



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 21.01.2014

Vorlagen Nr. 5/2014

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Hofgut Schwenk"

- Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Beschlussantrag:

1. Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption des Architekturbüros Nething Generalplaner vom 07.11.2013
2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorberatungen:

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss 08.10.2013
Gemeinderat 21.11.2013

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung

I. Anlass zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet ist nach der geplanten Verlagerung des Waldorf-Kindergartens als innerörtliche Brachfläche in zentraler Lage zu bewerten. Daher soll der Geltungsbereich mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen zwischen der Hofstraße, Lindenstraße und der Blau freigeräumt und einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden.

In der Gemeinde Blaustein besteht für die Kernorte Ehrenstein und Klingenstein eine starke Nachfrage an Wohnungen. Mit der Umnutzung der Brachfläche beabsichtigt die Gemeinde eine Reaktivierung und Wiedernutzung des innerörtlich gelegenen Bereiches in Nähe des Zentrums von Klingenstein-Ehrenstein.

Durch die Reaktivierung der Fläche mit einer Wohnbebauung kann gleichzeitig die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen des Außenbereichs erreicht werden und dem Grundsatz des in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Blau, die als FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter", Schutzgebietsnummer: 7524341 festgesetzt ist. Das Schutzgebiet reicht geringfügig in den Geltungsbereich hinein.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB hergestellt. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes für die Erstellung von innerörtlich und zentral gelegenen Geschosswohnungen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption des Architekturbüros Nething Generalplaner vom 07.11.2013 beschlossen.

II. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Für die Bebauung liegt eine städtebauliche Konzeption des Architekturbüros Nething Generalplaner vor. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Fa. Munk Immobilien aus Ulm. Das südliche Grundstück Fl.st. Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße befindet sich im Einzeleigentum. Die Fa. Munk Immobilien wird das Bauvorhaben in Abstimmung mit der Gemeinde umsetzen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist eine freiwillige Grundstücksumlegung im Bereich des Flurstücks Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein modernes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau mit ca. 89 Wohneinheiten in insgesamt acht (8) Gebäuden vor. Die Gebäude werden dabei so zueinander angeordnet, dass sich kleine Hofsituationen als Freiraum für die Bewohner bilden. Die Gebäude werden nach Südwesten und Südosten ausgerichtet, so wird eine optimale Besonnung der Wohnungen erreicht.

Die Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße mit Wendehammer, die an die Hofstraße anbindet. Die Zufahrt liegt in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle Hofstraße. Im Verlauf des Verfahrens wird geprüft, ob eine Verlegung der Haltestelle auf das unmittelbar östlich angrenzende Flurstück Nr. 17/2 erforderlich ist, um eine Gefährdung für die Benutzer des öffentlichen Nahverkehrs zu vermeiden. Die Bushaltestelle ist der zentrale Haltepunkt für die Schüler des Schulzentrums an der Gottliebstraße.


Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage für das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 511/3 ist über die Lindenstraße vorgesehen. Die gemäß LBO erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Bauvorhaben ist ein Bebauungsplan erforderlich. Parallel zum Bebauungsplan werden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt.

III. Beschlussantrag

Zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens "Hofgut Schwenk" beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

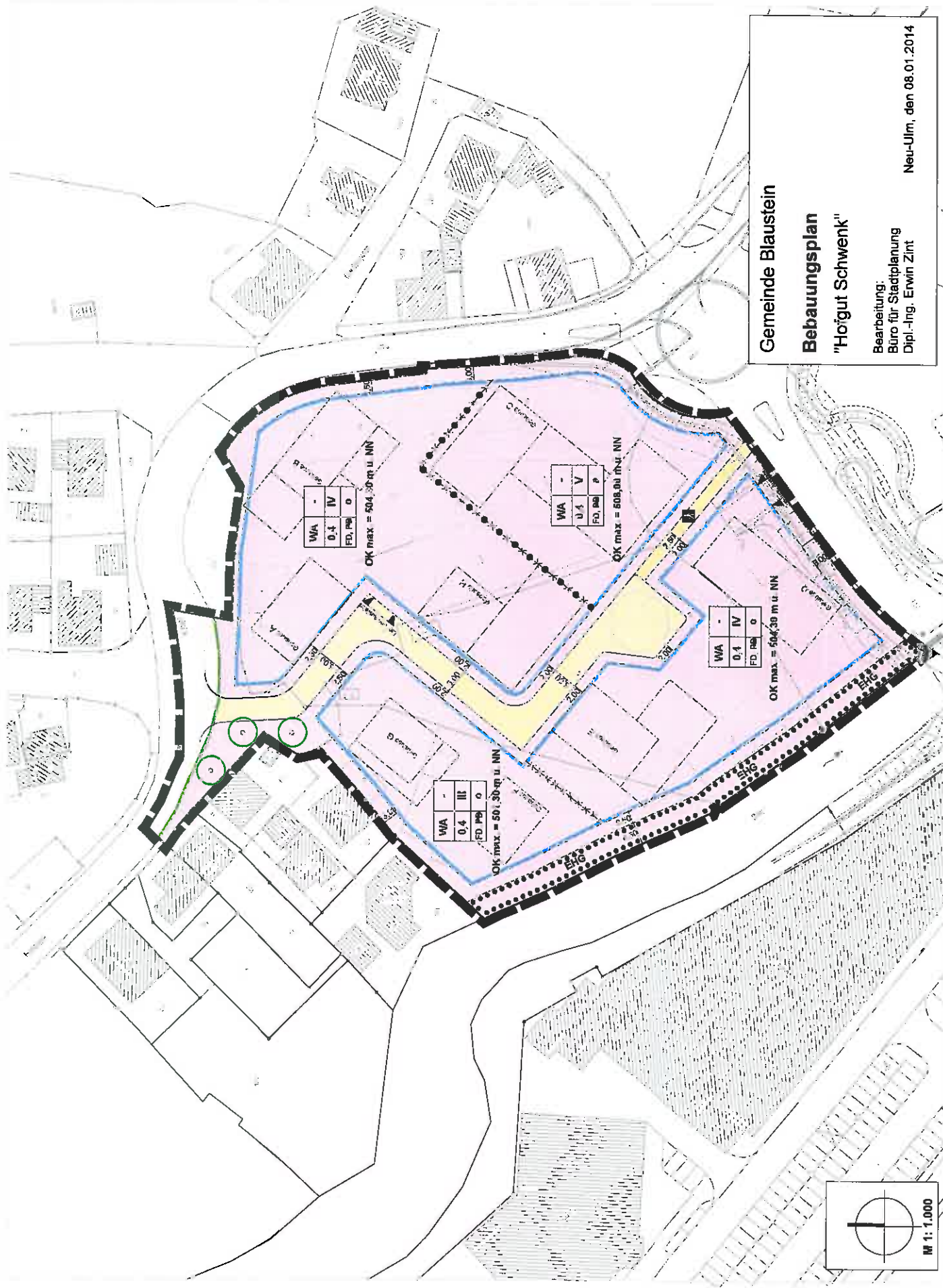
- 1) Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung, Dipl. Ing. Erwin Zint, beauftragt. Die Planungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von den Grundstückseigentümern übernommen.
- 2) Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 08.01.2014 wird gebilligt.
- 3) Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Markus Krämer
Ortsbaumeister

