sehr gering 0	sehr hoch 4	4
415	gering 1	gering 1	gering 1	hoch 3	1
415/1	mittel 2	hoch 3	mittel 2	gering 1	2,333
416	gering 1	mittel 2	mittel 2	hoch 3	1,666
416/1	gering 1	gering 1	gering 1	hoch 3	1
417	gering 1	gering 1	gering 1	hoch 3	1
418	sehr gering 0	gering 1	sehr gering 0	sehr hoch 4	4
419/1	gering 1	mittel 2	mittel 2	hoch 3	1,666
420	gering 1	sehr gering 0	sehr gering 0	mittel 2	0,333

**Tab. 3: Zusammenfassende Beurteilung der Bodenfunktionen / Bestand vor Eingriff**

Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	%	Wertstufe	Ökopunkte P	Bilanzwert m <sup>2</sup> x P	Summe vor Eingriff
413/1	Teilfläche = 1 270 m <sup>2</sup>	2,74	4	16	20 320	350 818 P.
414	3 915 m <sup>2</sup>	8,46	4	16	62 640	
415	4 833 m <sup>2</sup>	10,43	1	4	19 332	
415/1	3 151 m <sup>2</sup>	6,8	2,333	9,33	29 399	
416	3 484 m <sup>2</sup>	7,53	1,666	6,66	23 203	
416/1	1 000 m <sup>2</sup>	2,16	1	4	4 000	
417	Teilfläche = 7 833 m <sup>2</sup>	16,9	1	4	31 332	
418	Teilfläche = 4 486 m <sup>2</sup>	9,68	4	16	71 776	
419/1	12 583 m <sup>2</sup>	27,16	1,666	6,66	83 803	
420	3 769 m <sup>2</sup>	8,14	0,333	1,33	5 013	
Summe	46 324 m <sup>2</sup>	100	Ø 1,89	Ø 7,56		

Die zusammenfassende Bewertung erfolgt entspr. der ÖKVO, Anlage 2, Abschnitt 3: Boden und Grundwasser.

### 3.5 Schutzgut Wasser

Kriterien Kriterien für die Beurteilung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserdargebot, die Grundwasserbeschaffenheit und -neubidungsrate sowie das Wasserretentionsvermögen der Landschaft.

#### 3.5.1 Grundwasser (vgl. Tab A1 und A2 im Anhang)

Im Planungsgebiet stehen die Schichten der Unteren Süßwassermolasse an. Im Untergrund (ab einer Tiefe von ca. 530 m ü. NN) folgen die 60 - 80 m mächtigen Kalke des Oberen Massenkalks, die auf Blausteiner Gemarkung an vielen Stellen abgebaut werden

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich der Grundwasserlandschaft des Malms (Weißen Juras) zu derjenigen des Tertiärs (hier: Untere Süßwassermolasse) (Köhler et al. 1985). In der Unteren Süßwassermolasse können Schichtquellen mit kleinen Einzugsgebieten auftreten. Im Untersuchungsgebiet wur-

den keine Wasseraustritte gefunden, die Hinweise auf örtliche Grundwasservorkommen geben könnten.

Der Obere Massenkalk ist ein Karstgrundwasserleiter des Tiefen Karsts (Karstzone, die bis unter Vorflutniveau reicht, im vorliegenden Fall die Blau), der in großer Tiefe von der wasserstauenden Zwischenschicht der Mittleren Weißjuramergel unterlagert wird.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Blau, entwässert allerdings nur unterirdisch. Ständige Oberflächengewässer treten aufgrund der geschilderten Untergrundbedingungen im Untersuchungsgebiet nicht auf.

Bewertung

Hinsichtlich der Trinkwassernutzung besitzt das Gebiet aufgrund der in tieferen Schichten vorkommenden Wassermengen hohe potentielle Bedeutung.

Durch die geringmächtige Überdeckung mit Deckschichten können Schadstoffe mit geringer Verzögerung oder unmittelbar in das Karstgrundwasser übertreten (vgl. Tab. 2, Filter und Puffer für Schadstoffe).

### 3.5.2

#### **Oberflächenwasser** (vgl. Tab. A3 im Anhang)

Kriterien

Die wesentliche im vorliegenden Fall betroffene Funktion des Oberflächenwassers im Landschaftshaushalt ist das Wasserretentionsvermögen der Landschaft.

Bewertung

Die überwiegend geringe Bedeutung der vorgefundenen Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Nutzung als Acker lassen auf ein geringes Wasserrückhaltevermögen im Gebiet schließen, was allerdings durch die gute Durchlässigkeit des oberflächennahen Untergrunds kompensiert wird.

Das Wasserrückhaltevermögen im Bereich der Obstanlage ist aufgrund der Bodenbewertung (vgl. Tab. 2: hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) und der Nutzung als Obstgarten als hoch einzustufen.

### 3.6

Kriterien

#### **Schutzgut Klima**

Auf den geneigten Ackerflächen des Untersuchungsgebietes entsteht in windarmen Strahlungsnächten Kaltluft. Sie gleitet breitflächig nach Süden ab und begünstigt das angrenzende Wohngebiet an der Schillerstraße.

Bewertung

Die Klinge ist eine wichtige Kaltluftabflussbahn, die sich von der Universität bis ins Blautal hinunterzieht.

### 3.7

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft umfasst die Aspekte Erholung und Landschaftsbild.

Erholung ist im Kap. 3.2. abgehandelt.

Kriterien

Das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft wird geprägt von verschiedenen Faktoren wie z.B. Relief, Vegetation, Erscheinungsbild im Wechsel der Jahreszeiten sowie Nutzungs-

Bau- und Erschließungsstrukturen. Es wird mit den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit (Harmonie) und Störungsfreiheit beschrieben.

#### Bewertung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Freiraums, der ein bewegtes Relief und vielfältige Vegetations- und Nutzungsstrukturen aufweist.

Die geneigten Hangbereiche (Ackerfläche) fallen nach Südwesten steil zur Klinge (Magerrasen, Feldgehölze) ab.

Auf der nördlich anschließenden Ochsenweide erstrecken sich auf trockenen Böschungen lange Heckenzeilen.

