

Vorlage Bauamt

26/2020

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg", im Stadtteil Wippingen

- Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

1. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 12.05.2020.
2. Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg", im Stadtteil Wippingen mit Stand vom 12.05.2020.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Wippingen	28.11.2019	ö	Beratung zum Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg", Ortsteil Wippingen	Zustimmung
GR Blaustein	17.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss	Zustimmung

I. Sachvortrag

1. Ausgangslage

Im Ortsteil Wippingen bestehen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am östlichen Ortsrand von Wippingen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Hierzu wurde im Dezember letzten Jahres bereits der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Nordwestlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Grund" aus dem Jahr 2008 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2010 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 609, 610 sowie Teilflächen der Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wippingen und weist eine Gesamtgröße von 15.160 m² auf.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Wippingen in leichter Hanglage. Das Vorhabengebiet wird durch die Fortführung des Sperberweges als Feldweg in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert und wird beidseitig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die Topografie des Geltungsbereichs steigt vom Feldweg ausgehend nach Süden und Norden an.

Das nähere nordöstliche Umfeld des Geltungsbereichs ist durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, mit Maschinen/ Geräteschuppen, mehreren kleineren Schuppen sowie einem Nutzgarten geprägt, welches zum Ortsrand sowie nach Süden durch eine einreihige ca. 10 m hohe Nadelbaumpflanzung intensiv eingegrünt ist.

Südöstlich des Plangebietes, entlang des Feldweges Richtung Herrlingen – Birkebene, kommt ein ebenfalls durch Bäume und Sträucher eingegrüntes Regenüberlaufbecken sowie ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4.25.105 "Blaustein" zum Liegen.

Nördlich des Vorhabengebietes schließt eine dreireihige Streuobstwiese an und stellt den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes "Grund" aus dem Jahr 2008 dar.

Die verbleibenden Flächen im Südosten werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs grenzt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, der Burgweg und der Friedhof von Wippingen an das Plangebiet an. Die ehemals auf dem Flurstück Nr. 607/1 befindlichen Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Den westlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes bildet die Wohnbebauung des bebauten Ortsrands von Wipplingen.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und durch die 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausprägung entlang des Sperberweges geprägt.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht nördlich des Sperberweges eine Fortführung der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung mit 14 Baugrundstücken vor. Im südlichen Teilbereich soll innerhalb eines großen zusammenhängenden Baufensters eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern oder Einzelhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs ermöglicht werden.

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung und wird einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Burgweg sowie den Sperberweg, dessen Ausbau auf 5,50m vorgesehen ist, sichergestellt. Die interne Erschließung ist über eine Ringerschließung nach Norden sowie eine vorübergehend als Sackgasse ausgebildete Stichstraße nach Süden geplant.

Die fußläufige Wegeverbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren "Grund" sowie des Eichhornwegs im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird fortgeführt.

Der Bedarf an Kinderspielflächen ist durch den öffentlichen Spielplatz im westlich angrenzenden Gebiet bereits ausreichend gedeckt.

In einem zweiten Bauabschnitt, der die beiden südlich angrenzenden Flurstücke umfassen soll, ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Ein Regenrückhaltebecken ist auf dem Flurstück 595 östlich der Flurstücke 609 u. 610 angedacht. Das Flurstück 595 befindet sich im Eigentum der Stadt.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wipplingen befinden sich im Eigentum der Stadt Blaustein. Die Flurstücke 609 und 610 müssen noch erworben werden.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II, max. zul. Höhe der baulichen Anlagen 9,0 m durch Baugrenzen bestimmt
überbaubare Grundstücksfläche	
Bauweise	offene Bauweise - mit Einzel-, Doppel-, und Hausgruppen südlich des Sperberwegs sowie Einzel- u. Doppelhäuser nördlich des Sperberwegs
Verkehrerschließung	über den Sperberweg und den Burgweg
Grünordnung	Begrünung von Flachdächern von Nebengebäuden und Garagen Neupflanzung von Bäumen

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 250.000	212.013	32.987 Euro (Planung Zint & Häußler); Bodengutachten ca. 5000€	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2020	2021	2022	-
	211.000	1.450.000		

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm für ein Honorar von 32.987 € beauftragt. Desweiteren ist ein Bodengutachten zu beauftragen.

Im Haushaltsjahr 2020 fallen darüber hinaus noch Kosten von ca. 211.000€ für den Grunderwerb von Flurstück 609 + 610 und die Planung der Erschließung durch IB Wassermüller an.

