

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 11.02.2014

**Vorlagen Nr.** 11/2014

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Wiesenstraße“, Ortsteil Bermaringen  
Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan

**Beschlussantrag:**

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und Zustimmung zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.10.2013

**Vorberatungen**

**Gemeinderat  
Ortschaftsrat Bermaringen**

**Empfehlung der Vorberatung:**

Zustimmung



**Thomas Kayser  
Bürgermeister**

**Sachvortrag:**

**I. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans (sh. auch S. 2 d. Begründung)**

Im Ortsteil Bermaringen besteht in dem vorgesehenen Plangebiet von Seiten mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Bebauung in den noch unbebauten Flächen entlang der Wiesenstraße. Das Gebiet ist im Bereich der unbebauten Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und ist damit privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft vorbehalten. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist damit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Blaustein, den Bereich zwischen der Wiesenstraße, Kirchstraße, Bockgasse und Graf-Albrecht-Straße einer geordneten baulichen Entwicklung, insbesondere für eine Wohnnutzung, zuzuführen.

Die unbebauten Flächen sollen als Einfamilienhausgrundstücke entwickelt werden und den vorhandenen Bedarf in Bermaringen decken. Für die bestehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofflächen entlang der Kirchstraße und der Bockgasse soll eine geordnete Entwicklung als besonderes Wohngebiet ermöglicht werden, womit eine dem Bestand charakteristische Mischung aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe ermöglicht werden soll.

Für den Geltungsbereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher sollen mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zwei Entwurfsalternativen für die mögliche städtebauliche Weiterentwicklung erarbeitet, von denen der Ortschaftsrat Bermaringen und der Gemeinderat Blaustein eine Variante als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt hat. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die ausgewählte Variante 1 nochmals überarbeitet und eine durchgängige Verbindungsstraße zwischen der Wiesenstraße und der Graf-Albrecht-Straße vorgesehen.

Der Gemeinderat hat am 14.05.2013 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenstraße" im Ortsteil Bermaringen beschlossen.

**II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 19.09.2013</u></p> <p>Die Aussage, für das gesamte Areal eine geordnete Bebauung und Erschließung sicher zustellen, ist mit vorliegenden Entwürfen nicht realistisch. Es sind zu viele Häuser geplant.</p> <p>Ein geplantes Gebäude ist auf einem bestehenden Haus Grundstück vorgesehen.</p>	<p>Der Entwurf sieht eine dem Standort angemessene Entwicklung mit Einfamilienhäusern vor. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 470 m<sup>2</sup> bis ca. 850 m<sup>2</sup>, womit nicht von einer zu dichten Bebauung gesprochen werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan wird großzügige Baugrenzen vorgeben, so dass die endgültigen Grundstücksgrößen nach Bedarf erfolgen kann. Der Bebauungsplan setzt keine endgültigen Grundstücksgrößen fest.</p>

<p>Bei dem geplanten Grenzverlauf kommt Andreas Lonsinger nicht mehr mit seinem Wohnwagen aus der Scheune.</p> <p>Die Zufahrt in die geplante Stichstraße im Bereich Haus Junginger / Schrems ist zu eng. Ein Haus hat keine Zufahrt.</p> <p>Es sollte eine durchgehende Verbindung von der Wiesenstraße zur Graf-Albrecht-Straße hergestellt werden.</p>	<p>Die Straßenbreiten sind so geplant, dass eine Ein- und Ausfahrt (PKW, Müllfahrzeug, Anhänger usw.) grundsätzlich möglich ist.</p> <p>Für genanntes Haus besteht ein Geh- und Fahrrecht.</p> <p>Die Anregung einer durchgehenden Verbindungsstraße wird aufgenommen und der Entwurf entsprechend geändert.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben ohne Datum</u></p> <p>Es sollte eine durchgehende Verbindung von der Wiesenstraße zur Graf-Albrecht-Straße hergestellt werden.</p>	<p>Die Anregung einer durchgehenden Verbindungsstraße wird aufgenommen und der Entwurf entsprechend geändert.</p>

### III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Trä- gerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurden insgesamt 5 Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>EnBW Regional mit Schreiben vom 16.09.2013:</u></p> <p>Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich 0,4kV-Freileitungen, Kabel, Masten und Kabelverteilerschränke sowie ein 20kV-Kabel. Sollten diesbezüglich Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sein, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.</p> <p>Vor Erfassung der auszuschreibenden Maßnahmen für die Erschließungsarbeiten wird um ein Koordinierungsgespräch gebeten, damit die Leistungsgrößen (Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden können um weitere Synergiepotenziale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten evtl. notwendigen Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen mit der EnBW Regional abzustimmen und zu vereinbaren.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EnBW Regional wird rechtzeitig über die weiteren Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Bau- und Planungsmaßnahmen eingebunden.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.08.2013</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände.</p> <p>Bei der Planung/Prüfung eines Neubaugebietes werden alle technologischen Möglichkeiten zur Versorgung beachtet und Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll erscheint. Dies bedeutet, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet wird.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits Anlagen der Deutschen Telekom.</p>

<p>Es wird um frühzeitige, schriftliche Information über Beginn und Ablauf einer eventuellen Baumaßnahme, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, gebeten.</p>	<p>Die Deutsche Telekom GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Baumaßnahmen eingebunden.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Schreiben vom 26.09.2013:</u></p> <p><b>Kreisentwicklung, Bauen:</b> Die Planung als arrondierende Innenentwicklung wird begrüßt. Allerdings sollte versucht werden, an der Schnittstelle zum historisch gewachsenen Ortskern unterschiedliche Grundstücksformen, Haustypen und Wohnformen anzubieten.</p> <p>Die beiden Wendehämmer sollten nicht nur eine verkehrliche Funktion haben sondern auch als Wohnumfeldmaßnahme gestaltet werden.</p> <p>Nördlich der Kirchstraße befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Sofern noch nicht geschehen sollte abgeklärt werden, ob diese noch Bestandsschutz für eine Tierhaltung genießen. Die dann zu berücksichtigende Emissionsproblematik sollte unbedingt abgeklärt werden.</p> <p>Im Entwurf 1 wäre der Bauplatz südlich von Flurstück 162/1 verkehrsmäßig nicht erschlossen.</p> <p>Im Entwurf 2 sollte die ausreichende Erschließung des Flurstücks Nr. 164/1 über den konzipierten Wendehammer geprüft bzw. die Planzeichnung entsprechend abgeändert werden.</p> <p>Schule, Kirche (einschließlich Pfarrhof) sowie Gasthaus "Adler" sind Kulturdenkmale. Walmdächer sollten entlang der Bockgasse und der Kirchstraße nicht zugelassen werden.</p> <p><b>Umwelt und Arbeitsschutz</b> <b>Boden- und Grundwasserschutz:</b> Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Lautern des ZV Ulmer Alb", Schutzzone III. In diesem Bereich sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Es wird gebeten, diese Bestimmung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Es wird gebeten, diese Bestimmung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Es sollten für alle unbebauten Grundstücke im Umweltbericht eine Bewertung des Schutzgutes</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) im bislang unbebauten Teil des Plangebietes vor. Entlang der Bockgasse und der Kirchstraße soll der Bestand erhalten und weiterentwickelt werden. Dies erfolgt insbesondere durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB), welches von der Art der baulichen Nutzung dem baulichen Bestand weitgehend entspricht. Auch sollen im WB höhere Gebäude als im WA neu errichtet werden dürfen.</p> <p>Die Wendehämmer werden zugunsten einer Verbindungsstraße aufgegeben.</p> <p>Eine Prüfung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen bezüglich der Genehmigung für eine Tierhaltung wird mit dem Fachdienst Landwirtschaft durchgeführt und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Für dieses Grundstück besteht ein Geh- und Fahrrecht, welches im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird.</p> <p>Der Entwurf 2 wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Es werden im Bebauungsplan nur Satteldächer festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und die Bestimmungen zu Erdwärmekollektoren in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und die Bestimmungen zu Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten als flache Erdaufschlüsse werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht mit integrierter EA-Bilanz erstellt und</p>

