

# Stadt Blaubeuren

## Bebauungsplan

### „B 492 - Anschluss Handelsgebiet am Bahnhof“

## Textliche Festsetzungen

#### 1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) m. W. v. 01.01.2007
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert  
durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I  
S.466) m. W. v. 01.05.1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991.I S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 225) m. W. v. 16.06.2007
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1714), geändert  
durch Gesetz vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205
- **Straßengesetz Baden Württemberg (StrG).**  
In der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330 ber. S. 683) zuletzt geändert durch  
7. Anpassungsverordnung vom 25.4.2007. Gesetz vom 17.06.1997 (GBl. S. 278)

#### 2. Allgemeine Angaben

-

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen  
bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Anbauverbot (FStrG) (StrG).**

Entlang der B 492 besteht im Abstand von 20,0 m ein Anbauverbot. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

### **4. Umweltbericht / grünordnerische Maßnahmen**

#### **4.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Blaubeuren plant innerhalb eines etwa 3,5 ha großen Gebietes an der B 492 die Neuordnung der Zufahrt zum Gewerbegebiet (Handelsgebiet am Bahnhof) südlich der Aach. Die Erschließung erfolgt dann nicht mehr über einen beschränkten Bahnübergang, sondern gewährleistet eine ungehinderte Zufahrt über eine Brücke 200 m weiter westlich. Hierzu wird die B 492 maximal 3 m angehoben und eine Brücke über Bahn, Dr.-Georg-Spohn-Straße und Aach gebaut. Die Flächen werden teils durch Sicherung des Artenpotentials nach Bauende wieder hergestellt oder mit Grünfläche landschaftlich eingebunden und damit die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gleichzeitig größtenteils kompensiert.

Bisher ist das Gebiet überwiegend durch Straßen, Gewerbebauten und Wohnbeuten (Zementdörfle) geprägt. Im Norden befindet sich allerdings eine Felswand, die in Struktur und Ausprägung naturschutzfachlich im Stadtgebiet bedeutend ist. Ebenso ist die Aach als sensibler Bereich im Baufeld einzuschätzen. Das Gebiet ist jedoch für den Naturhaushalt, die lokale Naherholung und das Landschaftsbild insgesamt von geringer Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm von Straße und Schiene und die Gewerbebetriebe.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen kleinflächig voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Für die Tiere und Pflanzen gehen bis auf durch die Höherlegung verschüttete Felswandanteile nur eingeschränkt geeignete Lebensräume verloren. Der Biotopverbund durch Aach, Felswand mit vorgelagerter Sukzessionsfläche und Felswandschulter bleiben voll erhalten. Die Wanderbahn entlang des Schienenstranges wird durch den Wegfall des Bahnüberganges durchlässiger als vorher. Für die Bewohner entstehen durch Bau

von Lärm- und Sichtschutzwänden Beeinträchtigungen durch die Verlagerung von Lärmfeldern. Die relevante und ortsnahe Wegeführung bleibt erhalten.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Bereich des Vorhabensgebiets deutlich reduziert werden. Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Tiere/Pflanzen werden am Damm und entlang der Straße durch Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sowie Extensivierung der Grünpflege auf den öffentlichen Flächen reduziert. Nisthilfen verbessern die Situation an der Aach und die Verwendung des Sukzessionsflächenschotters zur Initiierung der Folgevegetation und Beschleunigung der Besiedlung der wiederhergestellten Fläche am Fuß der Felswand verringern die Beeinträchtigung der siedlungsnahen Lebensräume deutlich.

#### **4.2 Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz**

- **T1 = Vermeidung von Lichtemissionen**

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemission werden für Beleuchtungsanlagen möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen, LED ohne kurzwellige Spektrenmaxima) empfohlen. Zumindest sind Lampentypen zu wählen, die nicht in die freie Landschaft emittieren. Dies gilt insbesondere in der Nähe der Aach.

- **T2 = Vermeidung von Lärmimmission in das angrenzende Mischgebiet**

Das Zementdörfle ist als Mischgebiet im Gewerbegebiete inkl. Handelsgebiet am Bahnhof eingebettet. Die Andienung dieser Gewerbefläche erfolgt von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, so dass der nächtliche Lärm im Vergleich zu den stark befahrenen umgebenden Durchgangsstraßen und der Bahnlinie nicht merklich zunehmen wird. Um die Lärmimmissionen für die direkten Anrainer zu verringern, wird die auf der Brücke geplante Lärm- und Sichtschutzwand entlang des Straßendamms bis zur Kurve verlängert (s. Minimierungsmaßnahme M4).