Im Haushaltsjahr 2021 fallen noch Kosten von ca. 1.450.000€ an für die weitere Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Erschließung durch IB Wassermüller, die Ausführung der Erschließung (einschl. Regenrückhaltebecken) durch die Baufirma und die Vermessungskosten.

Bei einem Verkauf des Nettobaulands mit 200€/m² wird der Gewinn der Gesamtmaßnahme ca. 825.000€ betragen.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Vorentwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Vorentwurf örtliche Bauvorschriften
2. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan



WA	II
0,4	-
○ ED	SD, WD
OK max= 9,00m	

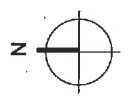
WA	II
0,4	-
○ ED	SD, WD
OK max= 9,00m	

WA	II
0,4	-
○ ED	SD, WD, FD
OK max= 9,00m	

**Stadt Blaustein "Nördlich Sperberweg,
westlich Burgweg"**

VORENTWURF

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zim & Häubler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm



Stand: 12.05.2020
Maßstab: 1:1000

592

6071

G

GFLF

654

GR

WAG

657

WEG

652

659

GR

WEG

636

GR

GR

GR

GR

GR

GR

GR

GR

GR

3018

WBFB

3017

WBFB

3016

WBFB

3015

WBFB

Im Grund

3012

WBFB

3014

WBFB

3013

WBFB

Sperberweg

6113

WBFB

6114

WBFB

6115

WBFB

Burgweg

605

6112

6111

WBFB

WBFB

WBFB

WBFB

WBFB

WBFB

WBFB

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, westlich Burgweg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 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. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK max.
= 9,00 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als
Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3.3.  Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Dabei bilden Doppelhaushälften und ein Reihenhausbauwerk jeweils ein Wohngebäude.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3.  Erhalt von Bäumen

1.7.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und 4 sowie Sträucher der Artenliste 5 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 2 Bäume der Artenlisten 1 und 2 je Grundstück). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.8.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Artenliste 1, 2 und 4 zu pflanzen.

1.8.3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8.4.  Anzupflanzende Bäume

1.8.4.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen.

1.8.4.2. 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.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'	- Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Gleditsia triacanthos	- Dornenlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'	
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'	
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 4 - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:


Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	-
	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,00m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO BADEN-WÜRTTEMBERG

2.1. FASSADENGESTALTUNG

2.1.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. SD Satteldach

2.2.2. WD Walmdach

2.2.3. FD Flachdach

2.2.4. Bei Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

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

2.2.6. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.4.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.4.4. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

2.5. EINFRIEDUNGEN

2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN




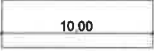
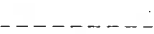
2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 212 "HERRLINGEN-DANNENÄCKER"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.212 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Bauungsvorschlag
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern
- 4.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus 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 nächstgelagerten Vorfluter einzuleiten.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf die angrenzenden öffentlichen/ privaten Grundstücksflächen abgeleitet werden und ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Entwässerungsrinne) zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

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 der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.8. 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.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.9. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

4.10. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.