<p>Boden nach der ÖKVO durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage sind die einzelnen Bodenfunktionen zu untersuchen und zu bewerten. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen, Eingriffsermittlung und Kompensation zum Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p>	<p>entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden ausgearbeitet.</p>
<p>Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung zu erbringen. Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan des Ortsteils Bermaringen enthalten. Die Entwässerung ist unter Berücksichtigung der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in Abstimmung mit der Unteren Wasserschutzbehörde zu planen.</p>	<p>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in Absprache mit der Unteren Wasserschutzbehörde geplant. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p><b>Hinweise</b> 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 Versorgung 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 öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lautern des ZV Ulmer Alb. Auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 wird verwiesen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgeführt.</p>
<p>Nachdem die naturschutzrechtlichen Fachbeiträge (Artenschutz, Umweltbericht, EA-Bilanz, Kompensation) derzeit noch nicht vorliegen, kann die Untere Naturschutzbehörde noch keine abschließende Stellungnahme geben. Nach derzeitigem Sach- und Informationsstand bestehen jedoch keine grundsätzlichen Hindernisse.</p>	<p>Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Fachbeiträge werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten die Obstbäume als typisches Grünelement ortsrandnaher Flächen auf der Schwäbischen Alb in ihrer obstbaulichen, ökologischen und ortsbildprägenden Funktion bewertet werden und als eine der Leitstrukturen der Grünordnungskonzeption berücksichtigt werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist bei der Planung auch der Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Somit wird versucht, eine angemessen hohe Anzahl an Baugrundstücken zu generieren. Aus diesem Grund kann der größte Teil der Obstbaumwiese nicht erhalten werden. Ein Erhalt der Obstbäume wird jedoch, wo möglich, angestrebt. Die Neuanlage einer Streuobstwiese ist im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen denkbar.</p>
<p>Eine direkte Erschließung (Garagenzufahrten) von der Kreisstraße K 7406 aus sind im Lageplan des Bebauungsplans deutlich darzustellen.</p>	<p>Neue Zufahrten zur K 7406 sind nicht geplant. Die dort bestehende Bebauung wird erhalten.</p>
<p>Eventuelle Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße K 7406, insbesondere die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt</p>

vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Merklingen zu stellen.	
<u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 13.09.2013</u> Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 17.09.2013</u> Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

#### IV. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

Auf Grund der vorgebrachten Äußerungen wird folgende Planänderungen in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.10.2013 eingearbeitet:

- Es wird eine Verbindungsstraße von der Wiesenstraße zur Graf-Albrecht-Straße vorgesehen.

#### V. Beschlussantrag

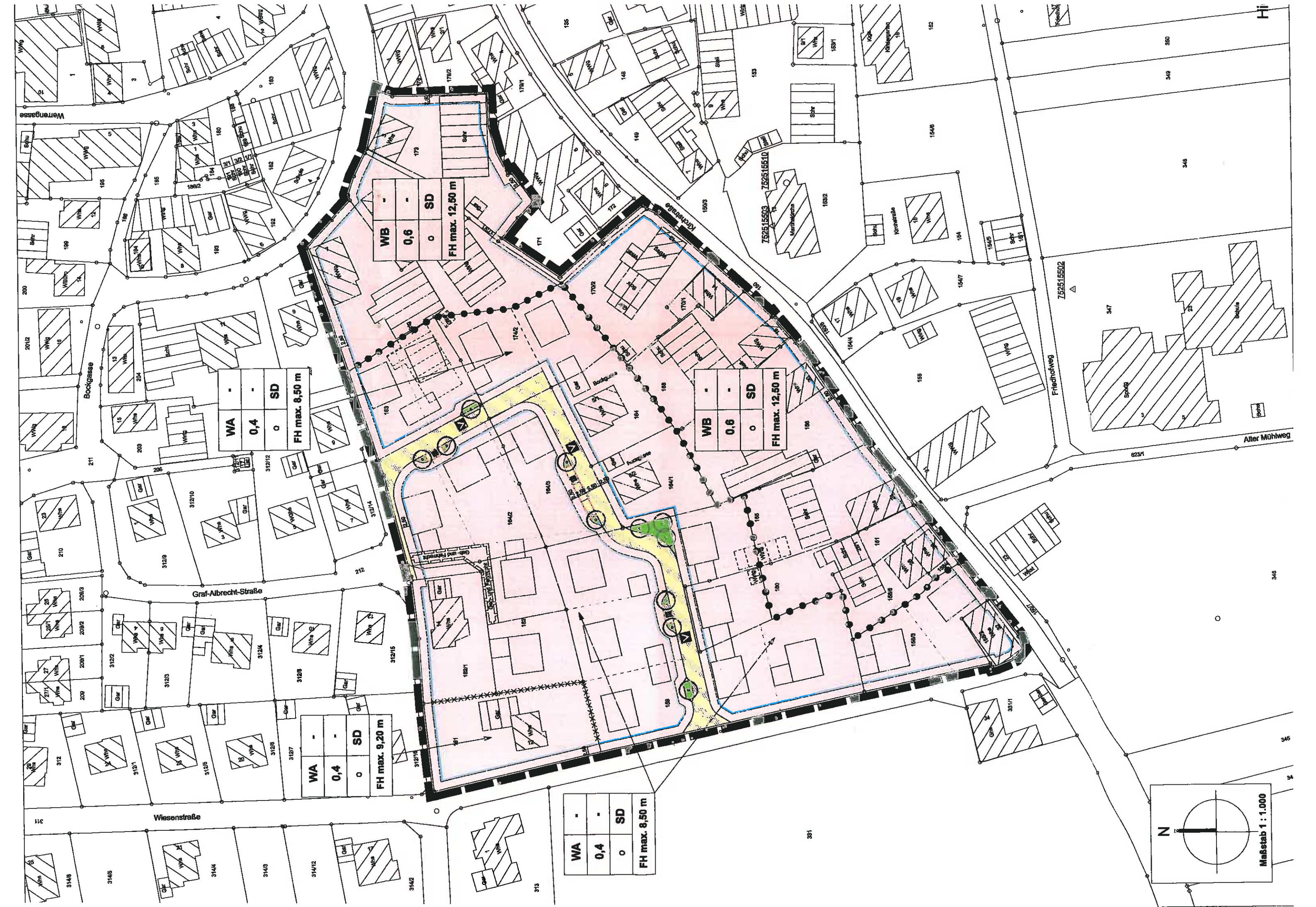
Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung den Entwurf des Bebauungsplanes "Wiesenstraße", Ortsteil Bermaringen und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.10.2013 vorbereitet, die mit der beiliegenden Begründung ebenfalls vom 31.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden kann. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2.  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof



#### Anlagen





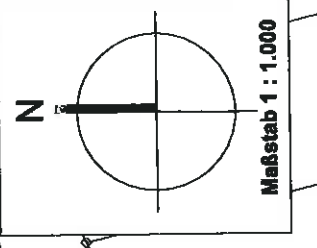
WA  
0,4  
SD  
FH max. 8,50 m

WB  
0,6  
SD  
FH max. 12,50 m

WB  
0,6  
SD  
FH max. 12,50 m

WA  
0,4  
SD  
FH max. 9,20 m

WA  
0,4  
SD  
FH max. 8,50 m



Maßstab 1 : 1.000

# **Gemeinde Blaustein**

## **Bebauungsplan**

### **"Wiesenstraße"**

#### **Ortsteil Bermaringen**

**Maßstab 1 : 1.000**

**Gefertigt: 31.10.2013**  
**Büro für Stadtplanung, BfS**  
**Dipl.-Ing. Erwin Zint**

**Öffentliche Bekanntmachung**  
**des Aufstellungsbeschlusses**  
**im Mitteilungsblatt der Gemeinde**  
**Blaustein Nr.**

**Als Satzung ausgefertigt:**  
**Blaustein, den**

**Kayser, Bürgermeister**

**Öffentliche Bekanntmachung**  
**des Auslegungsbeschlusses im**  
**Mitteilungsblatt der Gemeinde Blaustein**  
**Nr. vom**

**Öffentliche Bekanntmachung**  
**des Satzungsbeschlusses im**  
**Mitteilungsblatt der Gemeinde**  
**Blaustein Nr. vom**

**Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB**  
**ausgelegt**  
**vom bis**

**In Kraft getreten am**  
**Blaustein, den**

**Kayser, Bürgermeister**

**Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB**  
**vom Gemeinderat der Gemeinde**  
**Blaustein beschlossen am**

**Die bundes- und landesrechtlichen**  
**Verfahrensvorschriften wurden beachtet**



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wiesenstraße", Ortsteil Bermaringen

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S.689)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. 