- **T3 = Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Das Straßenwasser ist fachgerecht zu fassen.

- **T4 = Nutzung von Energie**

Bei der Straßenbeleuchtung sollte neben den in Abschnitt T1 genannten Gründen auf energiesparende Beleuchtungssysteme zurückgegriffen werden.

#### **4.3 Maßnahmen der Umweltüberwachung**

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre das Vorhaben mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Die im Umweltbericht genannten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie die Flächennutzung innerhalb der Vorhabensfläche werden von der Gemeinde daher in regelmäßigen Abständen (mind. alle 3 Jahre) überprüft werden und ggf. Maßnahmen zur Wiederherstellung dieser Flächen festgelegt werden. Die Festlegung von Pflanzbindungen beinhaltet regelmäßige Kontrollen der Gehölze auf Vollständigkeit.

Tab. 5: Maßnahmen zur Umweltüberwachung.

1	Regelmäßige Überprüfung der Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot auf Vollständigkeit mindestens alle 3 Jahre
2	Regelmäßige Überprüfung der südlichen Kompensationsfläche auf Vollständigkeit mindestens alle 3 Jahre
3	Überwachung der Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen außerhalb der Grünflächen
4	Überprüfung der Lärmsituation bei Beschwerden

#### **4.4 Maßnahmen der Grünordnung**

Durch Vermeidungsmaßnahmen sollen vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden werden. Durch Minimierungsmaßnahmen wird eine Verringerung der beeinträchtigenden Wirkung des Vorhabens erzielt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen funktional gleichartig gerichtet sein wie die Art des Eingriffs und somit eine Kompensation der Beeinträchtigung am Ort des Eingriffs darstellen oder als Ersatz nicht in

unmittelbarer Umgebung des Eingriffsorte realisiert werden. Der Ausgleichsumfang ergibt sich nach dem Ausmaß der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Eingriffs (vgl. KIEMSTEDT et al. 1996).

***Die nachfolgend genannten Maßnahmennummern (V und M) sowie die Pflanzgebote sind in Plan 2008-14-2 dargestellt.***

#### **4.5 Maßnahmen zur Vermeidung**

Zur Begrenzung der durch die Ausweisung und folgende Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen sind grundsätzlich in jedem Verfahren Maßnahmen bzw. alternative Planungskonzepte zu beachten. Im Planverfahren wurde der Bebauungsplan in Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahmen angepasst. Durch diese Maßnahmen können Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Wasser, Landschaft und Tiere / Pflanzen vermieden werden.

- **V1 = Erhalt der felswandnaher Gehölze**

Während der Bauphase sind direkt an der Felswand stehende Gehölze zu belassen. Bei der Verdichtung der Aufschüttung ist Abstand von der Felswand zu halten. Da die betroffenen Gehölze alle als Pioniergehölze angesprochen werden können, ist nach Beendigung der Baumaßnahmen überwiegend mit einem Neuaustrieb der Gehölze zu rechnen. Absterbende Gehölze erfüllen in dieser Fläche ebenfalls Lebensraumfunktionen und sollten nicht entfernt werden, zumal keine Verkehrssicherungspflicht in diesem Bereich besteht.

- **V2 = Schutz der Aach mit einem Bauzaun am Südufer**

Der Bauzaun ist auf der gesamten Breite des Dammes am Südufer der Aach auszustellen und schließt die östlich des Dammes gelegenen Gehölze ein. Er muss geeignet sein, sowohl das Begehen zu verhindern als auch wegrollendes Material beim Erdbau aufzuhalten. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Gewässerlaufs während der Bauphase vermieden.

- **V3 = Erhalt landschaftsrelevanter Bäume**

Am Aachufer und am Rande der Baufläche sollten einzelne im Plan 2008-14-2 gekennzeichnete Gehölze erhalten bleiben. Die Bäume sind ggf. mit Bauzaun zu schützen.

#### **4.6 Maßnahmen zur Minimierung**

Die Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Umweltbelange Mensch (Wohnen), Boden, Wasser und Landschaft ab.