Stadt Blaustein

Bebauungsplan

"Nördlich Sperberweg, westlich Burgweg",
Gemarkung Wippingen

A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

V O R E N T W U R F

Neu-Ulm, 12.05.2020

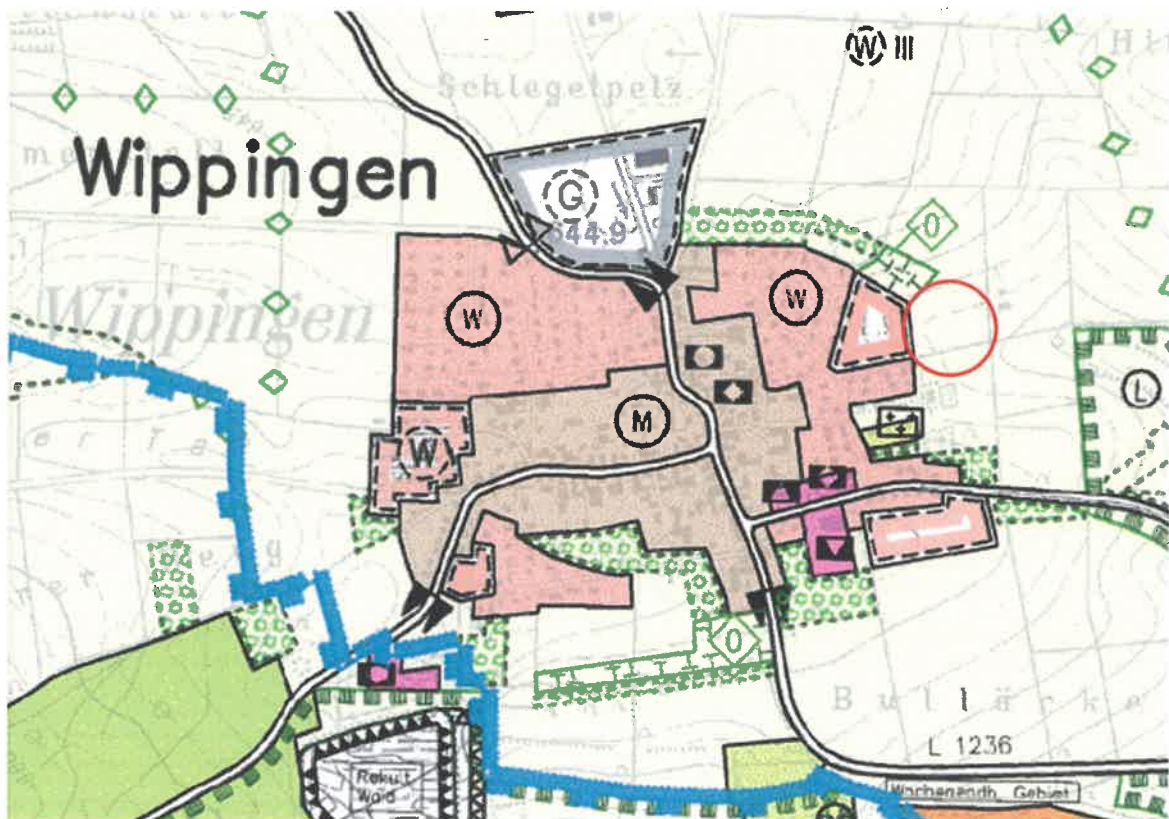
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Wippingen besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am östlichen Ortsrand von Wippingen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Hierzu wurde im Dezember letzten Jahres bereits der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Nordwestlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Grund" aus dem Jahr 2008 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2010 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 609, 610 sowie Teilflächen der Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wippingen und weist eine Gesamtgröße von 18.300 m² auf.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Wippingen in leichter Hanglage. Das Vorhabengebiet wird durch die Fortführung des Sperberweges als Feldweg in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert und wird beidseitig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die Topografie des Geltungsbereichs steigt vom Feldweg ausgehend nach Süden und Norden an.

Das nähere nordöstliche Umfeld des Geltungsbereichs ist durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, mit Maschinen/ Geräteschuppen, mehreren kleineren Schuppen sowie einem Nutzgarten geprägt welches zum Ortsrand sowie nach Süden durch eine einreihige ca. 10 m hohe Nadelbaumpflanzung intensiv eingegrünt ist.

Südöstlich des Plangebietes, entlang des Feldweges Richtung Herrlingen - Birkebene kommt ein ebenfalls durch Bäume und Sträucher eingegrüntes Regenüberlaufbecken sowie ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4.25.105 "Blaustein" zum Liegen.

Nördlich des Vorhabengebietes schließt eine dreireihige Streuobstwiese an und stellt den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes "Grund" aus dem Jahr 2008 dar.

Die verbleibenden Flächen im Südosten werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs grenzt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, der Burgweg und der Friedhof von Wippingen an das Plangebiet an. Die ehemals auf dem Flurstück Nr. 607/1 befindlichen Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Den westlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes bildet die Wohnbebauung des bebauten Ortsrands von Wippingen.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und durch die 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausprägung entlang des Sperberweges geprägt.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht nördlich des Sperberweges eine Fortführung der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung mit 14 Baugrundstücken vor.

Im südlichen Teilbereich soll innerhalb eines großen zusammenhängenden Baufensters eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern oder Einzelhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs ermöglicht werden.

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung und wird einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Burgweg sowie den Sperberweg, dessen Ausbau auf 5,50m vorgesehen ist, sichergestellt. Die interne Erschließung ist über eine Ringerschließung nach Norden sowie eine vorübergehend als Sackgasse ausgebildete Stichstraße nach Süden geplant.

Die fußläufige Wegeverbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren "Grund" sowie des Eichhornwegs im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird fortgeführt.