Anlagen

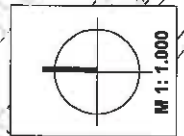
Planzeichnung Bebauungsplanvorentwurf
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan



Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan
"Hofgut Schwenk"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

Neu-Ulm, den 08.01.2014



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hofgut Schwenk", Gemeinde Blaustein

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
zuletzt 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. 133)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

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.

WA

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

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.3. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1.

0,4

zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen 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. OK max. =
504,30 m ü. NN m**

Absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)
als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.

z.B. IV

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1.

o

Offene Bauweise

1.3.2.

a

Abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind in festgesetztem Bereich Gebäude mit einer Außenwandlänge von mehr als 50 m zulässig.

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 sowie Flächen für Stellplätze und Pflegewege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

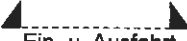
1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.5.2.  Öffentliche Verkehrsfläche

1.5.3.  Private Erschließungsstraße

1.5.4.  Privater Fußweg

1.5.5.  Ein- u. Ausfahrt

1.6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)


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


1.7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.7.1.  Anpflanzen von Bäumen

1.7.2. Es sind mit Bäumen der Artenliste 1 gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu bepflanzen. Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.7.3. 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.

1.7.4.  Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung

1.7.4.1.  Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetation dauerhaft zu erhalten. Gehen Teile der Bepflanzung verloren, sind Neupflanzungen gemäß der Artenlisten 1 und 2 in vorgegebener Qualität vorzunehmen. Nicht bepflanzte Bereiche sind mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Zur Pflege der Gehölzflächen ist die Anlage eines Pflegeweges innerhalb der Erhaltungsgebots-Flächen zulässig.

1.7.5. Artenlisten

1.7.5.1. Artenliste 1

Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16/18 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	-	Flatter-Ulme

1.7.5.2. Artenliste 2

Qualität: Str, 3xv, Höhe 100-150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1.



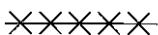
Geltungsbereich

1.8.2.



Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Bauweisen

1.8.3.



Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen

1.8.4. Nutzungsschablone

WA	Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	
FD	z.B. o	Dachform	Bauweise siehe Planeinschrieb

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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 Flach- dächer zulässig.

2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen mind. 2,50 m vom Gebäuderand nach innen versetzt sein.

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 Fußwege 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.  Vorschlag Neubebauung

3.3. 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.

Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswässer unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

3.4. 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.

3.5. ENTSIEGELUNG NICHT BENÖTIGTER VERKEHRS- UND HOFFLÄCHEN

Nicht mehr benötigte versiegelte Verkehrsflächen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu entsiegeln, mit Oberboden aufzufüllen und zu begrünen.

3.6. BODENDENKMÄLER

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



Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan "Hofgut Schwenk"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Stand: 08.01.2014

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass der Planung

In der Gemeinde Blaustein besteht für die Kernorte Klingen- und Ehrenstein eine starke Nachfrage an Wohnungen. Daher soll der Geltungsbereich als innerörtliches und mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen sowie mit einem Kindergarten und einer Kinderkrippe bestandene Grundstück zwischen der Hofstraße, der Lindenstraße und der Blau freige-räumt und einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden.

Mit der Umnutzung der Brachfläche bzw. untergenutzten Fläche beabsichtigt die Gemeinde Blaustein die Reaktivierung und Wiedernutzung des innerörtlich gelegenen Bereiches in Nähe des Zentrums von Klingenstein-Ehrenstein. Dort sind in fußläufiger Entfernung sämtliche zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV und der Bahnhof Blaustein vorhanden.