<b>WA</b>
-----------

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1.1. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. 

<b>WB</b>
-----------

 Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2.1. Die unter § 4 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. z.B. 0,6 zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb)

1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,6 darf im besonderen Wohngebiet für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um einen Wert von bis zu 0,8 überschritten werden.

1.2.2. Zulässige Gebäudehöhen

1.2.2.1. z.B. FH max. = 8,50 m Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut (Höchstgrenze) in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.2. Die Gebäudehöhe (OK, FH) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage die jeweilige Mitte des Gebäudes, welche der Verkehrsfläche am nächsten zugewandt ist.

### 1.3. BAUWEISE

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

- 1.3.1.  Offene Bauweise

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung zulässig.

### 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1.  Straßenbegrenzungslinie

- 1.5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-

- 1.5.3.  Flächen für öffentliche Stellplätze

### 1.6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1.  Öffentliche Grünfläche

1.6.1.1. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Saumvegetation herzustellen.

### 1.7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

### 1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen



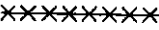

1.8.2. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen der Artenliste 1 gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu bepflanzen. Auf den privaten Grundstücken ist je 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.3. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

- 1.8.4. Artenliste 1  
 Qualität Hochstämme, 3xv, StammU 16/18; Obstbäume StammU 14/16
- Acer campestre* - Feld-Ahorn
  - Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
  - Carpinus betulus* - Hainbuche
  - Fraxinus excelsior* - Esche
  - Juglans regia* - Walnuß
  - Prunus avium* - Vogel-Kirsche
  - Pyrus pyraster* - Holz-Birne
  - Quercus robur* - Stiel-Eiche
  - Quercus petraea* - Trauben-Eiche
  - Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
  - Sorbus aria* - Mehlbeere
  - Tilia cordata* - Winter-Linde

Obstbäume:  
*Malus, Pyrus, Prunus* in Sorten

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.9.1.  Geltungsbereich
- 1.9.2.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen baulichen Festsetzungen
- 1.9.3.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen
- 1.9.4.  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.9.5. Nutzungsschablone

z.B. WB	-
z.B. 0,6	-
O	SD

z.B. FH max. = 11,50 m

Art der baulichen Nutzung siehe Planeinschrieb	-
Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeinschrieb	-
Bauweise	Dachform in den örtlichen Bauvorschriften geregelt

Firsthöhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)  
siehe Planeinschrieb

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
 (§ 74 LEO)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind Satteldächer zulässig.

2.2.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

2.2.3. Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 60° zulässig.

2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.2.5. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der selben Dachneigung wie die Dachflächen auszubilden.

### **2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

2.3.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

### **2.4. EINFRIEDUNGEN**

2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen.

2.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

## **3. HINWEISE**

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  abzubrechende Bebauung (Vorschlag)

3.3.  Vorschlag Neubebauung

3.4.  Vorschlag Grundstücksgrenzen

### **3.5. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

### **3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### **3.7. BODENDENKMÄLER**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.





**Gemeinde Blaustein**

**Bebauungsplan**

**"Wiesenstraße" Ortsteil Bermaringen**

**Entwurf**

**Begründung zum Bebauungsplan**

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht
- C. Fachbeitrag Artenschutz

Stand: 31.10.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,

BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entlang der Kirchstraße (K 7406) als gemischte Baufläche und der nördliche Teilbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass der Planung

Im Ortsteil Bermaringen besteht in dem vorgesehenen Plangebiet von Seiten mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Bebauung im Bereich der noch unbebauten Flächen entlang der Wiesenstraße. Das Gebiet ist im Bereich der unbebauten Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und ist einer Wohnbebauung nicht zugänglich. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist damit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Blaustein, den Bereich zwischen der Wiesenstraße, Kirchstraße, Bockgasse und Graf-Albrecht-Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere für Wohnen, zuzuführen und so den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Bermaringen zu decken.

Die Gemeinde beabsichtigt zudem, für die bestehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofflächen eine geordnete Entwicklung als besonderes Wohngebiet zu ermöglichen, die für den Bestand charakteristische Mischung aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe zu sichern und gleichzeitig Möglichkeiten zu einer verträglichen Weiterentwicklung für die Wohnnutzung zu geben.

Da für den Geltungsbereich bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zwei Entwurfsalternativen für die mögliche städtebauliche Weiterentwicklung erarbeitet, von denen der Ortschaftsrat von Bermaringen und der Gemeinderat von Blaustein eine Variante als Grundlage den Bebauungsplan ausgewählt haben. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die ausgewählte Variante 1 nochmals überarbeitet und mit einer durchgängige Verbindungsstraße vorgesehen. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Bermaringen und ist im Bereich entlang der Kirchstraße sowie im östlichen Teil bereits intensiv bebaut.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des westlichen Teilbereiches weitgehend von einer Bebauung eingefasst. Es wird begrenzt von der Kirchstraße im Süden, der Wiesenstraße im Westen, einem Fußweg zwischen der Wiesenstraße und der Bockgasse im Norden sowie der Bockgasse im Osten. Entlang der Kirchgasse und der Bockgasse besteht eine Bebauung mit einem weitgehend dörflichen Charakter mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauung weist zum Teil städtebaulich erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf, die vorwiegend 2-geschossig sind mit teilweise mächtigen und ausladenden Satteldächern der ehemaligen Scheunen. Die baulichen Anlagen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches weisen dabei teilweise eine sehr schlechte Bausubstanz auf.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes bestehen zwei Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern und einem bzw. zwei Vollgeschossen sowie jeweils einem ausgebauten Dachgeschoss. Inmitten des Geltungsbereiches besteht ebenfalls eine

Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern (Fl.st. Nr. 164 und 164/1), die als Hinterliegergrundstücke in 3. und 4. Reihe über das Grundstück Bockgasse 5 (Fl.st. Nr. 174 und 174/2) erschlossen werden. Die beiden Gebäude weisen jeweils ein Vollgeschoss mit einem Satteldach und einem ausgebauten Dachgeschoss auf. Darüber hinaus besteht keine Bebauung im Plangebiet.

Die Freiflächen des Plangebietes sind Wiesenflächen und stellenweise mit Obstbäumen und Sträuchern bewachsen. Entlang der Wiesenstraße besteht eine Streuobstwiese. Darüber hinaus ist keine weitere landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen ersichtlich.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die angrenzenden Straßenflächen. Zwischen der Bockgasse und der Kirchstraße besteht ein schmaler Fußweg. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,75 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Fl.st. Nr. 151, 158/2, 158/3, 158/5, 159, 160, 161, 162, 162/1, 163, 164, 164/1, 164/2, 164/3, 165, 166, 168, 170/1, 170/2, 173, 173/1 (Fußweg), 174 und 174/2.

## **4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes**

### **4.1 Planungskonzeption und geplante Bebauung**

Für den Geltungsbereich wurde ein städtebaulicher Entwurf mit zwei Alternativen erstellt. Grundlage für den Bebauungsplan stellt die im Rahmen der frühzeitigen Auslegung erfolgte Weiterentwicklung einer Alternative (Entwurf 1) dar.