Der einst bis zur Westtangente reichende, zusammenhängende Freiraum wird durch die Zubringerstraße "Am Schinderwasen" durchschnitten. Durch die sukzessive Bebauung des Wohngebiets Pfaffenhau wurde der Freiraum immer stärker eingeengt.

### 3.8

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfassen die kulturellen und sachlichen, von Menschen geschaffenen Werte. Eingeschlossen sind

#### Kriterien

- die bestehende bauliche Substanz
- Kulturdenkmale im Sinne § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz
- Strukturen und Elemente alter Kulturlandschaften und historische Nutzungsformen.

Laut Flächennutzungsplan sind im Planungsgebiet keine Vorkommen bekannt.

## 4.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

#### 4.1

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

In Tab. 3 werden die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen des geplanten Wohnbaugebiets Pfaffenhau V dargestellt. Es werden sowohl die **erheblichen**, als auch die unerheblichen Beeinträchtigungen jeweils bezogen auf die Schutzgüter beschrieben.

- Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich, wenn die Eingriffe Werte oder Funktionen mit besonderer Bedeutung betreffen und sind in jedem Fall auszugleichen (Funktionen besonderer Bedeutung z. B. sehr hohe und hohe Bewertung, landesweite und regionale Bedeutung).
- Eingriffe, die Werte oder Funktionen allgemeiner Bedeutung betreffen, sind hinsichtlich des Kompensationsbedarfs im Einzelfall zu beurteilen (Funktionen allgemeiner Bedeutung z. B. mittlere, geringe oder sehr geringe Bewertung, lokale Bedeutung, verarmt oder sehr verarmt).

Die Kompensation erfolgt mittels Vermeidung, Minimierung und/oder Ausgleich/Ersatz.

#### Hinweise Wirkfaktoren:

- **Flächenversiegelung:** umfasst jegliche Versiegelung (Baukörper, Nebenanlagen, Straßen, Zufahrten etc.)
- **Baukörper und technische Elemente:** umfasst die Wirkungen in der dritten Dimension (visuelle Wirkungen durch Länge, Breite und Höhe eines Bauwerks).

#### Hinweise Beeinträchtigungen

- **Verlust/Beeinträchtigung charakteristischer/strukturbildender Landschaftselemente:** im Unterschied zu den Flächen- bzw. Lebensraumverlusten sind hier Verluste einzelner punktueller oder linearer Landschaftselemente gemeint (z. B. Bäume, Hecken).
- **Die Umweltauswirkungen werden anhand der Schutzgüter**  
ME: Menschen, TP: Tiere und Pflanzen, BO: Boden, GW: Grundwasser, OW: Oberflächenwasser, LK: Luft/Klima, LA: Landschaft, KS: Kultur- und sonstige Sachgüter, beschrieben.

**Tab. 4 Unmittelbare Vorhabenswirkungen und potentiell erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter**

			ME	TP	BO	GW	OW	LK	LA	KS
Bau	Baustraßen/Baufeld	Flächen-/Lebensraumverlust bzw. -beeinträchtigung		X						
		visuelle Beeinträchtigung	X						X	
	Baulärm/-betrieb/-verkehr/-unfälle	Lärm, Behinderung	X							
		Beunruhigung		X						
		Schadstoffeintrag			X	X				
	Ver- u. Entsorgung der Baustelle	Nähr-/Schadstoff-/Schwebstoffeintrag								
	Bodenabtrag und- aushub, Bodenverdichtung	Flächen-/Lebensraumverlust bzw. -beeinträchtigung				X				
Verminderung, Deckschichten					X	X				
Anlage	Flächenversiegelung	Flächen- bzw. Lebensraumverlust		X						
		Trennwirkung								
		Verminderung der Grundwasserneubildung					X			
		Verminderung der Wasserretention						X		
		Veränderung des Strahlungshaushalts							X	
	Baukörper, Nebenanlagen und techn. Elemente	Dominieren/Einsehbarkeit/visuelle Überformung	X							X
		Benachbarung	X							
		Behinderung des Kalt- und Frischluftaustausches								
		Behinderung von Blickbeziehungen	X							
	Veränderung/Beseitigung (Nutzungsumwandlung ohne Versiegelung) von Vegetation, visuell wirksamen Landschaftsstrukturen, Reliefformen, Oberflächenrauigkeit	Flächen-bzw. Lebensraumverluste		X						
		Trennwirkungen								
		Standortveränderungen								
		Verlust/Beeinträchtigung charakteristischer/strukturbildender Landschaftselemente								X
		Verminderung der Wasserretention								
	Verringerung/Beseitigung von Deckschichten Grundwasserabsenkung	Verminderung des Grundwasserschutzes				X	X			
		Drainageeffekte								
		Standortveränderungen								
Betrieb	Lärm- und Lichtemissionen	X	X							
	Schadstoffemissionen durch Hausbrand, Verkehr, Undichtigkeiten von Kanalisation				X	X				
	Störungen durch Erholungsnutzung									

**X erheblich**

X nicht erheblich

## 4.2 **Beurteilung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen**

### 4.2.1 **Schutzgut Mensch**

Die an das neue Wohngebiet angrenzenden Bewohner des bestehenden Wohngebiets Pfaffenhau erfahren eine entscheidende visuelle Veränderung ihres Wohnumfelds. Vorhandene reizvolle Blickbeziehungen werden unterbrochen.

Umweltauswirkungen

Die Verkehrs- und Lärmbelastung für die Bewohner entlang der Zufahrtsstraßen (Schiller- und Erhard Grözingerstraße, Ingeborg Bachmannstraße) wird sich durch die rund 60 neuen Wohneinheiten erhöhen.

Wie sich die Verkehrsbelastung im bestehenden Wohngebiet Pfaffenhau entwickelt, ist derzeit nicht abschätzbar, weil sich die Verteilung des Verkehrs zu den beiden Anschlussstellen an der Westtangente (Klinik Berg / Sonnenfeld) nicht vorhersagen lässt. Sicher kann der Verkehr zur erwünschten Route über die Schinderwasenstraße gelenkt werden, wenn die Ampelschaltung an der Einmündung zur Westtangente verbessert wird.