Durch die Reaktivierung der Fläche mit einer Wohnbebauung kann gleichzeitig die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen des Außenbereichs erreicht werden und dem Grundsatz des in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

Für die Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Nething aus Ulm vor. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Fa. Munk Immobilien aus Ulm. Das südliche Grundstück Fl.st. Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße ist im Eigentum von Herrn Härdtle aus Blaustein. Die Fa. Munk Immobilien wird das Bauvorhaben in Abstimmung mit Herrn Härdtle umsetzen.

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB hergestellt. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes für die Erstellung von innerörtlich und zentral gelegenen Geschosswohnungen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt inmitten des Kernortes Ehrenstein der Gemeinde Blaustein. Das Plangebiet wird von der Hofstraße, der Lindenstraße und der Blau begrenzt. Nach Nordwesten besteht eine gemischt genutzte Bebauung mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit Flach- oder Satteldachausbildung.

Südöstlich der Kurt-Mühlen-Straße besteht der Produktionsstandort der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG. In dem Werk werden hauptsächlich Gurte und Gewebe hergestellt. Die Flächen des Betriebes sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an den Betriebsstandort befindet sich auf dem Grundstück Kurt-Mühlenstraße 8 (Fl.st. Nr. 511/1) ein Wohngebäude. Die Fläche dieses Grundstücks ist als Mischgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet besteht aus ehemals genutzten landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, die z.T. baufällig sind sowie einem Kindergarten und einer Kinderkrippe, die aufgegeben und an anderer Stelle neu errichtet werden sollen. Neben den Gebäuden werden die Flächen zumeist aus geschotterten Erschließungswegen, Hof- und Gartenflächen mit vereinzelt Baumbewuchs

gebildet. Entlang der Blau, der Linden- und Hofstraße ist ein größerer Baum- und Gehölzbewuchs vorhanden. Die bestehende Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt derzeit über eine Anbindung an die Hofstraße in räumlicher Nähe einer Bushaltestelle.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Kernortes Ehrenstein-Klingenstein. Dort sind u.a. das Einkaufszentrum mit Lebensmittel-Vollsortimentern, Lebensmittel-Fachgeschäften, Apotheke, sonstigen Einzelhandelsgeschäften und Bank-Filialen vorhanden. Ebenfalls sind verschiedene Arztpraxen, das Rathaus Blaustein und das Bad-Blau zu Fuß erreichbar. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Blaustein befindet sich etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Zudem sind in der Hofstraße Bushaltestellen vorhanden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 7,10,11, 17/3, 160/1 und 511/3 der Gemarkung Ehrenstein mit einer Größe von ca. 1,1 ha.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Für den Geltungsbereich wurde ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro Nething erstellt, der ca. 89 Wohneinheiten in insgesamt acht (8) Gebäuden vorsieht. Es soll ein modernes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße mit Wendehammer, die an die Hofstraße anbindet. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage für ein Wohngebäude ist über die Lindenstraße vorgesehen. Die gemäß LBO erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist eine freiwillige Grundstücksumlegung im Bereich des Flurstücks Nr. 511/3 an der Kurt-Mühlen-Straße erforderlich.

4.1 Zielsetzung der Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich soll im Rahmen einer nachhaltigen und umweltgerechten Ortsplanung entwickelt werden. Folgende Aspekte für einen nachhaltigen Städtebau sind dabei maßgebend:

- Minimierung und Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der innerörtlichen Lage
- Wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes mit einer Privatstraße
- Durchgrünung und Bereitstellung angemessener Freiflächen
- Umweltgerechte Energieversorgung mit einem optimierten Energiestandard
- Ausrichtung der Gebäude für eine optimale solare Ausbeutung der Sonneneinstrahlung
- Umweltgerechte Auswahl der Baumaterialien
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 der Gebietserschließung und Ausbildung der Gebäude
- Nachhaltiger Umgang mit dem unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Wasser im Gebiet (Versickerung des Regenwassers)

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplans besteht auf der Grundlage der rechtlichen Voraussetzungen des Baugesetzbuches die Möglichkeit, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, eine wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes sicherzustellen, die Dichte der Bebauung sowie die Durchgrünung des Gebietes zu bestimmen.

Bezüglich einer umweltgerechten Energieversorgung besteht in der Bauleitplanung nach den derzeit gültigen Vorgaben des Baugesetzbuches keine Festsetzungsmöglichkeit. Bezüglich des Energiestandards ist entsprechend den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgesehen, die Bebauung mindestens KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) auszuführen.

4.2 Geplante Baustruktur und Verkehrserschließung

Die Planungskonzeption sieht eine Bebauung als Geschosswohnungsbau in acht Wohngebäuden vor. Die Gebäude werden dabei so zueinander angeordnet, dass sich kleine Hofsituationen als Freiraum für die Bewohner bilden. Die Gebäude werden nach Südwesten und Südosten ausgerichtet, so wird eine optimale Besonnung der Wohnungen erreicht.

Die Gebäude werden einheitlich mit einer Flachdachausbildung vorgesehen und weisen in den einzelnen Teilbereichen variierende Gebäudehöhen mit 2 bis zu 5 Vollgeschossen auf. Zum neu gestalteten Kreisverkehr östlich des Plangebietes wird eine 4- bis 5-geschossige Bebauung als Schallschutz vor Verkehrslärm für die hinterliegenden Gebäude vorgesehen. Einige Gebäude werden winkelförmig (L- und Z-förmig) ausgebildet. Dadurch sollen monotone Baukubaturen vermieden werden und eine abwechslungsreiche Bebauung sichergestellt werden.