Die bestehende Bebauung entlang der Kirchstraße und der Bockgasse soll weitgehend erhalten und als Gemengelage mit einer Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe weiterentwickelt werden. Landwirtschaftliche Aktivitäten bestehen hier nicht mehr. Für die weitere Bebauung soll ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden, welches sich in die Struktur der umliegenden Bebauung von Bermaringen einfügt.

Der zur Umsetzung vorgesehene Entwurf sieht vor, dass etwa 18 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 460 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> neu geschaffen werden. Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Westen, Süden oder Südosten zu.

Die Gestaltung der neuen Wohngebäude soll auf 2 Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss in Form von Satteldächern und einer Neigung bis 45° beschränkt werden. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) soll auf eine Höhe von max. 8,50 m festgelegt werden.

Für die bestehende Bebauung entlang der Kirchstraße und der Bockgasse soll durch den Bebauungsplan im Bedarfsfall die Möglichkeit zur baulichen Ergänzung oder für Neubaumaßnahmen entsprechend dem Bestandscharakter gegeben werden. Daher ist für diesen Bereich eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss mit Firsthöhen bis zu 12,50 m vorgesehen. Die Dachform soll entsprechend dem Bestand als Satteldächer mit einer steilen Neigung bis zu 60° festgesetzt werden. Durch die Festsetzung dieser Bereiche als besonderes Wohngebiet ist im Vergleich zum neu zu bebauenden allgemeinen Wohngebiet auch eine dichtere Bebauung möglich.

### **4.2 Zielsetzung der Gebietsentwicklung**

Mit dem Bebauungsplan "Wiesenstraße", Ortsteil Bermaringen, sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung der bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen als besonderes Wohngebiet mit einer gemischten Nutzung von nicht störendem Gewerbe u. Wohnen
- Entwicklung der noch unbebauten Grundstücksflächen mit einer durchgrünten und aufgelockerten Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Plangebietes.

- Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die bestehende Struktur der Umgebung.
- Minimierung der Eingriffe durch Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wie Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers, geringstmögliche Versiegelung der Grundstücke, geeignete Begrünungsmaßnahmen etc.
- Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit einem Umweltbericht auf Grund der hochwertigen Freiflächen (Obstwiesenreste).
- Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und Integration in den Bebauungsplan.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die bislang unbebauten Bereiche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Für die im WA angestrebte Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BaunVO allgemein zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel der ruhigen Wohnnutzung nicht vereinbar und sollen vorrangig im besonderen Wohngebiet hergestellt werden, da diese dem Nutzungscharakter der bestehenden Bebauung wesentlich besser entsprechen. Für diese Nutzungen bieten sich insbesondere Lagen im Ortskern von Bermaringen an, wo bereits vergleichbare Einrichtungen bestehen.

Die in § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel der beabsichtigten Entwicklung der Wohnnutzung mit einer dem dörflichen Umfeld verträglichen Nutzungsmischung nicht zu vereinbaren. Für diese Nutzungen stehen im Ortsgebiet von Bermaringen besser geeignete Standorte zu Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Die bereits bebauten Bereiche entlang der Kirchstraße und Bockgasse werden als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BaunVO festgesetzt. Dieser Bereich weist mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und der damit einhergehenden Wohnnutzung eine besondere Eigenart auf. Die vorhandene Struktur bietet mit ihrer Mischung aus Wohn- und ehemaligen Nutzgebäuden (Ställe, Lagergebäude usw.) die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung und zur Unterbringung von gewerblich geprägten Nutzungen und Anlagen, die nach der besonderen Eigenart dieses Bereiches mit der Weiterentwicklung der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die bestehende Gemengelage und Nutzungsmischung kann mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet dadurch erhalten und weiterentwickelt werden. Die in § 4 a Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel der beabsichtigten Entwicklung einer dem dörflichen Umfeld verträglichen Nutzungsmischung nicht zu vereinbaren. Für diese Nutzungen stehen im Ortsgebiet von Bermaringen besser geeignete Standorte zu Verfügung.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Ortsteil angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen und gleichzeitig den bereits bebauten Bereich entlang der Kirchstraße und der Bockgasse in seinem Nutzungscharakter mit einer Stärkung der Wohnnutzung entsprechend weiterzuentwickeln.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Gebäudehöhe jeweils als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf den Wert 0,4 und im besonderen Wohngebiet (WB) auf den Wert 0,6 entsprechend den Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BaunVO festgesetzt.



Die zulässige Höhe der Gebäude (FH max.) wird als relatives Maß der fertig hergestellten Firsthöhe definiert. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die bestehende Höhe heranzuziehen ist und bei Neubauten die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,3 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau, gemessen in der Gebäudemitte, liegen darf.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet auf das Maß von 8,50 m festgesetzt. Ein im Nordwesten des Plangebietes bereits vorhandenes Gebäude weist eine Firsthöhe von ca. 9,20 m auf und genießt damit Bestandsschutz. Für die bereits bebauten Bereiche des besonderen Wohngebietes wird für Neubauten eine Firsthöhe von max. 12,50 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht dabei der Höhenentwicklung der Bestandsgebäude.

Mit diesen Festsetzungen zu den zulässigen Firsthöhen können 2- bis 3-geschossige Gebäude errichtet werden. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die Gebäude mit einem Satteldach in einer Neigung von 20° bis 45° auszubilden. Im Bereich des besonderen Wohngebietes sind Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 60° auszubilden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets in die vorhandene Struktur und Gestaltung des Gebietes einfügt und entsprechend der Lage des Plangebietes angemessene Bebauungsformen ermöglicht werden.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Baufenster wird so dimensioniert, dass bedarfsgerechte Wohngebäude errichtet werden können. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ebenso wird festgesetzt, dass Garagen außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig sind.

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die neu zu bebauenden Bereiche des Plangebietes werden über eine Verbindungsstraße, welche an die Wiesenstraße und die Graf-Albrecht-Straße anbindet, erschlossen. Die Verbindungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m hergestellt und als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung der Verkehrsflächen festgesetzt. Somit ist kein separater Gehweg erforderlich. Entlang der Straße sind fünf öffentliche Stellplätze vorgesehen, die mit Bäumen überstellt werden. Zusätzlich sind drei weitere Pflanzflächen im Straßenbereich vorgesehen, die gleichzeitig als Fahrbahnverengungen dienen.

Die bereits bebauten Bereiche werden, mit Ausnahme zweier Hinterliegergebäude, wie bisher über die Kirchstraße und Bockgasse erschlossen.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung, dass je 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum oder ein Obstbaum gem. Artenliste pflanzen ist.
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten
- Festsetzung von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum.
- Festsetzung, dass öffentliche Grünflächen als extensive Saumvegetation herzustellen sind.
- als Grundlage für die Bepflanzungen wird eine Artenliste festgesetzt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Die erforderliche Umweltprüfung, die Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Umweltbericht dargelegt und als Teil B Bestandteil dieser Begründung. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die Eingriffe wurde entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg ermittelt. **Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und sind im Umweltbericht detailliert dargestellt und beschrieben.**

Eine artenschutzfachliche Prüfung wurde erstellt und ist als Teil C dieser Begründung angehängt.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Versorgung des Geltungsbereiches sichergestellt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

## 5.8 Entsorgung Niederschlagswasser

Anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen sind je nach Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu versickern oder zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Damit wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet, wofür ökologische als auch ökonomische Gründe sprechen. Das bestehende Kanalsystem wird damit nicht weiter belastet und so werden Erweiterungen der Kanäle und Regenwasserbehandlungsanlagen nicht erforderlich.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes und durchgrüntes Einfamilienhausgebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) als eigenständiger Satzungsteil mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden dabei für die Dimensionierung der Baukörper, Dachflächen, Freiflächengestaltung und Einfriedungen festgelegt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 27.489 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet WA	ca. 14.344 m <sup>2</sup>	( 52,2 %)
besonderes Wohngebiet WB	ca. 11.832 m <sup>2</sup>	( 43,0 %)
Grünflächen	ca. 136 m <sup>2</sup>	( 0,5 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.177 m <sup>2</sup>	( 4,3 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten der Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsflächen.