Kompensationsmaßnahmen

Für den Hundeübungsplatz wird ein Ersatzstandort angeboten. Derzeit werden verschiedene Alternativen geprüft.

Der Jahnsporplatz bleibt erhalten. Der angrenzende Garten wird zur Grünfläche für Sport, Spiel und Freizeit.

Eine weitere, öffentliche Grünfläche wirkt als Zäsur zwischen bestehendem und neuem Wohngebiet. Der geplante Fuß- und Radweg innerhalb der Grünflächen schafft die Verbindung von der Ortsmitte Blaustein - über Lindenstraße, Jahnsporplatz, Süd- und Ostrand des neuen Baugebiets - bis zur Schinderwasenstraße und weiter zum Eselsberg und zur Uni.

Die Fußwege aus dem bestehenden Wohngebiet Pfaffenhau werden an den neuen Fußweg angeschlossen.

Ein weiterer Fußweg ist am westl. Rand des Baugebiets, oberhalb der Klinge, geplant. Er führt zur vorhandenen Unterführung an der Schinderwasenstraße.

Die geplante Haupteerschließung innerhalb des neuen Wohngebiets zwischen Erhard-Grözingerstraße und Ingeborg Bachmannstraße verläuft nicht geradlinig und wird daher keinesfalls als schnelle, attraktive Abkürzung genutzt werden.

### 4.2.2 **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Umweltauswirkungen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 39 000 m<sup>2</sup> Ackerfläche (ca. 33 000 m<sup>2</sup> werden überbaut, ca. 6 000 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche genutzt), ca. 1 830 m<sup>2</sup> Obstanlage, ca. 2 750 m<sup>2</sup> Rasenfläche (Hundeübungsplatz) sowie die beiden Hecken an den Feldwegen (mit zusammen rund 670 m<sup>2</sup>) und die Hecke, die den Hundeübungsplatz von der Ackerfläche abschirmt (mit ca. 680 m<sup>2</sup>) verloren.

Die mäßig beeinträchtigte Hecke am Rand der Magerrasenfläche wird vor allem im südlichen Bereich flächenmäßig reduziert (Verlust von ca. 1 140 m<sup>2</sup>);



Kompensations-  
maßnahmen

auch die als stark beeinträchtigt eingestufte nördliche Hecke wird reduziert (Verlust von ca. 300 m<sup>2</sup>); ein Teilbereich der Magerrasenfläche mit ca. 300 m<sup>2</sup> wird ebenfalls überbaut.

Durch den Bau des Fußwegs entlang der Schinderwasenstraße fällt die vorhandene niedrige Hecke teilweise weg.

Die verbleibenden Hecken werden zudem durch die mit dem Wohngebiet einhergehende Beunruhigung und Störungen (angrenzender Spazierweg, Gartennutzung, Haustiere, Verkehrslärm etc.) in ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung).

Die wesentliche Kompensationsmaßnahme für Tiere und Pflanzen ist die Anlage der Ausgleichsfläche A 2, westlich der Schinderwasenstraße.

Dort werden auf rd. 6 000 m<sup>2</sup> Ackerfläche sogenannte CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt, um die Gefährdung lokaler Populationen von Zauneidechsen und Vogelarten zu vermeiden (vgl. Kap. 4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung).

Es ist vorgesehen, mehrreihige Strauchhecken parallel zu den Höhenlinien anzupflanzen (ca. 700 m<sup>2</sup>). Auf der Südseite der oberen Hecke werden Lesesteinriegel angelegt. Zwischen den Hecken werden blütenreiche mehrjährige Ackerwildkräuter angesät, die einmal jährlich gemäht werden.

Durch diese Maßnahmen soll ein Ausgleich erreicht werden, für wertvolle Habitats (Nahrungs- und Bruthabitats), die durch die geplante Bebauung verloren gehen.

Als weitere Maßnahmen, um die Gefährdung besonders geschützter Tierarten (Fledermäuse / Vögel) zu vermeiden, werden vorgeschlagen:

- Baufeldräumung v. a. Gehölze zwischen Oktober und Februar
- Fällarbeiten von Höhlenbäumen im Oktober
- Sukzessiver Abriss der Hütten im Oktober

Die Ausgleichsfläche A 1 umfasst die Klinge mit ihren angrenzenden Hangbereichen. Hier sind die Hecken, Feldgehölze und Magerrasenfläche zu erhalten und zu schützen (Festsetzung als Flächen mit Pflanzbindung).

Spezielle Pflegemaßnahmen für die Magerrasenfläche werden im Kapitel 4.3.1 näher beschrieben. Sie werden dringend empfohlen, um ein weiteres Verbuschen der Magerrasenfläche zu verhindern.

Die beiden Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

4.2.3

Umweltaus-  
wirkungen

**Schutzgut Boden**

Offener, ackerbaulich genutzter Boden wird überbaut und dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Knapp 1 ha Boden mit sehr hoher Bedeutung und weitere knapp 3 ha mit hoher Bedeutung als Sonderstandort für naturnahe Vegetation sowie 0,2 ha mit hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden durch das geplante Baugebiet (vgl. Tab. 2) in Anspruch genommen.

Rd. 2,3 ha werden überbaut bzw. durch Straßen und Wege versiegelt (vgl. Tab. 7). Die ökologischen Bodenfunktionen gehen dort vollständig verloren. Auf der restlichen Fläche mit Gärten und Außenanlagen werden die ökologischen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

**Kompensations-  
maßnahmen**

Die Begrenzung der Versiegelung sowie die Reduzierung der Erschließungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß sind Maßnahmen um die Forderungen von BauGB, BodSchG und BNatSchG hinsichtlich Bodenschutz zu erfüllen.

Das BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a (2), sowie den Schutz des Oberbodens (§ 202);

das BBodSchG die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen;

das BNatSchG die Vermeidung von Eingriffen in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts.

Eine gleichwertige und vollständige Kompensation für das Schutzgut Boden ist jedoch innerhalb von Baugebieten fast nie möglich.