Das neue Wohngebiet wird über die Hofstraße mittels einer privaten Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage endet. Das im Südosten des Plangebietes vorgesehene Gebäude soll separat mit einer Zufahrt zur Kurt-Mühlen-Straße erschlossen werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle Hofstraße. Im Verlauf des Verfahrens wird geprüft, ob eine Verlegung der Haltestelle auf das unmittelbar östlich angrenzende Flurstück Nr. 17/2 erforderlich ist, um eine Gefährdung für die Benutzer des öffentlichen Nahverkehrs zu vermeiden. Die Bushaltestelle ist der zentrale Haltepunkt für die Schüler des Schulzentrums an der Gottliebstraße.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Tiefgaragen untergebracht werden. Der aktuelle Entwurf sieht zwei Tiefgaragen vor. Die größere Tiefgarage soll über die private Erschließungsstraße angedient werden und die erforderlichen Stellplätze von sechs Wohnhäusern aufnehmen. Für das südlichste Gebäude an der Kurt-Mühlen-Straße soll eine separate Tiefgarage hergestellt werden, welche mit einer eigenen Zufahrt von der Kurt-Mühlen-Straße aus angefahren wird. Öffentliche Stellplätze können beiderseits der privaten Erschließungsstraße angeordnet werden.

4.3 Bepflanzung

Entsprechend dem vorgesehenen Gebietscharakter als aufgelockertes Wohngebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum aus einer vorgegebenen Artenliste zu pflanzen. Es sind somit ca. 18 Bäume im Plangebiet neu anzupflanzen. Im Bereich der privaten Zufahrt in die Hofstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Entlang der Plangebietsgrenze zur Blau wird die bestehende Bepflanzung zum Erhalt festgesetzt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die westlich angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit der vorrangig vorgesehenen Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung Schank- und Speisewirtschaften auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel einer ruhigen Wohnbebauung nicht in Einklang zu bringen. Zudem sind diese Nutzungen im nahe gelegenen Zentrum des Kernorts ausreichend vorhanden.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen und Anlagen sind im Gemeindegebiet von Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Bei der Planung sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachten. Durch die angrenzenden Verkehrswege sowie das Gewerbegebiet mit den Werksanlagen der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG wirken Immissionen auf die geplante Wohnnutzung ein.

Zur Untersuchung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet wurde die Fa. TÜV Süd mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine nachfrageorientierte sowie eine der innerörtlichen Lage angemessene Bebauung zu ermöglichen.

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 auf den Wert 0,4 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude werden über die maximal zulässige Höhe OK (Gebäudeoberkante) als absolutes Maß in Metern über Normalnull (m ü. NN) sowie über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert. Im Bebauungsplan werden für verschiedene Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen zu den maximalen Höhen und zur Geschossigkeit getroffen.

Im westlichen Teilbereich zur angrenzenden Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken wird die Höhenfestsetzung auf max. 501,30 m ü. NN und 3 Vollgeschosse begrenzt. Damit wird Bezug auf die angrenzende Bebauung genommen und ein städtebaulicher Übergang vom Bestand ins Plangebiet geschaffen. Im südlichen und nördlichen Teilbereich wird die Bebauung auf 504,30 m ü. NN und vier Vollgeschosse begrenzt. Im Bereich der Lindenstraße wird eine 5-geschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 508,00 m ü. NN festgesetzt. Die Bebauung soll damit städtebaulich einen Endpunkt der Lindenstraße markieren, die in langer Sichtachse auf die Bebauung zuläuft und sich dort gabelt. Diese Baukörper bewirken zusätzlich einen Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude.

Die relativen Gebäudehöhen in Bezug zum Höhenniveau der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen mit den getroffenen Festsetzungen bei der 3-geschossigen Bebauung ca. 10,00 m, bei der 4-geschossigen Bebauung ca. 13,0 m und bei dem 5-geschossigen Gebäude ca. 16,0 m.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets einerseits in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden, bebauten Flächen einfügt und andererseits eine ausreichend dichte und zeitgemäße Wohnbebauung entsprechend der Lage des Plangebietes im Kernort von Blaustein ermöglicht wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Baufensters wird großzügig dimensioniert, so dass eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung des endgültigen zu realisierenden städtebaulichen Entwurfs besteht und bedarfsgerechte Wohngebäude errichtet werden können. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze und Pflegewege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Bauweise wird für die überwiegende Bebauung als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich mit einer zulässigen 5-geschossigen Bebauung wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die abweichende Bauweise wird dahingehend definiert, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudekörper mit einer Außenwandlänge mit mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Damit wird ermöglicht, dass an dem städtebaulich markanten Endpunkt der Lindenstraße, die zugleich als Schallschutzbebauung wirkt, entsprechend dimensionierte Gebäudekubaturen errichtet werden können.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hofstraße aus. Dazu wird eine 5 m breite Stichstraße festgesetzt, welche in einen Wendehammer mit einem Wenderadius von 6.0 m endet. Der Wendebereich wird gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) so gestaltet, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Die Erschließungsstraße wird als private Straßenfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Damit kann eine flächensparende Erschließung der geplanten Gebäude im Plangebiet erreicht werden.

Die Erschließung des südöstlichen Gebäudes wird separat von der Kurt-Mühlen-Straße erschlossen mit einer direkten Zufahrt zur geplanten Tiefgarage. In diesem Bereich wird auch eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet vorgesehen.