## B. Umweltbericht

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Bestand und Planung

Im Plangebiet sind entlang der Kirchgasse und der Bockgasse ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser vorhanden. Im nordwestlichen Teil und in der Mitte des Plangebietes bestehen jeweils zwei Einfamilienhäuser mit Grundstücken. Der restliche Teilbereich wird aus Wiesen und einer als Pferdeweide genutzten Streuobstwiese genutzt.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand

Biotoptyp mit ÖKVO-Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>
Vollversiegelte Flächen (Gebäude, vollvers. Hofflächen; (60.10, 60.21, 60.22))	9.501
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen, Hofflächen; 60.23, 60.24)	920
Trittpflanzenbestände (33.70)	882
Intensivwiese (33.60) davon mit Streuobst überstanden (45.40 a): 2.433 m <sup>2</sup>	5.894
Intensivweide (33.63) davon mit Streuobst überstanden (45.40 a): 2.049 m <sup>2</sup>	3.140
Gartenflächen (60.60)	7.122
Eschenaufwuchs (41.20)	30
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>27.489</b>

Das Vorhaben hat zum Ziel, die unbebauten Wiesenfläche als Einfamilienhausgebiet zu entwickeln und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dazu soll das Gebiet im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden.

Die bestehende Bebauung entlang der Bockgasse und der Kirchgasse soll unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungscharakters als besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO entwickelt werden.

Die für die Bebauung mit Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen vorgesehenen Bereiche werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die für die Neubebauung erforderlichen Straßenverkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigte Verbindungsstraße zwischen der Wiesenstraße und der Graf-Albrecht-Straße verlaufen und 5 öffentliche Stellplätze, die mit Baumpflanzungen gegliedert werden, erhalten.

Tabelle 2: Flächenbilanz Planung

Biotoptyp mit ÖKVO-Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Planung</b>	<b>11.919</b>
Vollversiegelte Flächen (Häuser, vollversiegelte Hofflächen: WA neu = 10.607 m <sup>2</sup> x 0,6 (GRZ 0,4 + 50% GRZ = 0,2) = 6.364 m <sup>2</sup> (60.10, 60.21, 60.22))	6.364
Gartenflächen (60.60)	4.243
Straßenflächen (60.10)	1.177
Öffentliche Grünflächen (33.41)	135
Bäume (45.30 b)	11 St.
<b>Erhalt Bestand (ohne Eingriff)</b>	<b>15.570</b>
Vollversiegelte Flächen (Häuser, vollversiegelte Hofflächen; 60.10, 60.21, 60.22)	8.903
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen, Hofflächen; 60.23, 60.24)	867
Trittpflanzenbestände (33.70)	688
Intensivwiese (33.60)	357
Gartenflächen (60.60)	4.755
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>27.489</b>

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dient. Im vorliegenden Umweltbericht wird der Grünordnungsplan und die Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung integriert. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für das Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation berücksichtigt. Als Beurteilungs- und Ermittlungsgrundlage der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt wird die Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg herangezogen. Das Ergebnis wird in der integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt.

## 1.3 Übergeordnete und tangierte Planungen

### Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche (Wohngebiet, gemischte Baufläche und Sondergebiet) dar. Östlich des Plangebietes verläuft nach Darstellung des Regionalplans eine Richtfunkstrecke.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den bislang unbebauten Bereich als geplante Wohnbaufläche dar. Die bereits bebauten Bereiche entlang der Kirchgasse und der Bockgasse werden als gemischte Baufläche dargestellt.

## 1.4 Methodik

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Dabei werden alle vorhandenen relevanten Daten zu den Umweltschutzgütern herangezogen. Am 26.04.2013 wurde eine Begehung der Flächen mit einer Kartierung der vorgefundenen Biotoptypen durchgeführt.

Im integrierten grünordnungsplanerischen Teil werden auf Basis der schutzgutbezogenen Standortanalyse Aussagen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen erarbeitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) Baden-Württemberg bearbeitet. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung hilft der Öffentlichkeit, die wesentlichen Umweltauswirkungen beurteilen zu können.

## 2. Beschreibung der Umweltbelange u. Auswirkungen der Planung

### 2.1 Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Mit den Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich mit der Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Flächen dauerhaft manifestieren. Der jeweilige Wirkraum ergibt sich dabei aus der Reichweite der erheblichen Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Bermaringen. Es umfasst bereits bebaute Bereiche (Wohnhäuser, ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) sowie Wiesen- und Weideflächen, die teilweise mit Obstbäumen bewachsen sind. Im Norden, Süden und Osten schließen weitere Siedlungsflächen an, im Westen erstreckt sich die freie Landschaft (Ackerflächen).



Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnfunktion, Wohnumfeld / Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die bereits bebauten Bereiche sind überwiegend bewohnt. Landwirtschaftliche Aktivitäten finden dort aktuell nicht mehr statt. Insofern sind diese Bereiche von hoher Bedeutung für die Funktion Wohnen.

Die Wiesenflächen sind zugänglich aber ohne besondere Ausstattung, wodurch keine besondere Bedeutung der Wiesen für das Wohnumfeld besteht.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungen, welche die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen kann (z.B. durch Lärm- und Geruchsbelästigungen).

### **Vorbelastung**

Es sind keine erheblichen Vorbelastungen der schützenswerten Wohnnutzung im Plangebiet erkennbar. Störende landwirtschaftliche Aktivitäten finden dort nicht mehr statt. Die Pferdebeziehung stellt ebenfalls keine erkennbare Beeinträchtigung dar, da es sich nur um relativ wenige Pferde (während Begehung 2 Stück) handeln dürfte.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Herstellung des Wohngebietes werden die Wohnfunktionen, das Wohnumfeld und die Gesundheit der Einwohner der bestehenden bewohnten Bereiche nicht erheblich beeinträchtigt. Die zu erwartenden künftigen Schadstoff- und Lärmbelastungen der geplanten Wohnnutzung werden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen. Auch die An- und Abfahrtsbewegungen der künftigen Einfamilienhausgrundstücke werden zu gering sein, als dass sie störend auf die umliegenden Wohnbereiche einwirken werden.

### **2.1.2 Pflanzen und Biologische Vielfalt**

Der bereits bebaute Teilbereich des Plangebietes besteht vorwiegend aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohngebäuden, Ställen sowie vollversiegelten Hofflächen (60.10, 60.21, 60.22), teilversiegelten und unbefestigten Hofflächen und Wegen (60.23, 60.24), Trittpflanzenbeständen (33.70), die befahren oder als Lagerflächen genutzt werden und Gartenflächen (60.60). Die Gartenflächen sind zumeist intensiv gepflegt. Stellenweise sind in den Gartenflächen auch größere standortfremde und -heimische Bäume (z.B. Hänge-Birken, Rot-Fichten) vorhanden.

Die Wiesen- und Weideflächen (33.60, 33.63) sind intensiv genutzt und sind entsprechend nährstoffreich und artenarm. In Teilbereichen sind sie mit älteren Obstbäumen (45.30 a) bestanden. Entlang der Wiesenstraße ist eine kleinere Gruppe aus Eschen (41.20) jüngerer Alters mit einer Höhe bis zu ca. 5 m vorhanden.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Gebiet ist Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald.

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Den bereits bebauten Flächen einschließlich der Gartenflächen kommt hinsichtlich der Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Wiesen- und Weideflächen haben aufgrund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden geringen Artenvielfalt nur eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter. Ebenfalls geringwertig für Pflanzen / Biologische Vielfalt ist die kleine Gruppe aus jungen Eschen. Von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Obstbäume sowie die größeren standortheimischen Bäume innerhalb der bestehenden Privatgärten.