- **Getrennte Lagerung und Einbau von Boden nach Unter- und humusreichem Oberboden**

Nach Beenden der Bautätigkeit folgt bei Verdichtungen Tiefenlockerung des Untergrunds und Wiederaufbringen des Oberbodens (§ 202 BauGB).

Die humusreichen oberen Bodenschichten vor Baubeginn fachgerecht abgeschoben und bis zum Wiedereinbau vom übrigen Erdaushub getrennt gelagert werden. Die Lagerung hat in trapezförmigen Mieten nicht über 2m Höhe zu erfolgen und bei längerer Lagerung ist eine Spontanbegrünung zuzulassen. Der humusreiche Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden bzw. gegebenenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Nähere Ausführungen zum Umgang mit dem Boden sind der DIN 18915 zu entnehmen.

- **Fahrzeugbewegung nur auf Baufahrwegen (§ 202 BauGB)**

Flächen für den Baustellenbetrieb sowie Baumaßnahmen sollen sich auf das geringst mögliche Maß beschränken. Für eine flächensparende Lagerung der Materialien ist zu sorgen. Notwendige Transportstrecken sind so kurz wie möglich zu halten und Auswirkungen durch Befahren sind zu minimieren, um Verdichtungen des Bodens auf das geringst mögliche Maß zu beschränken.

#### 4.7 Flächenbezogene Minimierungsmaßnahmen

- **M1 = Wiederauftragen des Oberboden-Schottergemisches der Sukzessionsfläche am Felswandfuß**

Vor Baubeginn wird die teils auch nur schütter bewachsene Sukzessionsfläche etwa 15-20 cm tief abgeschoben und an geeigneter Stelle gelagert. Benötigt werden mindestens 150 m<sup>3</sup> Material für die spätere Wiederandeckung der Auffüllfläche am Felswandfuß und zur oberflächlichen Hinterfüllung der Geröllfangmauer.

- **M2 = Schutz der Gehölzgruppe auf Flurstück 318/14**

Vor Baubeginn wird die am Rand des Brückenbaufeldes stehende Gehölzgruppe auf den Stock gesetzt (Gehölzpflegezeit beachten), aber nicht gerodet. Die Gehölze können so vor Ort verbleiben und später nachwachsen.

- **M3 = Verlängerung der Sicht- und Lärmschutzwand entlang des Straßendamms**

Auf der Brücke wird zur Ostseite hin eine Sicht- und Lärmschutzwand integriert. Zur Verminderung des Fahrlärms wird diese Wand etwa mit 1 – 1,3 m Höhe weitere 75 m bis zur Biegung weiter geführt, um die Lärmbelastung des als Mischgebiet ausgewiesenen Zementdörfles zu verringern.

#### 4.8 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

Zur Kompensation des Eingriffes auf der Fläche werden Gehölzpflanzungen sowie weitergehende Maßnahmen festgesetzt.

#### 4.8.1 Pflanzgebote

- **pfg 1 Straßenrandeingrünung B492**

Pflanzgebot und –bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

Die Alleebaumreihe entlang der B 492 wird in ausreichendem Abstand aus *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie' gebildet oder einer vergleichbar schmalkronigen heimischen Baumart wie etwa *Acer platanoides* 'Schwedleri' oder *Tilia cordata* 'Greenspire' (Qualität: Hochstamm, Stu. 16-18 cm). Das zu pflanzende Gebüsch setzt sich sowohl aus heimischen Arten und dekorativen Ziergehölzen frei wachsender Hecken zusammen (s. Tab. 6). Die Bepflanzung der Einzelbäume ist gemäß Plan 2008-14-2; der Sträucher gemäß Artenliste (s. Tab. 6) mit einem Pflanzraster 1. x 1 m auszuführen. Die Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen RSM 8.1.1 oder in Teil- und Halbschatten RSM 8.1.4 anzusäen. Schnellbegrüner sind zu vermeiden. Bei Erosionsgefahr kann entsprechend auf diesen Flächen der Grasanteil erhöht und statt 40% Krautigen 15% krautige Arten ausgesät.

Tab. 6: Strauchartenliste Straßenrandeingrünung B 492.

.Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl Name	Deutscher Name
<b>Straucharten</b>			
<i>Amelanchia lamarckii</i>	Felsenbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus laevigata</i> und <i>monogyna</i>	Weißdorn	<i>Spirea x arguta</i>	Schneespärläe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Symphoricarpos x chenaultii</i>	Bastard-Korallenbeere

- **pfg 2 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (öffentliches Grün)**

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der westliche Straßendamm ist mit großkronigen Bäumen der Art *Acer platanoides* (Spitzhorn) als Fortsetzung der Erschließungsstraßenbepflanzung laut Plan 2008-14-2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Qualität: Hochstamm, Stu. 16-18 cm). Durch Pflanzung auf der Böschungsmittellinie wird das Relief des Straßendamms etwas abgemildert. Der Unterwuchs der einseitigen Alleen wird als Straßenbegleitgrün (Einsaat RSM 8.1.1) angelegt.



- **pfg 3 Sichtschutzpflanzung Württemberger Straße**

Pflanzgebot und –bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

Die Sichtschutzpflanzung am östlichen Straßendamm wird entsprechend Plan 2008-14-2 angelegt. Die Pflanzung heimischer Sträucher und Bäumen 2. Ordnung hat Feldgehölzcharakter. Bepflanzung erfolgt in versetzten Reihen im Raster 1 m x 2 m angelegt. Gehölzarten sind aus Tab. 7 (pfg 1) zu entnehmen. Tab. 7: Vorgeschlagene Gehölzartenliste für die Sichtschutzpflanzung Württemberger Straße.

Tab. 7: Vorgeschlagene Gehölzartenliste für die Sichtschutzpflanzungen  
 Württemberger Straße.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<b>Straucharten</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

- **pfg 4 Gehölzpflanzung am Südufer der Aach als Ergänzung der bestehenden Gehölze**

Am Dammfuß der Ostseite und am Aachufer westlich des Dammes werden insgesamt 3 Bergahorn und 2 Eschen (Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 -20 St.U.) heimischer Herkunft (certifiziertes autochthones Pflanzenmaterial – z.B. Forstmaterial) gepflanzt (s. Plan 2008-14-2).

- **pfg 5 Anlage Wiesenflächen auf der Dammschüttung**

Die Wiesenflächen auf dem Straßendamm mit Landschaftsrasen RSM 8.1.1 oder in Teil- und Halbschatten RSM 8.1.4 angesät werden. Schnellbegrüner sind zu vermeiden. Bei Erosionsgefahr kann entsprechend der Grasanteil erhöht und statt 40% Krautigen 15% krautige Arten ausgesät.

- **pfg 6 Rückbau und Begrünung der versiegelten Flächen am Bahnübergang**

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht mehr benötigten Flächen des Bahnübergangs und der Zufahrt werden zu Grünflächen rückgebaut, mit einer artenreichen Wiesenansaat angesät und entsprechend Plan 2008-14-2 mit zwei Bäumen (1 Sorbus aucuparia (Eberesche), 1 Qualität: Hochstamm, Stu. 16-18 cm) bepflanzt.

#### **4.9 Sonstige Maßnahmen**

- **S1 = Anbringen von Nisthilfen**

An der neuen Brücke werden am südlichen Widerlager und an einem Stützpfiler in geeigneter Höhe je 1 Nisthilfe (Halbhöhle Typ 2HW) für Wasseramsel und Gebirgsstelze oder andere Halbhöhlenbrüter angebracht.

#### **5. Hinweise:**

##### **5.1 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietes IIIA (fachtechnisch abgegrenzt Zone II). Die örtlichen Gegebenheiten und die historische Entwicklung bedingen, dass für den Einzugsbereich der Wasserfassung Gerhausen besondere Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen getroffen werden müssen. Dies gilt insbesondere für den Bestandschutz bereits vorhandener Einrichtungen. Eine entsprechende Fortschreibung der Darstellung der Grundwassergefährdungen im engeren Einzugsbereich der Grundwasserfassung ist derzeit in Arbeit.

Die maximal zulässige Menge an Wasser gefährdende Stoffen ist pro Brandabschnitt auf 100 m<sup>3</sup> für WGK I, 10 m<sup>3</sup> für WGK II oder 1 m<sup>3</sup> für WGK III begrenzt. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von diesen Mengengrenzungen beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis beantragt werden.

gefertigt: 07.04.2009 / 22.09.2009  
Stadtbauamt