Die Parkierung mit den notwendigen Stellplätzen wird in Tiefgaragen vorgesehen. Gemäß der aktuellen Entwurfskonzeption werden die Stellplätze von sechs Wohngebäuden in einer einzigen großen Tiefgarage untergebracht, die über die private interne Erschließungsstraße angefahren wird. Für das südlichste geplante Gebäude wird eine separate Tiefgarage hergestellt. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebäudes ist über eine eigene Anbindung an die Lindenstraße vorgesehen.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV. In den Morgenstunden wird diese Haltestelle insbesondere von Schülern genutzt, die in das Schulzentrum Blaustein pendeln. Aufgrund der Anbindung der privaten Erschließungsstraße in die Hofstraße ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ggf. die Verlegung der Haltestelle erforderlich. Die Verlegung der Bushaltestelle wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Festsetzung eines Pflanzgebotes im Wohngebiet mit der Vorgabe, dass je angefangene 500 m² Wohngebietsfläche ein Baum der Artenliste zu pflanzen ist.
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Festsetzung der Pflanzung von drei standortheimischen Laubbäumen im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hofstraße.
- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die Vegetation entlang der Blau mit ergänzenden Festsetzungen, dass abgehende Gehölze mit standortheimischen Gehölzen nachzupflanzen und bislang unbestockte Bereiche mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen sind.
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Von der Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen, wird auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum FFH Gebiet abgesehen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Teil B Bestandteil dieser Begründung. Dort werden die Eingriffe des Vorhabens untersucht und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen vorgegeben. Die Erstellung eines Umweltberichtes wird insbesondere in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Blau begründet, die als FFH-Gebiet geschützt ist. Auf die in Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in vorliegendem Verfahren entsprechend verzichtet.

5.7 Immissionsschutz

Bei der Planung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen Hauptverkehrsstraßen (Kurt-Mühlen-, Linden- und Hofstraße sowie ein Kreisverkehrsplatz). Östlich des Plangebietes besteht der Werkstandort der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG, deren Grundstücksflächen als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Durch die Verkehrswege und den gewerblichen Betriebsstandort wirken Immissionen auf die geplante, schützenswerte Wohnnutzung ein.

Die Fa. TÜV Süd wurde mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden als Festsetzungen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.8 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.

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

5.9 Entsorgung Niederschlagswasser

Anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen sind je nach Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu versickern oder zurückzuhalten und können der Blau zugeleitet werden. Damit wird eine Überlastung der bestehenden Abwasserleitungen vermieden und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) als eigenständige Satzung mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Ausbildung der Baukörper, Dachgestaltung, Freiflächengestaltung und Einfriedungen festgesetzt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10.856 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet WA	ca. 9.917 m ²	(91,4 %)
davon Erhaltungsgebot ca. 476 m ² ;		
Private Erschließungsstraße	ca. 740 m ²	(6,8 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 199 m ²	(1,8 %)

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von den Grundstückseigentümern getragen.

B. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Bestand und Planung

Das Plangebiet besteht aus einer innerorts gelegenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zwischen der Hofstraße, der Lindenstraße und dem Fluss Blau. Die bestehende Bebauung besteht vorwiegend aus ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, sowie einem Kindergarten und einer Kindertagesstätte. Die Hofflächen sind zumeist geschottert, dazwischen befinden sich Rasenflächen. Im Bereich die Ränder des Plangebietes wachsen durch Sukzession Gehölze auf, die vorwiegend aus standortheimischen Eschen bestehen. Entlang der als FFH-Gebiet ausgewiesenen Blau ist eine Baumreihe als gewässerbegleitender Gehölzsaum vorhanden.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand

Biotoptyp mit ÖKVO-Nummer	Fläche in m ²
Bestand	
Vollversiegelte Flächen (Gebäude, vollvers. Hofflächen; 60.10, 60.21, 60.22)	3.334
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen, Hofflächen; 60.23, 60.24)	1.860
Ruderaler Aufwuchs (35.61, 33.71)	1.042
Gartenflächen (60.60)	340
Rasen-/ Wiesenflächen (33.80, 33.60)	2.647
Gehölzbestand (41.10)	1.642
Plangebiet gesamt	10.865

Das Vorhaben hat zum Ziel, die innerörtliche Fläche mit acht Wohngebäuden zu bebauen und somit einer neuen Nutzung zuzuführen. Dazu soll das Gebiet im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden.

Die für die Bebauung mit Wohnhäusern, Tiefgaragen und Nebenanlagen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die erforderliche Erschließungsstraße wird als Privatstraße hergestellt und im Norden des Geltungsgebietes an die Hofstraße angebunden. Beiderseits der Hofstraße können Stellplätze hergestellt werden. Zur Grünordnung werden im Plangebiet standortheimische Laubbäume gepflanzt, die durch Artenlisten vorgegeben werden.

Tabelle 2: Flächenbilanz Planung

Biotoptyp mit ÖKVO-Nummer	Fläche in m ²
Planung	
Bebaute Flächen (60.10, 60.21); WA-Fläche x 0,6	5.665
Gartenflächen (60.60)	3.776
Erhalt Gehölze entlang Blau (41.10)	476
Straßenflächen (60.20)	939
Plangebiet gesamt	10.866

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 integriert. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Für das Bebauungsplanverfahren wird daher die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) nicht angewendet.

1.3 Übergeordnete und tangierte Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Bereich als geplante Wohnbaufläche dar.