Die Empfindlichkeit korreliert mit der Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Pflanzen und Biologische Vielfalt. Eine etwas höhere Empfindlichkeit besteht gegenüber einem Verlust der Obstbäume und der standortheimischen Bäume im Bereich der Wiesen- und Weideflächen. Die restlichen Flächen sind wenig empfindlich gegenüber Eingriffen.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind vor allem durch die intensive Nutzung der Wiesen- und Weideflächen gegeben. Die Obstbäume sind relativ alt und werden vermutlich nicht mehr regelmäßig geschnitten.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die beabsichtigte Neubebauung gehen insbesondere Wiesen- und Weideflächen, das junge Eschengehölz sowie die darauf wachsenden Obstbäume verloren. Der Verlust der naturschutzfachlichen geringwertigen Wiesen- und Weideflächen und des Eschengehölzes wird als nicht erheblich bewertet während der Verlust der Obstbäume einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Biologische Vielfalt darstellt.

In die bebauten Grundstücke und deren Gartenflächen wird vorhabenbedingt nicht eingegriffen.

### **2.1.3 Tiere**

Bei der Begehung wurden verschiedene Vogelarten der Siedlungsbereiche angetroffen.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die Streuobstbäume mit Höhlen und Spalten, die größeren Bäume sowie die Stallgebäude, die noch nicht völlig saniert wurden, haben für Vögel eine potenzielle Bedeutung als Bruthabitate und für Fledermäuse eine potenzielle Bedeutung als Tagesquartiere.

Die restlichen Flächen haben vor allem eine allgemeine Bedeutung als Nahrungshabitate inne.

Es besteht für Vögel eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Bruthabitaten: Für Fledermäuse besteht eine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Tagesquartieren.

### **Vorbelastung**

Es bestehen allgemeine Vorbelastungen der Tierwelt durch die typischen Nutzungen des dörflichen Siedlungsbereich.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch den Verlust der Obstbäume gehen potenzielle Bruthabitate für Vögel und potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse verlieren. Dieser Verlust ist als erheblich zu werten. Die Stallgebäude bleiben mit Ausnahme eines kleinen baufälligen Gebäudes bestehen. Der Verlust der restlichen Strukturen (Weide, Wiesen, kleinere Gehölzstrukturen) wird als unerheblich gewertet.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Teil C dargestellt.

### **2.1.4 Geologie und Boden**

Bodenschätzungsdaten auf Basis der Reichsbodenschätzung liegen nicht vor. Es erfolgt daher eine Einschätzung der vorhandenen Bodenfunktionen.

Der Untergrund des Plangebiets wird aus liegenden Bankkalken, Zementmergel- und Hangerde sowie Bankkalkformationen gebildet.

Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden gebildet. Als Bodenart liegen Lehmböden (z.T. tonreich) vor. Die Böden dürften eine Auflagendicke von ca. 30 - 60 cm haben und schwach- bis mittelsteinig sein.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die unbebauten Lehmböden im Plangebiet dürften eine mittlere Auflagendicke und damit eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe aufweisen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird für die Lehmböden ebenfalls eine mittlere Bedeutung angenommen. Die Bedeutung der unbebauten Böden als Standort für Kulturpflanzen wird angesichts der vorhandenen Grünlandnutzung als mittel und die Bedeutung der Böden als Standort für die natürliche Vegetation als gering bewertet.

Die bereits bebauten Bereiche sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Generell ist im unbebauten Plangebiet mit Böden von mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz auszugehen.

Lehmböden sind generell gegenüber Überbauung empfindlich, da dies stets zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen führt. Vollversiegelungen bedeuten den dauerhaften Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen, bei Teilversiegelungen bleiben natürliche Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten. Lehmböden sind zudem gegenüber Verdichtungen empfindlich.

#### **Vorbelastung**

Die unbebauten Böden könnten durch die intensive Wiesen- und Weidennutzung mit Nährstoffen und durch Verdichtungen möglicherweise gering vorbelastet sein.

#### **Auswirkungen des Vorhabens**

Die zusätzliche Herstellung baulicher Anlagen sowie von Hof-, Wege- und Stellplatzflächen im Bereich der unbebauten Flächen bedeutet die Versiegelung von offenen Boden. Bei vollständiger Versiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren, während bei Teilversiegelungen einige Bodenfunktionen ihre Leistungsfähigkeit teilweise erhalten können. Sowohl Voll- als auch Teilversiegelung der Böden sind als erheblichen Eingriff zu werten. Auch werden durch Baumaßnahmen tiefgehende und erhebliche Eingriffe in das natürliche Bodengefüge erfolgen.

### **2.1.5 Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet oder seiner nahen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG 101 Lautern, ZV WV Uimer Alb“, WSG-Kennung: 425101.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Der Untergrund des Plangebietes wird Kalken des Oberjura (schwäbischer Fazies) gebildet. Die Kalke stellen einen großflächigen Grundwasserleiter dar.

In Anbetracht der vermutlich jeweils mittleren Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Leistungsfähigkeit als Filter- und Puffen von Schadstoffen dürfte eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser bestehen. Großflächige Überbauungen im Plangebiet könnten zu einer lokalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

#### **Vorbelastungen**

Es könnten geringfügige und nicht quantifizierbare Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen bestehen. Im Bereich der bereits versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits lokal gestört.

#### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Überbauung von ehemals unbebauten Böden wird die lokale Grundwasserneubildungsrate verringert. Durch die Versickerung oder Retention anfallender Niederschlagswässer vor Ort kann die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet jedoch weitgehend erhalten werden.

### **2.1.6 Klima / Luft**

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Am Randbereich zur westlich anschließenden großflächigen Feldflur gelegen, ist es gut durchlüftet. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur dürfte zwischen 7° C und 8°C liegen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 800 mm.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbestandes kommt den unbebauten Grünflächen eine klimatische und lufthygienische Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsbestand zu.

Empfindlichkeiten bestehen gegenüber Bebauungen, die den Luftaustausch zwischen freier Landschaft und der Ortslage behindern.

### **Vorbelastungen**

Es bestehen zeitweise und vermutlich unerhebliche Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzungen im weiteren Umfeld entsprechend der dörflichen Lage.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die lockere Bebauung der ehemals unbebauten Wiesen- und Wieseflächen mit Einfamilienhäusern wird der Luftaustausch des Siedlungsbestandes mit der freien Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben wird hinsichtlich der Schutzgüter Klima / Luft als unerheblich bewertet.

#### **2.1.7 Landschaft**

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen bilden ein für Bermaringen typisches dörfliches Gemenge aus Wohngebäuden, Ställen und Schuppen mit Hofflächen und Gärten. Sie sind Teil der alten Ortslage, die sich entlang der Kirchstraße, Bockgasse nach Osten erstreckt. Südlich der Kirchstraße befindet sich die denkmalgeschützte Kirche von Bermaringen, im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gasthaus Adler.

Im Norden geht die alte Dorflage in ein modernes Einfamilienhausgebiet über. Die bestehenden Einfamilienhäuser im Nordwesten des Plangebiet markieren den Beginn dieser Siedlungsstruktur im Plangebiet.

Die Wiesen- und Weideflächen werden mit Ausnahme des westlichen Randes von bebauten Flächen umgeben. Die Streuobstwiesen bilden ein typisches Landschaftselement der Albdörfer und werden immer seltener.

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Für das Ortsbild sind die für Bermaringen charakteristische Bebauung entlang der Kirchstraße und der Bockgasse sowie die Streuobstwiese als große Grünfläche und typisches Landschaftselement bedeutsam.

Es besteht eine generelle Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber einer zunehmenden Bebauung der unbebauten Bereiche und dem damit einhergehenden Verlust der Streuobstwiese sowie gegenüber baulichen Veränderungen im Bestand, welche dem städtebaulichen Charakter der Ortslage widersprechen.

### **Vorbelastung**

Es bestehen keine wesentlichen, der innerörtlichen Dorflage untypischen Vorbelastungen des Ortsbildes.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Die bestehende Bebauung entlang der Kirchstraße und Bockgasse bleibt erhalten. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine dem Bestand und der bestehenden Nutzung typische Weiterentwicklung und damit der langfristige Erhalt der Bebauung möglich.