Auch außerhalb des Geltungsbereichs sind großflächige Entsiegelungsmaßnahmen i. a. kaum möglich, sodass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall werden weitere Kompensations-/Ersatzmaßnahmen für die Bodenfunktion: Standort für natürliche Vegetation, im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung untersucht (vgl. Kap. 4.3.2).

**4.2.4**

**Umweltaus-  
wirkungen**

**Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

Durch Gebäude (ca. 13 100 m<sup>2</sup>), Straßen und Wege (ca. 10 100 m<sup>2</sup>) gehen rd. 2,3 ha als Retentionsfläche verloren. Dazu kommen noch die versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken (Terrassen, Wege etc.), die sich nicht quantifizieren lassen. Auf dieser Fläche ist die Wasserrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr möglich.

Die Anreicherung des Grundwassers wird reduziert. Durch die Beseitigung der Deckschichten erhöht sich die Gefahr, dass potentielle Schadstoffe schnell ins Grundwasser gelangen.

**Kompensations-  
maßnahmen**

Für Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenpflaster, durchlässige Pflaster etc.) vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird in Geländemulden am Jahn-sportplatz über die belebte Bodenschicht versickert. Ein Überlauf über die Klinge zur Blau wird hergestellt.

Die Umwandlung von rd. 6 000 m<sup>2</sup> Ackerland zur Wildkräuter- und Heckenfläche auf der Ausgleichsfläche A 2 (vgl. Kap. 4.2.2) ist für das Schutzgut Oberflächenwasser ebenfalls als Kompensationsmaßnahme wirksam.

Mit diesen Maßnahmen wird das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt bzw. das Retentionsvermögen erhöht.

Die Beeinträchtigungen werden dadurch kompensiert.

#### 4.2.5

Umweltaus-  
wirkungen

##### **Schutzgut Klima**

Der Verlust an Ackerflächen führt zu einer Verringerung der Kaltluftentstehung. Wärmespeichernde Baukörper und Straßen tragen zur Erhöhung der Temperaturen bei. Die Zunahme von versiegelten Flächen führt zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit.

Die vorgesehene Pflanzung von Straßenbäumen sowie die östlich gelegene öffentliche Grünfläche wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren oberhalb liegenden Kaltluftentstehungsgebiet. Die geplante Art der Bebauung behindert den Abfluss des Kaltluftstroms Richtung Blautal nicht wesentlich und lässt keine fühlbaren Auswirkungen auf das Lokalklima im Wohngebiet an der Schillerstraße erwarten.

#### 4.2.6

Umweltaus-  
wirkungen

##### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild erfährt durch das geplante Baugebiet eine einschneidende Veränderung.

Die Siedlungsfläche wird weiter ausgedehnt. Die letzte landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Schinderwasenstraße, die bisher als Pufferfläche zwischen Klinge und Wohnbebauung fungierte, wird überbaut.

Kompensations-  
maßnahmen

Mit dem letzten Bauabschnitt findet das Wohngebiet Pfaffenhau, das in den letzten 15 Jahren bebaut wurde, nun seinen Abschluss.

Daran schließt ein großer Freiraum an, der sich bis zur Ortsmitte Ehrenstein zieht. Die Klinge, die nördlich anschließende Ochsenweide, die dicht mit Gehölzen bewachsenen, rekultivierten Böschungsflächen des ehemaligen Steinbruchs und die westlich anschließenden Magerrasen und Schlehengebüsche oberhalb Höhwiesen bilden einen optisch zusammenhängenden Grünbereich, der nur von der Schinderwasenstraße unterbrochen wird. Die Heckenpflanzungen auf der Ackerfläche (Ausgleichsfläche A 2) stellen die optische Verbindung her und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

#### 4.3

##### **Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz**

In die Umweltprüfung bzw. Umweltbericht sind die Ergebnisse der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (§ 18ff) mit einzubeziehen.

Die Eingriffsregelung zielt auf den Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ab und verpflichtet den Verursacher von Beeinträchtigungen derselben zur Vermeidung bzw. Kompensation der Auswirkungen.

Die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz wird für die beiden Schutzgüter:

- Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt
- Boden

entsprechend den Vorgaben der Ökokontoverordnung (ÖKVO) durchgeführt, mit dem Ziel, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einfacher und transparenter zu machen.

**4.3.1****Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In Kap. 3.3 beschreibt Tabelle 1 für das Schutzgut Tiere und Pflanzen die vorgefundenen Biotope, d. h. der Bestand vor der Durchführung der Planung wird bewertet (vgl. Karte 484/01).

Die Veränderung der Biotope und ihrer Bilanzwerte infolge der Durchführung der Planung zeigt Tab. 5 (vgl. Karte 484/02).

**Tab. 5: Schutzgut Tiere und Pflanzen****Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet / Bestand nach Eingriff**