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 07.01.2014 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 und von erheblichen Beeinträchtigungen erarbeitet.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt gem. der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2010). 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 inmitten des Kernortes Klingenstein-Ehrenstein. Das funktionale Zentrum dieser Ortslage liegt nur wenige Meter westlich und ist fußläufig gut zu erreichen.

Aktuell liegt die Fläche brach. Die landwirtschaftliche Hofstelle wurde aufgegeben. Ein ehemals vorhandener Kindergarten und eine Kinderkrippe sind umgesiedelt.

Im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Wohngebäude. Ansonsten wird der Geltungsbereich durch Straßenflächen und die Blau begrenzt. Im nördlichen Anschluss befindet sich eine Bushaltestelle, die insbesondere von den Schülern des nahe gelegenen Schulzentrums an der Gottliebstraße zum Ein- und Auspendeln genutzt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ggf. beabsichtigt, die Bushaltestelle zu verlegen.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Fa. Mühlen Sohn GmbH. Die Firma stellt Fluidisierewebe und Wellpappgurte her.

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die brach liegenden Flächen hat keine besondere Bedeutung für die Aspekte Wohnfunktion, Wohnumfeld / Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber künftigen Nutzungen, welche die angrenzende Wohnnutzung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen kann (z.B. durch Lärm- und Geruchsbelästigungen). Zudem besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungen, welche die Erholungsqualität der Blau beeinträchtigen.

Vorbelastung

Im Bereich der Hofstraße / Lindenstraße sind Lärmbelastungen durch den motorisierten Verkehr möglich.

Aus den Betriebsprozessen der Fa. Mühlen Sohn GmbH sind Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm im Plangebiet zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Herstellung des Wohngebietes werden die Wohnfunktionen, das Wohnumfeld und die Gesundheit der Einwohner der angrenzenden bewohnten Bereiche nicht erheblich beeinträchtigt. Die An- und Abfahrtsbewegungen der künftigen Einfamilienhausgrundstücke werden wahrscheinlich zu gering sein, als dass sie störend auf die umliegenden Wohnbereiche einwirken werden.

Die zu erwartenden künftigen Lärmbelastungen im Plangebiet werden durch ein Schallgutachten ermittelt und bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in das Planwerk eingearbeitet.

2.1.2 Pflanzen und Biologische Vielfalt

Der bereits bebaute Teilbereich des Plangebietes besteht vorwiegend aus ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden (60.21) sowie voll- und teilversiegelten Hofflächen und Wegen (60.10, 60.21- 60.24). Dazwischen befinden sich artenarme Rasen- und Wiesenflächen (33.80, 33.60). Im nördlichen Bereich ist eine kleinere, nicht mehr genutzte Gartenfläche (60.60) in Anschluss an einen Schuppen vorhanden.

In den Randbereichen des Plangebietes und in den Grünflächen wachsen durch Sukzession bedingt vor allem Eschen (*Fraxinus excelsior*, 41.10) auf. Sie bilden kleinere Gehölzstrukturen, mit Höhen von ca. 8-10 m. Die Eschen sind häufig von der Waldrebe (*Clematis vitalba*) bewachsen. Vereinzelt wachsen in den Hofflächen oder den Gehölzgruppen Spitz- (*Acer platanoides*) oder Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*, 45.30a) auf, die teils bis zu ca. 16-18 m Wuchshöhen erreichen. Entlang der Blau befindet sich eine einreihige Baumreihe an der Uferkante, die ebenfalls vorwiegend aus Eschen gebildet werden. Die Uferkante liegt etwa 2 bis 3 m höher als der Wasserspiegel der Blau.

Entlang der Lindenstraße wurde im Rahmend der Böschungsarbeiten die ehemals vorhandene Bepflanzung gerodet. Auf der schottrigen Böschungfläche hat sich eine anuelle Ruderalvegetation (35.61; stark durchsetzt von *Solidago spec.*) gebildet, die an den Rändern in einen Trittpflanzenbestand übergeht (33.71). Die Fläche ist zudem aufgrund der Nähe zur Lindenstraße (v.a. Verkehrsemissionen) gestört.

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

Den bereits bebauten Flächen, dem Garten, der artenarmen Rasen- und Wiesenflächen sowie der anuellen Ruderalvegetation an der Lindenstraße kommt nur eine untergeordnete Bedeutung für Pflanzen und die Biologische Vielfalt zu.

Die Eschengehölze, insbesondere die Gehölze entlang der Blau sowie die größeren Ahorne stellen mäßig arten- und strukturreiche Habitatstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für Pflanzen / Biologische Vielfalt dar.

Die Empfindlichkeit korreliert mit der Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Pflanzen und Biologische Vielfalt. Eine etwas höhere Empfindlichkeit besteht gegenüber Eingriffen / Verlusten der Gehölzstrukturen. Die restlichen Flächen sind wenig empfindlich gegenüber Eingriffen.

Vorbelastung

Vorbelastungen sind vor allem entlang der Straßen durch Störungen aus dem Verkehr gegeben.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die beabsichtigte Neubebauung gehen Gehölzstrukturen entlang der Straßen und entlang der Gebäude verloren. Der Verlust der naturschutzfachlichen mittelwertigen Habitatstrukturen wird als mittel erheblich bewertet. Der Verlust der restlichen Flächen im Plangebiet wird als unerheblich bewertet.

Der Gehölzsaum entlang der Blau wird vollständig erhalten und entsprechend im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe erfolgen dort vorhabenbedingt nicht. Zur Pflege des Gehölzsaums wird dort ein Pflweg angelegt.