Durch die geplante Neubebauung gehen innerörtliche Grünflächen und Streuobstwiesenflächen verloren. Zwar ist der Bestand bereits überaltert, dennoch wird dieser Verlust als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewertet.

#### **2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Die Wiesen- und Weideflächen stellen ein landwirtschaftliches Sachgut dar. Im Bereich der ehemaligen Hofflächen wird aktuell keine Landwirtschaft mehr betrieben.

### **Vorbelastung**

Durch die umliegende Wohnnutzung ist ein Ausüben oder eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft zunehmend mit immissionsschutzrechtlichen Problemen behaftet.



**Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Planung gehen Wiesen- und Weideflächen für die Landwirtschaft und für die private Pferdehaltung dauerhaft verloren. Eine Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe oder der Pferdehaltung durch den Verlust dieser Flächen ist jedoch unwahrscheinlich.

Die bebauten Flächen werden als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohn- und eine nicht störende Gewerbeentwicklung. Bestehende Ställe können zu Wohn- oder Gewerbegebäuden umgebaut werden oder entsprechend ersetzt werden. Da dort auch keine Landwirtschaft mehr ausgeübt wird ist eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Hofstellen nicht zu erwarten.

**2.1.9 Schutzgebiete**

Im Plangebiet oder dessen nahen Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.

**2.1.10 Wechselwirkungen**

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der im Plangebiet vorherrschenden Landnutzung und den umliegenden Biotopstrukturen aus.

Tabelle 3: Darstellung bestehender Wechselwirkungen

Wirkfaktor →	Mensch	Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- / Sachgüter
Wirkt auf ↓							
Mensch	-	Vielfalt der Arten und Strukturen wirken sich auf die Erholung und das Wohlbefinden aus	Boden als Grundlage für die Erzeugung von Nahrung	Wasser als Lebensgrundlage mit besonderer Bedeutung f. d. menschliche Gesundheit	Frisch- und Kaltluftversorgung	Abhängigkeit der Erholungseignung der Landschaft von Störungseignung und Zugänglichkeit	-
Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt	Intensive Landnutzung als Störfaktoren für Tiere und Pflanzen	Einfluss der Vegetation auf Tiere	Boden als Lebensraum	Einfluss Wasserhaushalt a. d. Vegetation u. Wasser als Lebensgrundlage für Tiere	Einfluss auf den Lebensraum	Lebensräume und Vernetzung	-
Boden	Bodenerosion durch Bewirtschaftung, Pestizideintrag, Düngung durch landwirtschaftliche Nutzung	Boden als Lebensraum	-	Einfluss auf Bodenentstehung u. Zusammensetzung, Bodenwasserhaushalt	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief	-
Wasser	-	Vegetation erhöht Wasserspeicherkapazität des Bodens	Schadstofffilter, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Grundwasserneubildung	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstung usw.)	-	-
Klima/ Luft	Geringfügige Belastung durch Verkehrs- und betriebliche Schadstoffemissionen	Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsgebiete	Offener Boden kann bei trockenen Tagen zu Staubbelastungen führen	Einfluss durch Verdunstung	-	Topographie beeinflusst Luftbewegungen	-
Landschaft	Gestaltung durch Bebauung und Nutzung	Artenreichtum u. Strukturvielfalt als Charakteristikum für Natürlichkeit u. Vielfalt	Fruchtbarer Boden als Landschaftselement	-	Klima beeinflusst Vegetation	-	-

<b>Wirkfaktor</b> ⇒	<b>Mensch</b>	<b>Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/ Luft</b>	<b>Landschaft</b>	<b>Kultur- / Sachgüter</b>
<b>Wirkt auf</b> ↓							
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Tabelle 4: Zusammenfassende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

<b>Umweltschutzgüter</b>	<b>Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens</b>	<b>Beeinträchtigungsintensität</b>
Mensch	- Bebauung innerörtlicher Wiesen- und Weidenflächen - Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm- und Schadstoffemissionen	- -
Biotope/Pflanzen	- Verlust von naturschutzfachlich geringwertigen struktur- und artenarmen Wiesen- und Wiesenflächen sowie kleinem, jungen Eschengehölz - -Verlust von Obstbäumen	+ ++
Tiere	- Verlust potenzieller Brut- und Tagesquartiere	++
Geologie / Boden	- <u>Unbebaute Flächen</u> : Vollständiger Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen im Bereich vollversiegelter Flächen sowie teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich teilversiegelter Flächen - Eingriffe in das natürliche Bodengefüge und in den Bodenhaushalt	+++ +++
Wasser	- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	-
Klima / Luft	- Verlust von Flächen ohne klimatische und luft-hygienische Siedlungsrelevanz	-
Landschaft	- Verlust und Bebauung einer Streuobstwiese	++
Kultur- und Sachgüter	- Verlust von Wiesen- und Weideflächen als landwirtschaftliches Sachgut	-

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: +++: hoch (erheblich); ++: = mittel (erheblich); + = gering (nicht erheblich); - = nicht zu erwarten

## 2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens ergeben sich nicht vermeidbare Umweltauswirkungen, vor allem durch den Verlust von Böden durch Überbauung sowie von potenziellen Bruthabitaten und Tagesquartieren. Weitere Auswirkungen sind die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie eine geringe Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

### 2.3.2 Entwicklung ohne Umsetzung der Planung

Ohne Umsetzung des Vorhabens würde die bestehende Nutzung fortgeführt werden. Vorhandene Vorbelastungen der Schutzgüter würden weiterhin bestehen.

### **3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

#### **3.1. Minimierung betriebsbedingter Auswirkungen durch techn. Umweltschutz**

##### **3.1.1 Emissionen**

Bei Verwendung moderner Heiz- und Kühlanlagen sind Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen weitgehend zu vernachlässigen. Eine geringfügige und unerhebliche Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr ist zu erwarten.

##### **3.1.2 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen**

Durch die geplante Herstellung des Wohngebiets und der versiegelten Flächen erhöht sich die Abfall- und Abwassermenge. Der Abfall wird fachgerecht entsorgt, die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt. Unbelastete Niederschlagswässer werden im Plangebiet je nach Eignung versickert bzw. zurückgehalten.

##### **3.1.3 Nutzung von Energie**

Um die Energieversorgung der Gebäude umweltschonend zu gestalten, wird die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solarenergie) empfohlen.

#### **3.2. Vermeidungsmaßnahmen**

##### **V1: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen**

###### Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie durch regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

###### Begründung:

Schutz von Boden und Grundwasser

###### Sicherung der Maßnahme:

Empfehlung

#### **3.3. Minimierungsmaßnahmen**

##### **M1: Schutz des Oberbodens**

###### Maßnahme:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

###### Begründung:

Schutzgut Boden: Erhalt von Oberboden, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

###### Sicherung der Maßnahme:

Hinweis im Bebauungsplan

##### **M2: Verwendung offenporiger Beläge**

###### Maßnahme:

Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für nicht belastete Hof-, Wege- und Parkierungsflächen.

###### Begründung:

Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenwasserabflusses, Versickern von Niederschlagswässern vor Ort

Schutzgut Boden: Teilweiser Erhalt natürlicher Bodenfunktionen, vergleichsweise geringere Beeinträchtigung

###### Sicherung der Maßnahme:

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan

**M3: Versickerung / Retention anfallender Niederschläge**Maßnahme:

Versickerung bzw. Retention anfallender und unbelasteter Niederschlagswässer im Plangebiet.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Weitgehender Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildungsrate durch Versickern oder Zurückhalten der Niederschlagswässer vor Ort.