Bewertung entsprechend der Biotop	Wertschranne	Bewertung P.	Fläche m <sup>2</sup>	Ökopunkte P.
21.12 Anthropogen freigelegte Felsbildung	(4-23-41 P.)	20 P.	305 m <sup>2</sup>	6 100 P.
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	(8-13 P.)	13 P.	6 015 m <sup>2</sup>	78 195 P.
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	(12-21-32 P.)	17 P.	6 197 m <sup>2</sup>	105 349 P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland		6 P.	7 092 m <sup>2</sup>	42 552 P.
33.80 Zierrasen	(4-12 P.)	4 P.	1 059 m <sup>2</sup>	4 236 P.
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	(8-11-15 P.)	11 P.	8 372 m <sup>2</sup>	92 092 P.
36.50 Magerrasen basenreicher Standorte stark beeinträchtigt	(17-30-42 P.)	17 P.	9 066 m <sup>2</sup>	154 122 P.
41.10 Feldgehölz	(10-17-27 P.)	17 P.	17 326 m <sup>2</sup>	294 542 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	(10-17-27 P.)	17 P.	2 161 m <sup>2</sup>	36 737 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, mäßig beeinträchtigt	(10-17-27 P.)	14 P.	2 270 m <sup>2</sup>	31 780 P.
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, stark beeinträchtigt	(10-17-27 P.)	10 P.	1 455 m <sup>2</sup>	14 550 P.
45.40c Streuobstbestand auf mittel-bis hochwertigen Biotoptypen (33.43)	(+1-+2 P.)	2 P.	1 303 m <sup>2</sup>	2 606 P.
58.20 Sukzessionswald aus Laub- u. Nadelbäumen	(11-19-27 P.)	15 P.	1 174 m <sup>2</sup>	17 610 P.
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche		1 P.	13 131 m <sup>2</sup>	13 131 P.
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz		1 P.	12 416 m <sup>2</sup>	12 416 P.
60.22 Gepflasterte Straße oder Platz		1 P.	2 008 m <sup>2</sup>	2 008 P.
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies o. Schotter z.T. mit Pflanzenbewuchs	(2-4 P.)	3 P.	1 261 m <sup>2</sup>	3 783 P.
60.25 Grasweg		6 P.	516 m <sup>2</sup>	3 096 P.
60.60 Garten	(6-12 P.)	6 P.	19 070 m <sup>2</sup>	114 420 P.
<b>Gesamtsumme</b>			<b>110 894 m<sup>2</sup></b>	<b>1 029 325 P.</b>

Bilanzwerte der Biotoptypen

• vor Durchführung der Planung (Tab. 1)	982 766 P.
• <u>nach Durchführung der Planung (Tab. 5)</u>	<u>1 029 325 P.</u>
Differenz Überschuss	46 559 P.

Hinweise:

Die Flächendifferenz zwischen Tab. 1 und 5 beruht auf zeichnerischer Ungenauigkeit bei der Flächenermittlung und ist zu vernachlässigen.

In Tab. 5 sind die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (vgl. Kap. 4.4) mit eingerechnet. Diese Maßnahmen sind im Bereich Wannenäcker, westlich der Schinderwasenstraße, vorgesehen.

Durch die Aufwertung der Ackerfläche "Wannenäcker" (ca. 6 000 m<sup>2</sup>) mit Heckenpflanzungen, Lesesteinriegel an der Südseite der Hecke und Ansaat mehrjähriger, blütenreicher Ackerwildkräuter, ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von ca. 46 500 Punkten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Dieser "Überschuss" kann als Ausgleich / Ersatz für andere Schutzgüter herangezogen werden.

4.3.2

**Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden**

(vgl. Karte 484/03)

Tabelle 6 zeigt die Bodenbewertung nach der geplanten Überbauung.

**Tab. 6 Schutzgut Boden / Bestand nach Eingriff**

	Bestand vor Eingriff	350 818 P.
minus:	• v. Bauwerken bestandene Fläche	13 131 m <sup>2</sup>
	• völlig versiegelte, neue Straßen / Pflasterflächen	9 381 m <sup>2</sup>
	• neuer Weg mit wassergeb. Decke	719 m <sup>2</sup>
	Summe	23 231 m <sup>2</sup>
	23 231 m <sup>2</sup> x ø 7.56 P.	175 626 P.
	Bestand nach Eingriff	175 192 P.

siehe Eingriff - Ausgleichsbilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen, Plan Nr. 484/02

Im Idealfall sollten die durch den Eingriff betroffenen Bodenfunktionen durch geeignete funktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei wird auf den Böden, wo die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Wert der betroffenen Bodenfunktionen erhöht.

Mögliche Maßnahmen sind lt. ÖKVO: Entsiegelung, Rekultivierung, Überdeckung baulicher Anlagen, Oberbodenauftrag, Dachbegrünung, Nutzungsextensivierung etc..

Als Ausgleich für den vollständigen Verlust von 2,3 ha Boden sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- 214 m<sup>2</sup> Entsiegelung von Asphaltfläche am Jahnsportplatz
- 1 890 m<sup>2</sup> Rekultivierung der ehemaligen Laufbahn

Weiterhin wird der "Überschuss" von rd. 46 500 Punkten, der sich aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt, für das Schutzgut Boden mit eingerechnet.

**Tab. 7 Bilanz Schutzgut Boden**

	Ausgleichsbedarf (350 818 P. minus 175 192 P.)	175 626 P.
Boden- maßnahmen:	● Entsiegelung (16 P. / m <sup>2</sup> ) asphalt. Fläche 214 m <sup>2</sup> x 16 P.	3 424 P.
	● Rekultivierung (12 P. / m <sup>2</sup> ) wassergeb. Fläche 1890 m <sup>2</sup> x 12 P.	22 680 P.
Schutzgutüber- greifende Maß- nahmen	● Maßnahmen für Schutzgut Tiere und Pflanzen	46 500 P.
Summe Ausgleichsmaßnahmen		72 604 P. = ca. 70 %

Bewertung entsprechend ÖKVO (Ökokontoverordnung) Anlage 2  
Abschnitt 3: Boden und Grundwasser, Tabelle 3: Bodenmaßnahmen

Die auf der Ausgleichsfläche A 2 vorgesehenen Maßnahmen, Umwandlung von Acker in Hecken- und Ackerwildkräuterfläche, können als Kompensation für die am stärksten betroffene Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" in Anrechnung gebracht werden. Somit lässt sich für das Schutzgut Boden ein rechnerischer Ausgleich von 70 % erreichen.

#### 4.4

##### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde von der Gemeinde Blaustein eine "Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SAP) des Bebauungsplanentwurfs "Pfaffenhau V", der agl ulm (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm) in Auftrag gegeben.

Die Naturschutzgesetzgebung (§ 44 BNatSchG) verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich streng und besonders geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten.

Die relevanten Tierarten sind die im Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführten, geschützten Arten sowie die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird für diese relevanten Arten untersucht, ob davon auszugehen ist, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind:

1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören**,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen **aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören**.