2.1.3 Tiere

Bei der Begehung wurden keine Tiere angetroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Gehölze und der Gebäude Vogelarten der Siedlungsbereiche vorhanden sind. Auch ist das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden möglich.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sowie die Gehölzstrukturen und die größere Bäume haben für Vögel eine potenzielle Bedeutung als Bruthabitate. Die teilweise auffälligen Gebäude haben eine potenzielle Bedeutung als Tagesquartiere für Fledermäuse inne.

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

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 im Siedlungsbereich.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Verlust von Gehölzen und der bestehenden Gebäude gehen potenzielle Bruthabitate für Vögel und potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse verloren. Dieser Verlust ist als erheblich zu werten. Der Verlust der restlichen Strukturen wird als unerheblich gewertet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bis zur öffentlichen Auslegung im Teil C der Begründung 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.

Im randlich tangierten Bereich der Blau liegen Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter) im Untergrund vor.

Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden gebildet. Als Bodenart liegen Lehm Böden (z.T. tonreich) vor. Die Böden dürften eine Auflagedicke von ca. 30 - 60 cm haben.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die unbebauten Lehm Böden im Plangebiet dürften eine mittlere Auflagedicke und damit eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe aufweisen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird für die Lehm Böden ebenfalls eine mittlere Bedeutung angenommen. Die Bedeutung der unbebauten Böden als Standort für Kulturpflanzen wird angesichts der vorhandenen Nutzungen als gering und die Bedeutung der Böden als Standort für die natürliche Vegetation ebenfalls 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 Verdichtungen möglicherweise gering vorbelastet sein. Im Bereich bebauter Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits teilweise bzw. vollständig verloren gegangen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Bebauung mit Gebäuden, Tiefgaragen und Erschließungsstraßen im Bereich der unbebauten Flächen bedeutet die Versiegelung offenen Bodens. Dabei gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Diese Eingriffe sind als erheblich zu bewerten. Auch werden durch Baumaßnahmen tiefgehende und erhebliche Eingriffe in das natürliche Bodengefüge erfolgen.

Im Bereich bereits bebauter Flächen wird eine erneute Bebauung aufgrund bestehender Vorbelastungen als nicht erheblich gewertet.

2.1.5 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet grenzt an die Blau an.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Aufgrund der Nähe zur Blau wird ein Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 3 m, der in etwa der mittleren Wasserstandslinie der Blau entspricht, vermutet.

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 Filter- und Puffer von Schadstoffen dürfe 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 ist möglich, dass durch die bestehende Bebauung der Ortslage bereits erheblich in das Grundwasser eingegriffen und der Grundwasserspiegel ggf. abgesenkt wurde.

Auswirkungen des Vorhabens

In die Blau oder ihren Gewässerrandstreifen wird nicht eingegriffen. Der im Geltungsbereich liegende Gehölzsaum wird zum Erhalt festgesetzt.

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. Genaue Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Tiefgarage den Grundwasserhorizont tangieren wird. In diesem Fall sind die entsprechenden Vorschriften zum Grundwasserschutz beim Bau zu beachten. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser aber als nicht erheblich beurteilt.

2.1.6 Klima / Luft

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

Bedeutung und Empfindlichkeit

Den Gehölzbeständen kommt als Filter von Luftstäuben und wegen der kleinklimatischen Ausgleichswirkung eine geringe klimatische und lufthygienische Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsbestand zu.

Es sind keine besonderen Empfindlichkeiten bezüglich Klima / Luft erkennbar.

Vorbelastungen

Es bestehen die typischen Vorbelastungen der Siedlungsbereiche (Beeinflussung des Mikroklimas durch Versiegelungen, geringfügige und unerhebliche Schadstoffbelastungen aus Verkehr und Heizungen).

Auswirkungen des Vorhabens

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft durch das Vorhaben erkennbar.

2.1.7 Landschaft

Die innerörtliche gelegene, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle ist stellenweise gut eingegrünt.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Für das Ortsbild ist vor allem der Gehölzsaum entlang der Blau bedeutsam, die Teil des gewässerbegleitenden Gehölzriegels sind. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind für das Schutzgut Landschaft wenig relevant.

Das besteht eine generelle Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber dem Verlust von Gehölzstrukturen entlang der Blau.

Vorbelastung

Es sind keine Vorbelastungen des Ortsbildes erkennbar, die über das in Siedlungsbereichen übliche Maß hinausgehen.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Gehölzsaum entlang der Blau bleibt erhalten. Der Verlust der übrigen Strukturen wird als nicht erheblich für das Ortsbild gewertet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter vorhanden.

2.1.9 Schutzgebiete

Die Blau ist als FFH-Gebiet „Blau und kleine Lauter“, Schutzgebietsnummer: 7524341 geschützt. Das Schutzgebiet reicht geringfügig in den Geltungsbereich hinein.