Der Bedarf an Kinderspielflächen ist durch den öffentlichen Spielplatz im westlich angrenzenden Gebiet bereits ausreichend gedeckt.

Ein Regenrückhaltebecken ist auf dem Flurstück 595 östlich der Flurstücke 609 u. 610 angedacht. Das Flurstück 595 befindet sich im Eigentum der Stadt.

In einem zweiten Bauabschnitt, der die beiden südlich angrenzenden Flurstücke umfassen soll, ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohnquartiers nicht vereinbar.

Für diese Nutzungen sind im Ortskern von Wippingen bzw. im Stadtgebiet Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und werden auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt innerhalb des Wohngebietes lediglich eine Ausgestaltung als Satteldach.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9,0 m festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt und dennoch genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen besteht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Grenzgaragen sind mit Ausnahme der Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Sperberweg", die innerhalb des Plangebietes derzeit bereits als 4,5 m breiter asphaltierter landwirtschaftlicher Weg das Plangebiet durchquert und im Zuge der Erschließungsarbeiten auf 5,50 m Breite ausgebaut wird.

Im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde für den Geltungsbereich sowie die beiden südlich angrenzenden Flurstücke Nr. 607/1 und 606 einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt.

Die Konzeption sieht eine Entwicklung des Gebietes in zwei Bauabschnitten entsprechend des örtlichen Bedarfs vor.

Die interne Erschließung des südlichen Teils ist bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnittes ohne Wendemöglichkeit als 5,50 m breite Sackgasse vorgesehen.

Die Erschließung der nördlichen Baugrundstücke wird über eine 5,50 m breite Ringerschließung sichergestellt.

Eine fußläufige Wegeverbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren "Grund" sowie des Eichhornwegs ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs gegeben.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Nebengebäude und Garagen ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

Erhalt von Bäumen

Der festgesetzten Bestandsbäume entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes dienen der Durchgrünung des Gebietes und sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 in der Größe 18/20 zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen

Darüber hinaus sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten straßenbegleitende Baumpflanzungen gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) können die Standorte geringfügig verschoben werden. Festgesetzte Baumstandorte können auf die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische, das Kleinklima regulierende Funktion, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.212.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna sind das westlich verlaufende Landschaftsschutzgebiet Blaustein (4.25.105) dessen Ausläufer sich bis zu einem Abstand von ca. 150 m an das Plangebiet erstrecken. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zahlreiche Offenlandbiotope, größtenteils Feldgehölze.

Darüber hinaus befinden sich weitere zahlreiche Schutzgebiete entlang des ca. 600 m westlich gelegenen Lautertals und des ca. 800 m südlich gelegenen Blautals (FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter, Landschaftsschutzgebiet Blaustein, Naturschutzgebiet Kleines Lautertal und Arnegger Ried, Waldschutzgebiet Kleines Lautertal, Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb, sowie zahlreiche kartierte Biotope).

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes, in der Wohngebietsrandlage von Wippingen, kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen der umliegenden Bebauung sowie der Neubebauung selbst.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgt im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme der Grundstücke zu Wohnbauzwecken werden der Landwirtschaft dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen. Durch die bereits teilweise hergestellte Erschließungsstraße "Sperberweg" fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ist jedoch nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Osten und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr benachbarter Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht erkennbar.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die Wohnbebauung des Wippinger Ortsrandes vorbelastet. Eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung des bisherigen Ortsrandes existiert derzeit nicht. Die Bewirtschaftung ??

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Osten wird durch eine Ortsrandeingrünung minimiert. Im Nordosten besteht darüber hinaus bereits ei

ne Eingrünung des Plangebietes durch eine ca. 120 m lange und ca. 10 m hohe einreihige Nadelgehölz Pflanzung.

Die strukturreichen Flächen mit zahlreichen Offenlandbiotopen bestehend aus Feldgehölzgruppen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden nicht negativ tangiert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist im Geltungsbereich mit Vorkommen von feldebewohnenden Vogelarten (Feldlerche) zu rechnen. Dies wird im Rahmen von Kartierungen von April bis Juni geprüft. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.212 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

6.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von 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.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser 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.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

6.11 Infrastrukturversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die Verlängerung der bestehenden Leitungen sichergestellt.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

6.0 Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	15.160 m ²	(100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	12.633 m ²	(83,3 %)
davon Pflanzgebote	617 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.528 m ²	(16,7 %)
davon Gehwege	85 m ²	

6.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.