Die **wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung** werden im folgenden zusammengefasst dargestellt:

- Voraussichtlich werden bei Umsetzung des Vorhabens die Lebensstätten (bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von 13 Vogelarten und ein Teilbereich der lokalen Lebensstätte der Zauneidechse zerstört, durch den Wegfall der beiden Hecken in der Ackerfläche, der südl. Teilfläche der Obstanlage, der Hecke zwischen Acker und Hundeübungsplatz, und der südl. Teilfläche der Hecke am Rand der Magerrasenfläche.
- Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, werden Maßnahmen vorgeschlagen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion. Nach § 44 (5) BNatSchG kann die Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichem Zusammenhang mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Folgende **Vermeidungsmaßnahmen** werden vorgeschlagen:

- Errichten von Bauzäunen zum Schutz von Hecken und Magerrasen
- Räumung des Baufeldes, insbesondere Gehölze, im November und Februar
- zeitliche Einschränkung (Oktober) der Fällarbeiten von Höhlenbäumen und dem Abriss der Hütten zum Schutz von Fledermäusen.

Die vorgesehenen Maßnahmen stehen im Einklang mit dem Zeitplan der Gemeinde Blaustein der vorsieht, im August 2012 mit den Erschließungsarbeiten im südlichen Teil des Baugebiets zu beginnen und dann sukzessive bis zum Herbst in nördlicher Richtung fortzufahren.

Die vorgeschlagenen **CEF - Maßnahmen**

- niedrige Natursteinmauern
- Brachen und Blühstreifen

werden auf der Ausgleichsfläche A 2 umgesetzt (vgl. Kap. 4.2.2):

- Lesesteinriegel an der sonnenexponierten Seite der Hecken für Eidechsen
- blütenreiche, mehrjährige Ackerwildkräuter und Hecken für Vögel.

Es ist vorgesehen, im Frühjahr 2012 diese Maßnahmen durchzuführen und das Baugebiet von Süden beginnend in Bauabschnitten zu bebauen, so dass die Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktion gewährleistet werden kann.



4.5

**Zusammenfassung Umweltauswirkungen und Maßnahmen**

Tab. 8 zeigt die Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen.

**Tab. 8 Gegenüberstellung Beeinträchtigungen und Maßnahmen**

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
	<b>Auswirkungen auf betroffene Werte/Funktionen</b> <b>Verlust V, sonstige Beeinträchtigungen B</b>	<b>Vermeidung u. Minimierung V/M, Ausgleich A, Ersatz E</b>
Mensch	B visuelle Veränderung Wohnumfeld B zusätzliche Verkehrs- u. Lärmbelastung V Überbauung Hundeübungsplatz	V/M Lenkung des Verkehrs über nördl. Zufahrt zur Anschlussstelle Sonnenfeld E Ersatzstandort für Hundeübungsplatz A neue Fuß- und Radwege A öffentl. Grünfläche für Sport/Spiel/Freizeit
Tiere und Pflanzen	V Verlust von Lebensräumen: - ca. 3,3 ha Ackerfläche - ca. 0,18 ha Obstanlage - ca. 0,28 ha Rasenfläche - ca. 0,28 ha Feldhecken - ca. 300 m <sup>2</sup> Magerrasen B Beeinträchtigung von Feldhecken	A Heckenpflanzungen auf Ausgleichsfläche A2 A Ansaat von mehrjährigen Ackerwildkräutern auf Ausgleichsfläche A2 V/M Baufeldräumung von Oktober - Februar V/M Fällung von Höhlenbäumen im Oktober V/M sukzessiver Abriss der Hütten im Oktober
Boden	V Verlust von Boden: - ca. 1 ha mit sehr hoher Bedeutung als "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" - ca. 3 ha mit hoher Bedeutung als "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" - ca. 0,2 ha mit hoher Bedeutung als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf"	A Entsiegelung von Asphaltflächen A Rekultivierung ehemalige Laufbahn A/E Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A2 s.o.
Grundwasser und Oberflächenwasser	V Verlust von Retentionsfläche ca. 2,3 ha B Reduzierte Grundwasserneubildung B erhöhte Gefahr von Schadstoffeintrag ins Grundwasser	V/M durchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten A Versickerung von Dachflächenwasser über Rasenmulden A Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A2 s.o.
Klima	<i>B Verringerung der Kaltluftentstehung</i> <i>B Erhöhung der Temperaturen und Verringerung der Luftfeuchtigkeit</i>	V/M Freihalten der Kaltluftabflussbahnen von Bebauung V/M Straßenbäume V/M öffentl. Grünfläche / Zäsur zu bestehendem Wohngebiet
Landschaft	B Veränderung des Landschaftsbilds	A Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A2 s.o.

*unerhebliche Beeinträchtigungen*

## 4.6

**Maßnahmenübersicht**

Tab. 9 zeigt als Übersicht die Maßnahmen, die vorgeschlagen werden, um die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen und deren Festsetzung im Bebauungs- /Grünordnungsplan.

**Tab. 9 Maßnahmenübersicht**

Nr.	Art	Kurzbezeichnung	begünstigte Schutzgüter	Durchsetzbarkeit	GOP/B-Plan
M 1	V/M	nördl. Zufahrt, Verkehr zur Anschlussstelle Sonnenfeld, raus aus besteh. Wohngebiet	ME	öffentl. Verkehrsfläche § 9 (1) BauGB	X
M 2	E	Ersatzstandort für Hundeeübungsplatz	ME	interne Abmachung zwischen Verein und Gemeinde	außerhalb Geltungsber.
M 3	A	neuer Fuß- u. Radweg durch öffentl. Grünfläche G 2	ME	öffentl. Verkehrsfläche/Gehweg § 9 (1) 11 BauGB öffentl. Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB	X
M 4	A	neuer Fußweg am westl. Rand des Wohngebiets	ME	öffentl. Verkehrsfläche/Gehweg § 9 (1) 11 BauGB	X
M 5	A	öffentl. Grünfläche für Sport/Spiel/Freizeit	ME/BO	öffentl. Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB	X
M 6	A	Heckenpflanzung u. Ansaat von Ackerwildkräutern auf Ausgleichsfläche A2	TP/BO/OW/ GW/LA	Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB	X
M 7	V/M	Baufeldräumung von Oktober - Februar Fällung von Höhlenbäumen im Oktober Abriss d. Hütten im Oktober	TP	Hinweise	X
M 8	A	Entsiegelung von Asphaltfläche Rekultivierung ehemaliger Laufbahn	BO	Hinweise	X
M 9	V/M	Durchlässige Beläge für Stellplätze u. Zufahrten	OW/GW	Gestaltung der Stellplätze örtliche Bauvorschriften § 74 (1) 3 LBO	X
M 10	A	Versickerung von Dachflächenwasser über Rasenmulden in öffentl. Grünfl. G3	OW/GW	öffentl. Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB	X
M 11	V/M	Durchgrünung mit Straßenbäumen	KL/ME	Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB	X