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	Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe	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	Boden als Lebensraum	-	Einfluss auf Bodenentstehung u. Zusammensetzung, Bodenwasserhaushalt	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief	-
Wasser	-	Vegetation erhöht Wasserspeicherefähigkeit des Bodens	Schadstofffilter, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Grundwasserneubildung	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstung usw.)	-	-
Klima/ Luft	Geringfügige Belastung durch Verkehrs- und betriebliche Schadstoffemissionen	Offene Flächen 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	-	-
Kultur-/ Sachgüter	-	-	-	-	-	-	-

2.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Tabelle 4: Zusammenfassende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umweltschutzgüter	Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	- Bebauung innerörtlicher Brachflächen - Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm- und Schadstoffemissionen	- + bis ++
Biotope/Pflanzen	- Verlust von naturschutzfachlich mittelwertigen Gehölzen	+
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 - <u>Unbebaute Flächen</u> : Eingriffe in das natürliche Bodengefüge und in den Bodenhaushalt	++ ++
Wasser	- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	-
Klima / Luft	- Verlust von Flächen ohne besondere klimatische und lufthygienische Bedeutung	-
Landschaft	- Verlust von Gehölzstrukturen	+
Kultur- und Sachgüter	- keine	-

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 Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe, den Verlust von unbebauten Böden durch Überbauung, durch den Verlust von Gehölzstrukturen sowie von potenziellen Bruthabitaten und Tagesquartieren. Weitere Auswirkungen sind die geringe und unerhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

2.3.2 Entwicklung ohne Umsetzung der Planung

Ohne Umsetzung des Vorhabens würde die Fläche weiterhin brachliegen. 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 Immissionen

Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.

3.1.3 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 und gepuffert abgeleitet.

3.1.4 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

V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau

Maßnahme:

Erhalt des Gehölzsaums entlang der Blau. Keine Lagernutzung innerhalb der Flächen, keine Rodung der Gehölze mit Ausnahme von Pflegeeingriffen. Abgehende Gehölze sind mit Arten der Artenliste 1 gleichwertig zu ersetzen. Bislang unbepflanzte Bereiche sind im Bereich des Erhaltungsgebotes mit Sträuchern der Artenliste 2 (Pflanzdichte 1 Str/ 2,5 m²) zu bepflanzen.

Begründung:

Begründung:

Schutzgut Pflanzen/Biologische Vielfalt: Erhalt von Habitaten

Schutzgut Tiere: Erhalt von Habitaten

Schutzgut Wasser: Schutz der Blau vor Einträgen

Sicherung der Maßnahme:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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 BelägeMaßnahme:

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 NiederschlägeMaßnahme:

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 LaubbäumeMaßnahme:

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

5. Maßnahmen zum Überwachen der Umweltauswirkungen

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

Die Ausführung der Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen 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. 10.856 m² auf.
- Das Vorhaben umfasst eine brachliegende Fläche, die mit mehreren Gebäuden bebaut ist und mit Gehölzstrukturen eingegrünt ist.
- Das Plangebiet liegt inmitten des Kernortes Klingenstein-Ehrenstein.
- Im Süden grenzt das Plangebiet an die Blau an. Ein Teil des Gehölzsaums der Blau liegt innerhalb des Geltungsbereichs.
- Die Blau ist als FFH-Gebiet „Blau und Kleine Lauter“ geschützt.
- Der Verlust von unbebauten Böden durch Überbauung sowie Eingriffe in den Bodenhaushalt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.
- Die Auswirkungen der Lärmimmissionen im Plangebiet auf das Schutzgut Mensch werden bis zur öffentlichen Auslegung durch ein Schallgutachten ermittelt und entsprechende Maßnahmen in das Planwerk eingearbeitet.
- Der Verlust von Gehölzstrukturen Lebensraum von Pflanzen, Tiere und der Biologischen Vielfalt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter dar.
- In die Blau und ihren Gehölzsaum wird nicht eingegriffen. Dieser wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.
- Das Ortsbild wird durch den Verlust von Gehölzen beeinträchtigt.
- Keine erheblichen Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können den erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wirksam begegnet werden.
- Durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Anhang

ANHANG I: TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFFEN UND MASSNAHMEN

SCHUTZGUT BODEN

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Plangebiet	(Teil-)Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung	Hoch (erheblich)	V1: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen M1: Schutz des Oberbodens M2: Verwendung offenerporiger Beläge	Hoch (erheblich)	-

SCHUTZGÜTER PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT UND TIERE

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Gehölzstrukturen	Verlust von natur-schutzfachlich mit-teilwertigen Habitaten	Mittel (erheblich)	V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau M4: Pflanzung standortheimischer Laubbäume	Mittel (erheblich)	-
Gebäude	Potenzieller Verlust von Brut- und Ta-gesquartieren	Mittel (nicht erheblich)	V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau M4: Pflanzung standortheimischer Laubbäume	Mittel (erheblich)	-

SCHUTZGUT WASSER

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Grundwasserneubildung	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Überbauung	Gering (nicht erheblich)	V1: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen M2: Verwendung offener Beläge M3: Versickerung bzw. Retention anfallender Niederschlagswasser	-	-

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Gehölzstrukturen	Flächen mit Funktion als Filter von Luftstäuben sowie klein-klimatischer Ausgleichswirkung	Gering (nicht erheblich)	-	-	-

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Gehölzstrukturen	Verlust durch Überbauung	Gering (nicht erheblich)	V2: Erhalt der Gehölze entlang der Blau M4: Pflanzung standortheimischer Laubbäume	Gering (nicht erheblich)	-

ANHANG II. ARTENLISTEN

Artenliste 1:

M4: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen**V2:** Erhalt der Gehölze entlang der Blau

Qualität: Hochstämme, 3xv StammU 16-18 cm, autochthones Pflanzgut.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Artenliste 2:

M4: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen**V2:** Erhalt der Gehölze entlang der Blau

Qualität: Str, 3xv Höhe 100-150 cm, autochthones Pflanzgut.

<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball