

Vorlage Bauamt

57/2022

öffentlich  nicht-öffentlich

---

### Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“, Ortsteil Wippingen

- Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beschlussantrag

Zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" im Ortsteil Wippingen, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" im Ortsteil Bermaringen wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 21.06.2022 wird gebilligt.
3. Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gestaltungsbeirat	30.04.2021	nö	Protokoll	Empfehlung zur Umsetzung und Wiedervorlage
Gestaltungsbeirat	17.12.2021	nö	Protokoll	Zustimmung

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Das markante, traufständige Bauernhofgebäude am südlichen Ortseingang von Wippingen steht seit mehreren Jahren leer und weist eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Vorhabenträgerin, die Gapp Objektbau GmbH & Co aus Öpfingen beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser.

Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Ulm und im Stadtgebiet Blaustein kann derzeit nicht nachgekommen werden. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnraum kann das Vorhaben zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs beitragen.

Das Baugrundstück umfasst das markante, traufständige, zweigeschoßige Stall/Scheunengebäude mit steiler Dachneigung mit südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet und insbesondere der südliche Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und nicht genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

### 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Wippingen unmittelbar an der Landesstraße 1236. Das Grundstück bildet den südlichen Ortsrand von Wippingen und wird im Süden und Osten durch einen Streuobstbestand, im Westen durch die Landesstraße sowie eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle und im Norden durch den ehemaligen Friedhof und die angrenzende Wohnbebauung von Wippingen begrenzt. Die Bestandsbebauung im Umfeld ist weitestgehend dörflich geprägt und weist erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf, die überwiegend 2-geschoßig sind und durch steile Satteldächer geprägt sind.

Das Baugrundstück selbst umfasst ein markantes, traufständiges, zweigeschossiges Stall / Scheunengebäude mit steiler Dachneigung und südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, Flur Nr. 464, sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsflächen Flur Nr. 7/11 (Gehweg) sowie Flur Nr. 7 (Landstraße 1236) der Gemarkung Wippingen mit einer Gesamtgröße von 2.042 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt.

Die im Süden des Grundstücks befindlichen Freiflächen befinden sich jedoch innerhalb der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Baumaßnahme wird in ca. 500m<sup>2</sup> Kernfläche des

Biotopverbunds eingegriffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der ca. 1,95 ha (=19.500m<sup>2</sup>) großen Kernfläche ist nicht zu erwarten.

### **3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes**

Innerhalb des ca. 65m langen und 25m breiten Grundstücks am südlichen Ortseingang von Wippingen ist der Abriss des bestehenden alten Scheunengebäudes geplant und der Neubau und die bauliche Nachverdichtung des Grundstücks mit 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage geplant.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Architekturbüro Obermeier + Traub aus Ulm ein städtebaulicher Entwurf zur Gestaltung des Grundstücks in hervorgehobener Lage am Ortsrand von Wippingen erstellt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Obermeier + Traub sehen innerhalb des Plangebietes zwei dreigeschossige, ca. 15m hohe Baukörper mit jeweils 9 Wohneinheiten vor. Die Grundrisse der beiden Gebäude sind gleich aufgebaut und umfassen jeweils drei 2-Zimmer, fünf 3-Zimmer und eine 4-Zimmer Wohnung. Das Ortsrand bildende südliche Mehrfamilienhaus ist giebelständig und das nördliche traufständig zur Zollhausstraße angeordnet und wird durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

Die Stellplätze der 18 geplanten Wohneinheiten sind in einer 27 Stellplätze fassenden Tiefgarage mit Zufahrt von Süden vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden des Grundstücks von der Zollhausstraße aus.

### **4. 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 m<sup>2</sup> 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.

### **5. Artenschutzgutachten**

Das Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und ist bedingt durch den Erhebungszeitraum erst nach der Auslegung fertiggestellt. Eine Abstimmung erfolgt dann direkt mit der unteren Naturschutzbehörde.

Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern. Dies wird im Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

### **6. Gestaltungsbeirat**

Das Projekt wurde am 30.4.21 und 17.12.2021 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Das Projekt hat sich nach Ansicht des Gestaltungsbeirats gestalterisch weiterentwickelt und erhielt einstimmig die Zustimmung des Gestaltungsbeirats.