**Maßnahmen:**

V/M = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme

E = Ersatzmaßnahme

**Schutzgüter:**

ME = Mensch

TP = Tiere und Pflanzen

BO = Boden

GW = Grundwasser

OW = Oberflächenwasser

LK = Luft / Klima

LA = Landschaft

KS = Kultur- und sonstige Sachgüter

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich bei Durchführung der Planung ergeben, um insbesondere unvorhergesehene nachhaltige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und des überwiegenden Teils der Gebäude wird durch das Umweltamt der Gemeinde überprüft, ob umweltrelevante unvorhergesehene Auswirkungen aufgetreten sind. Weitere regelmäßige Kontrollen erfolgen dann im Abstand von 5 Jahren.

### 5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Vorhaben

Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 60 Baugrundstücken für 220 - 250 Einwohner geplant.

#### Umweltauswirkungen

Die voraussichtlich wesentlichsten Umweltauswirkungen, die sich durch das neue Wohngebiet ergeben sind:

- Für das Schutzgut Menschen
  - visuelle Veränderung Wohnumfeld
  - zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung
  - Überbauung Hundeübungsplatz
- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - Verlust von Lebensräumen:

ca. 3,3	ha Acker
ca. 0,18	ha Obstanlage
ca. 0,28	ha Rasenfläche
ca. 0,28	ha Feldhecken
ca. 300	m <sup>2</sup> Magerrasen
  - Beeinträchtigung von Feldhecken
- Für das Schutzgut Boden
  - vollständiger Verlust von ca. 2,3 ha durch Überbauung und Versiegelung
- Für das Schutzgut Oberflächenwasser
  - Verlust von 2,3 ha Retentionsfläche
- Für das Schutzgut Landschaft
  - Veränderung des Landschaftsbilds

Dazu kommen weitere Auswirkungen wie z. B. erhöhte Gefahr von Schadstoffeintrag ins Grundwasser, infolge Beseitigung der Deckschichten, Verringerung der Kaltluftentstehung etc..

### **Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz / Beurteilung**

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden durchgeführt.

Der erforderliche Ausgleich für Tiere und Pflanzen kann erbracht werden durch Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2:

- Heckenpflanzung, Lesesteinriegel und Ansaat von Ackerwildkräutern auf 6 000 m<sup>2</sup> Ackerfläche

Diese Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten und Zauneidechse, wie von der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagen.

Für den erforderlichen Ausgleich des Bodens werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Entsiegelung von Asphaltfläche (ca. 215 m<sup>2</sup>)
- Rekultivierung der ehemaligen Laufbahn (ca. 1 890 m<sup>2</sup>)
- Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2 s.o.

### **Weitere Kompensationsmaßnahmen**

Um die Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen; die wichtigsten sind:

- Für das Schutzgut Mensch  
Lenkung des Verkehrs zur Anschlussstelle Sonnenfeld (raus aus bestehendem Wohngebiet) über nördl. Haupterschließung  
neue Fuß- und Radwege, Anbindung an bestehendes Wegesystem  
Öffentliche Grünfläche für Sport/Spiel/Freizeit
- Für das Schutzgut Oberflächenwasser  
durchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten  
Versickerung von Dachflächenwasser über Rasenmulden
- Für das Schutzgut Landschaft  
positive Veränderung des Landschaftsbilds durch die optische Verbindung von der Klinge zu den westlich anschließenden Grünbereichen, die sich auf den rekultivierten Böschungsfächen des ehemaligen Steinbruchs entwickelt haben

## Anhang

### Literatur und Quellen

- agl, ulm, Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (2011):  
Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller, artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP)  
des Bebauungsplanentwurfs "Pfaffenhaus V" in Blaustein
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg., 1993):  
Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Blatt CC 7918  
Stuttgart-Süd.
- Gwinner, M.P. (1989): Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000.  
Erläuterung zu Blatt 7524 Blaubeuren. 64 S., 1 Kt., Stuttgart
- LUBW, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz  
Baden-Württemberg (2009)  
Arten, Biotope, Landschaft  
Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten  
RIPS Räumliches Informations- und Planungssystem
- Köhler, W.-R., Fuhrmann, A., Grimm-Strehler J. (1985): Hydrogeologische Karte  
von Baden-Württemberg: Grundwasserlandschaften. Erläuterungen, 12 S.,  
8 Anlagen, Freiburg.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (2010)  
Ökokonto - Verordnung - ÖKVVO  
Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter  
Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen
- Spengler, E. (1998):  
Erläuterungsbericht Grünrahmenkonzept „Pfaffenhaus-Ost III“, Ehrenstein
- Spengler, E. (1998):  
Begründung zum Grünordnungsplan „Straßenführung 2. Anschluss an die  
Westtangente“
- Spengler, E. (2011):  
Umweltbericht zum Bebauungsplan "Pfaffenhaus-Ost III, 4. Änderung"
- Villinger, E. (1989): Hydrogeologie. In: Gwinner, M.P. (1989): Geologische Karte  
von Baden-Württemberg 1:25.000. Erläuterungen zu Blatt 7524 Blaubeuren.  
64 S., 1 Kt., Stuttgart.

## Beurteilungsrahmen Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Grundwasser und Oberflächenwasser stehen in Wechselbeziehung miteinander. Abhängig vom Untergrund fließt ein mehr oder weniger großer Anteil des Wassers oberflächennah, in Bächen und Flüssen, oder unterirdisch im Porenraum von Lockergesteinen, auf Klüften oder in Karstgerinnen von Festgesteinen. Durch Entfernen von Deckschichten können Schadstoffe schneller ins Grundwasser gelangen.

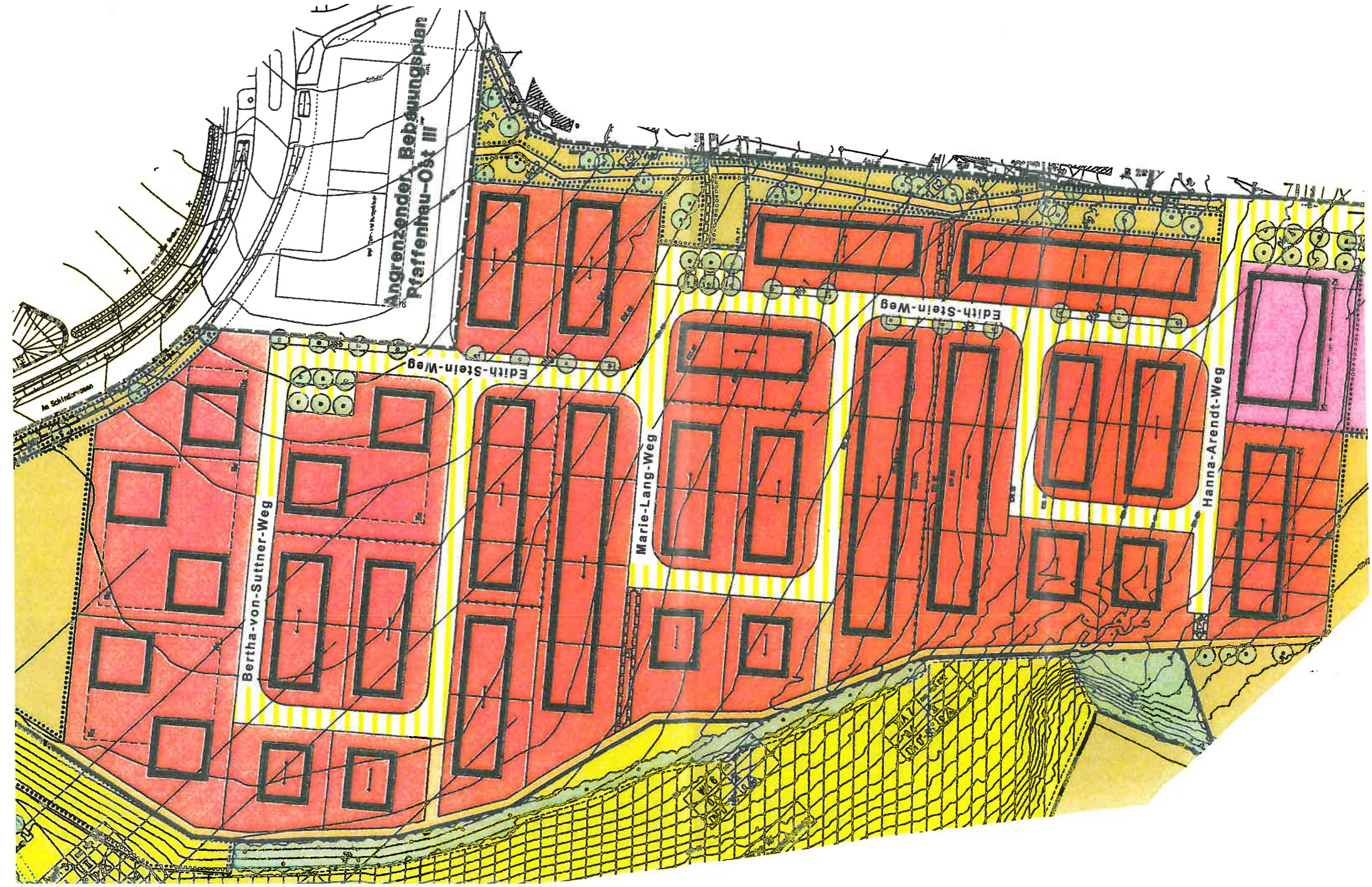
**Tab. A 1: Bedeutung von Grundwasservorkommen 1)**

Ergiebigkeit	mögliche Entnahme	Bedeutung
sehr ergiebig	> 40 l/s	sehr hoch
ergiebig	15 - 40 l/s	hoch
weniger oder wechselnd ergiebig	5 - 15 l/s	mittel
wenig ergiebig	2 - 5 l/s	gering
sehr wenig ergiebig	< 2 l/s	sehr gering

1) vgl. VIERHUFF ET AL. 1981

**Tab. A 2: Empfindlichkeit von Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeintrag**

Beurteilungs- schritte	Einstufung der Empfindlichkeit		
	hoch (bis sehr hoch)	mittel	gering (bis sehr gering)
Grobeeinstufung	allgemein gilt: Flächen mit geringer Empfindlichkeit werden mit benachbarten Gebieten höherer Empfindlichkeit zusammengefasst, wenn Ablauf bzw. Überlauf kontaminierter Oberflächen- oder Grundwasser möglich ist.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartär (Tal- und Terrassenschotter mit unterschiedlicher Überdeckung von Aue- und Lößlehmen u.a.)</li> <li>- Weißer Jura beta bis zeta</li> <li>- Oberer Muschelkalk</li> <li>- Buntsandstein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stubensandstein</li> <li>- Kieselsandstein</li> <li>- Schilfsandstein</li> <li>- Lettenkeuper</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartär (Moränen)</li> <li>- Tertiär (Molasse und Sedimente im Oberrheingraben)</li> <li>- weißer Jura alpha</li> <li>- Brauner und Schwarzer Jura</li> <li>- Knollenmergel, Bunte Mergel</li> <li>- Gipskeuper</li> <li>- Mittlerer und Unterer Muschelkalk</li> <li>- Grundgebirge</li> </ul>



Angrenzender Bebauungsplan  
Pfaffenhaus-Ost III

Bertha-von-Suttner-Weg

Marie-Lang-Weg

Edith-Stein-Weg

Hanna-Arendt-Weg

Am Schindlbaum

71111X