Sicherung der Maßnahme:

Hinweis im Bebauungsplan

**M4: Pflanzung standortheimischer Laubbäume**Maßnahme:

Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen der Artenliste 1. Qualität: Hochstämme, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial und 5-jährige Entwicklungspflege. Bindung der Bäume mittels Dreipflock und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Verwendung von Arten der Artenliste 1.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenwasserabflusses

Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleichswirkung

Schutzgut Tiere: bei artenreicher Vegetation Lebensraumfunktion

Schutzgut Landschaft: Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

Sicherung der Maßnahme:

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen****K1: Pflanzung einer Wildobst-Baumreihe**Maßnahme:

Pflanzung einer Baumreihe aus Wildobst-Arten entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 169 (Abstand zur Flurstücksgrenze ca. 10 m). Verwendung von Gehölzen der Artenliste 5 in der Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 14-16 cm bzw. 3xv, Höhe 200-250 cm. Bindung der Bäume mit Dreipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Ggf. Verbisschutz. Pflanzabstände 12 m in der Reihe. Bevorzugte Verwendung autochthonem Pflanzgut.

Anzahl: ca. 21 Bäume

Flurstück-Nr.: 166

Gemarkung: Neuhausen

Begründung:

Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt: Schaffung von Habitaten

Schutzgut Tiere: Schaffung von Habitaten

Schutzgut Boden: Dauerbegrünung ehemals offener Boden, Reduzierung der Bodeneingriffe

Schutzgut Landschaft: Schaffung eines attraktiven Landschaftselements

Sicherung der Maßnahme:

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**K2: Pflanzung von Feldhecken**Maßnahme:

Pflanzung von Feldhecken am nördlichen Randbereich der Ausgleichsfläche. Verwendung von standortheimischen Sträuchern der Artenliste 3. Qualität: Str 3xv, Höhe 100-150. 3-jährige Entwicklungspflege und Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Pflanzdichte 1 Strauch/ 2 m<sup>2</sup>.

Fläche: ca. 1.125 m<sup>2</sup> (ca. 285 Sträucher)

Flurstück-Nr.: 166

**Gemarkung: Neuhausen**

**Begründung:**

**Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt: Schaffung von Habitaten**

**Schutzgut Tiere: Schaffung von Habitaten**

**Schutzgut Boden: Dauerbegrünung ehemals offener Boden, Reduzierung der Bodeneingriffe**

**Schutzgut Landschaft: Schaffung eines attraktiven Landschaftselements**

**Sicherung der Maßnahme:**

**Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**K3: Entwicklung von extensivem Grünland**

**Maßnahme:**

**Einsaat einer autochthonen Wiesenmischung (RSM 8.1, Regio-Saatgut „Frischwiese“ oder vergleichbar) mit Saatstärken von 5gr/m<sup>2</sup>. Anschließend extensive Pflege mit 2 Schnitten/ Jahr: 1. Schnittzeitpunkt witterungsabhängig Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 8 Wochen später). Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.**

**Fläche: ca. 6.955 m<sup>2</sup>**

**Flurstück-Nr.: 166**

**Gemarkung: Neuhausen**

**Begründung:**

**Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt: Schaffung von Habitaten**

**Schutzgut Tiere: Schaffung von Habitaten**

**Schutzgut Boden: Dauerbegrünung ehemals offener Boden, Reduzierung der Bodeneingriffe**

**Schutzgut Landschaft: Schaffung eines attraktiven Landschaftselements**

**Sicherung der Maßnahme:**

**Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### 4. Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Abb. 1: Bilanz Tiere und Pflanzen

Bilanz Tiere und Pflanzen			Bermaringen Wiesenstraße		
Bestand					
Biotop Nr.	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21, 60.22	Vollversiegelte Flächen	9 501	1	1	9 501
60.23, 60.24	Teilversiegelte Flächen	920	2, 3	2	1 840
33.70	Trittpflanzenbestand	882	4	4	3 528
33.60	Intensivwiese	3 461	6	6	20 766
33.60, 45.40a	Intensivwiese mit Streuobstbestand	2.433	GW Wiese: 6; GW Streuobst + 6; da überaltert: 4	10	24 330
33.63	Intensivweide	1 091	6	6	6 546
33.60, 45.40a	Intensivwiese mit Streuobstbestand	2.049	GW Weide: 6; GW Streuobst + 6; da überaltert: 4	10	20 490
60.60	Gartenflächen	7 122	6	6	42 732
41.20	Eschenaufwuchs	30	17; da jung, kleinflächig und artenarm: 10	10	300
<b>Summe</b>		<b>27 489</b>			<b>130.033</b>
Planung					
Biotop Nr.	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21, 60.22	Vollversiegelte Flächen	16.444	1	1	16 444
60.23, 60.24	Teilversiegelte Flächen	867	2, 3	2	1 734
33.70	Trittpflanzenbestand	688	4	4	2 752
33.60	Intensivwiese	357	6	6	2 142
60.60	Gartenflächen	8 998	6	6	53 988
33.41	Öffentliche Grünflächen	135	13	13	1 755
45.30b	Bstandortheimische Bäume	11 St.	Punktwert: 6; 11 St. X 94 cm StammU (nach 25 J.) x Punktwert 6	6	6.204
<b>Summe</b>		<b>27 489</b>			<b>85.019</b>
<b>Bilanz Tiere und Pflanzen (= externer Kompensationsbedarf)</b>					<b>-45.014</b>

Abb. 2 : Bilanz Boden

Bilanz Boden					Bermaringen Wiesenstraße						
Bestand	Fläche m²	Bodenwerte vor Maßnahme			Planung	Bodenwerte nach Maßnahme			Differenz Wertstufe	Ökopunkte m²	Bilanzwert
Nutzung		AKWAS	KUPFLA	FIPU	Nutzung	AKWAS	KUPFLA	FIPU			
Wiese, Weide	7.541	2	2	2	Bebauung, Straße	0	0	0	2	8	60.328
Wiese, Weide	4.243	2	2	2	Garten	2	2	2	0	0	0
Wiese, Weide	135	2	2	2	Öffentliche Grünflächen	2	2	2	0	0	0
<b>Flächen ohne Eingriff</b>											
Bestand	15.570										
<b>Summe</b>	<b>27.489</b>										<b>60.328</b>



**Abb. 3: Gesamtbilanz**

Bilanz Tiere und Pflanzen (= externer Kompensationsbedarf)	-45.014
Bilanz Boden (= externer Kompensationsbedarf)	60.382
SUMME ges.	-105.396

Das Vorhaben verursacht einen Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 105.396 Ökospunkten.

Die dazu konzipierten Maßnahmen **K1, K2 und K3** bewirken die Aufwertung der bisherigen Ackerfläche um 1 Wertstufe. Die Ausgleichsfläche umfasst dabei die südliche Hälfte des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 166, welches derzeit noch als Acker genutzt wird und eine Fläche von 8.080 m<sup>2</sup> umfasst. Durch die Maßnahmen kann eine Aufwertung von 8.080 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Durch Umsetzung der Maßnahmen K 1, K 2 und K 3 kann der erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsbedarf voll umfänglich abgeleistet werden.

### 5. Maßnahmen zum Überwachen der Umweltauswirkungen

Werden im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend umgesetzt oder würden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig erkannte negative Umweltauswirkungen hervorgerufen, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Blaustein erstmals ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Das Vorhaben weist eine Größe von ca. 27.439 m<sup>2</sup> auf.
- Das Vorhaben umfasst intensiv genutzte Wiesen und Weiden mit teilweisem Streuobstbestand.
- Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Bermaringen. Westlich schließt die freie Feldflur an.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „WSG 101 Lautern, ZV WV Ulmer Alb“, WSG-Kennung: 425101.
- Der Verlust von un bebauten Böden durch Überbauung sowie Eingriffe in den Bodenhaushalt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.
- Der Verlust einer Streuobstwiese als Lebensraum von Pflanzen, Tiere und der Biologischen Vielfalt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter dar.
- Das Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung erheblich beeinträchtigt.
- Keine erheblichen Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und internen Kompensationsmaßnahmen können die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Landschaft auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.
- Es besteht ein externer Kompensationsbedarf, der voll umfänglich auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 166, Gmk. Neuhausen umgesetzt werden kann.