#### **a) Freiflächengestaltung des Friedhofs**

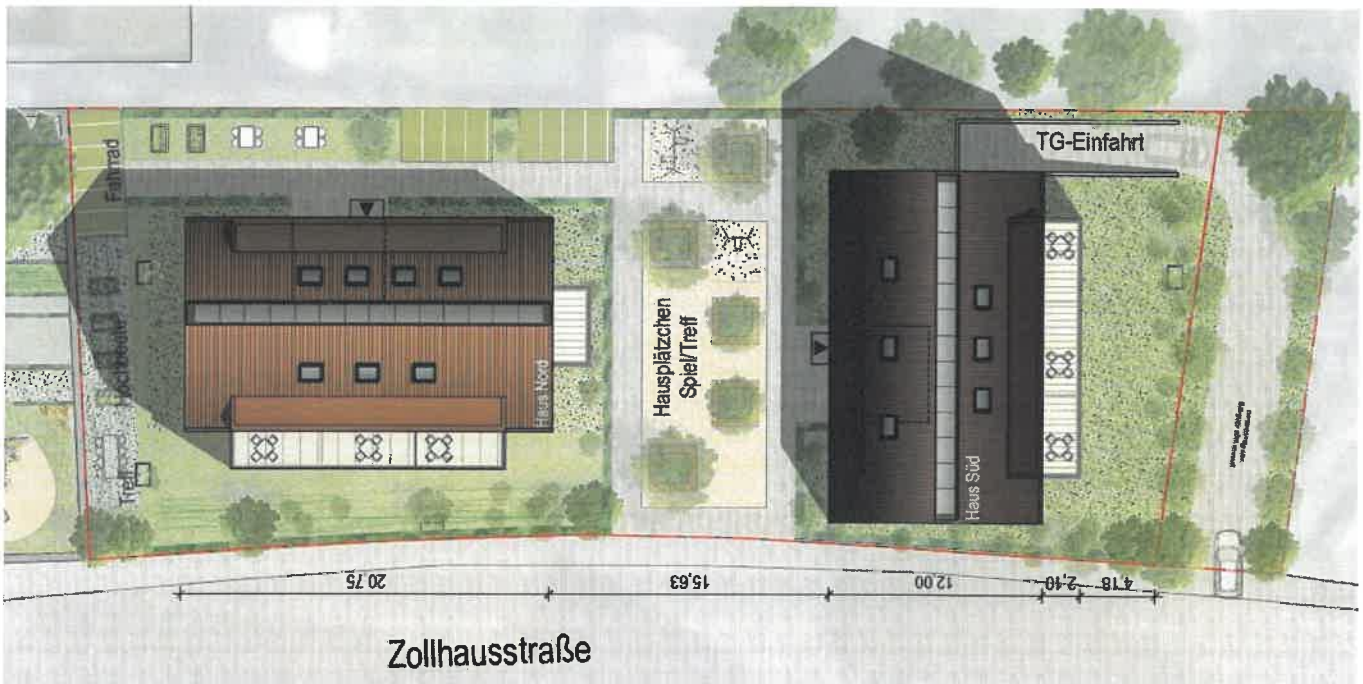
*Aus dem Protokoll des Gestaltungsbeirats: „Die Gestaltung soll sensibel und zurückhaltend erfolgen und die Fläche in öffentlicher Hand bleiben. Die Gestaltung des Friedhofs soll als Mittelpunkt für soziales Leben dienen, als Erinnerungsort, als Herzstück des Ortsteils. Um das Potential auszuschöpfen wird eine qualifizierte Planung durch einen Landschaftsarchitekten seitens des Gestaltungsbeirat vorgeschlagen. Der Friedhof soll sich zum Helfensteinweg im Bereich zwischen zwei Kastanien öffnen.“*

Eine Kostenbeteiligung des Investors ist anzustreben und im Durchführungsvertrag zu regeln.

## b) Freianlagen im Bereich des Vorhabens

Aus dem Protokoll des Gestaltungsbeirats: „Der GB schlägt eine Überarbeitung durch einen Landschaftsarchitekten vor, da die Freianlagen im Moment zu schematisch dargestellt sind, die Hecken zu zahlreich sind. Es sollen neue Qualitäten situiert werden. Das Plätzchen zwischen den beiden Häusern soll gepflastert werden. Die südliche Zufahrt soll mit Baumreihen ausgestaltet werden.“

Die Planung hat sich in diesen Punkten weiterentwickelt, sollte jedoch in einem Freiflächen-gestaltungsplan z.B. hinsichtlich der Materialität des Plätzchens und erhaltenswerter Bäume noch ausformuliert werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan, Architekten Obermeier + Traub

## c. Gestaltung des Gebäudes

Die vorgelegte Gestaltung der Fassaden, die Detailausbildung der Gauben, die Abtrennung der Balkone im Dachgeschoss durch Sichtschutzelemente und die Verkleidung des Balkonvorbaus mit einer Deckel-Leistenschalung wurde im Gestaltungsbeirat sehr gut beurteilt. Ebenso wurde die steile Dachneigung, die Traufausbildung und die harmonische und ausgewogene Gestaltung der Ansichten als gelungen bewertet.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten, Architekten Obermeier + Traub

Insgesamt ist das Ergebnis der vorgestellten Planung als sehr positiv zu bewerten und führt zu einer wohltuenden Aufwertung des Ortseingangs von Wipplingen.

## 5. Beratung im Ortsschaftsrat Wipplingen

Die Planung wird am 23.06.2022 im Ortsschaftsrat vorgestellt.

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger 51100000	413.000	397.650	-	

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	2023	2024	2025	-

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplans mit den zugehörigen Gutachten und Fachplanungen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Der Stadt entstehen keine Kosten.  
Für die Gestaltung des Friedhofs werden 2024 Kosten anfallen.

### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.  
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

**Externe Fachleute:** Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

#### Verfasser



Marlene Dietl-Berchtold  
Amtsleiterin  
Bauamt

#### Beteiligte Ämter

gez.

Waldemar Schulz  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung



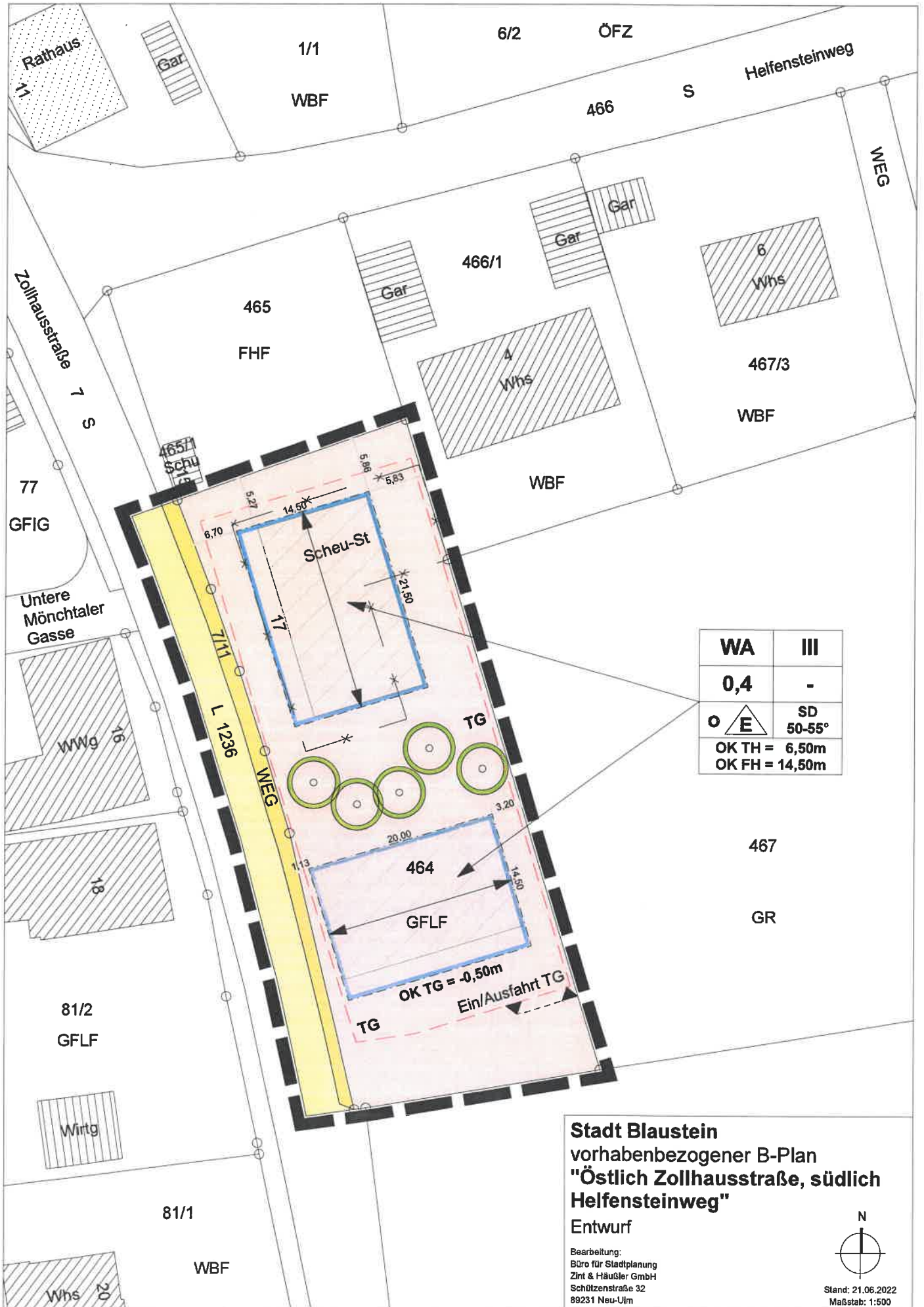
Alexander Rist  
Erster Beigeordneter


### Anlagen

1. Bebauungsplan, Stand 21.06.2022  
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH
  - 1.1 Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.6.2022
  - 1.2 Planzeichnung auf DIN A4 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
  - 1.3 Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.6.2022
2. Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 21.06.2022  
Obermeister + Traub – Architektur und Städtebau
  - a) Lageplan

- b) Grundriss EG + OG
- c) Grundriss 1. DG
- d) Grundriss 2. DG
- e) Grundriss UG
- f) Ansicht West + Schnitt AA
- g) Ansicht Süd + Nord, Schnitt BB + CC

3. Kommunalen Nachhaltigkeitscheck vom 21.06.2022

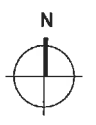


WA	III
0,4	-
	SD
	50-55°
OK TH = 6,50m	
OK FH = 14,50m	

**Stadt Blaustein**  
 vorhabenbezogener B-Plan  
 "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg"  
 Entwurf

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH  
 Schützenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm

Stand: 21.06.2022  
 Maßstab: 1:500



# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg"

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. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416)  
zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022. 1, 4)

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 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

## 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)

##### 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:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

##### 1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 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

##### 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Erschließungswegen, Kellerräumen sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden.

#### 1.2.2.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 1.2.3.

OK TH = 6,50m

OK FH = 14,50m

OK TG = -0,50m

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 Einzelhäuser zulässig

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


1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die für das Bauvorhaben erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgung, Be- und Entlüftung der Tiefgarage) sowie Überdachungen zum Abstellen von Fahrrädern, Standplätze von Mülleimern, Gerätehütten und Außenbereichen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.


#### 1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1.  Hauptfirstrichtung

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.6.3.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.3.1. Außerhalb der Fläche für Tiefgaragen sind die für die Tiefgarage bautechnisch notwendigen Bauteile (Stützen, Mauern, Wände, etc.) zulässig.

1.6.3.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

#### 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 12 cm.

1.7.3. Begrünung von Tiefgaragen:  
Die Fläche für Tiefgaragen ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 50cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrats auf mindestens 70cm vorzusehen.

## 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.



#### Anzupflanzende Bäume

- 1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1-4 zu pflanzen.
- 1.8.1.2. 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.
- 1.8.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Baum gemäß der Artenlisten 2 und 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet 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 pyrastra	- 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

#### Mittlergroße 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 'Shademaster', 'Skyline'	- Dornlose Gleditschie
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 PLANZEICHEN

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

## 1.12. VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- 1.12.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

## 1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	III
0,4	-
	SD 50-55°
OK TH = 6,50m OK FH = 14,50m	

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 -BW)

### 2.1. BAUKÖRPER

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

### 2.2. FASSADENGESTALTUNG

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

### 2.3. DACHGESTALTUNG

- 2.3.1. SD Satteldächer mit einer Dachneigung von 50 - 55°
- 2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.3.3. Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

### 2.4. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

- 2.4.1. Innerhalb des Plangebietes ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

### 2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.5.4. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

### 2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 2.7. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**


- 2.7.1. 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.  geplante Bebauung
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern

### 4.5. **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.

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.

### 4.6. **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.

### 4.7. **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.

**4.8. ALTLASTEN**

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.

**4.9. 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.

**4.10. BAUMSCHUTZ AUF BAUSTELLEN**

Zum Schutz vor Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten sind im Vorfeld der Baumaßnahme geeignete Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die DIN 18920 "Baumschutz auf Baustellen", die RAS-PL4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen im Straßenraum" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege sind zu beachten.

**4.11. HOCHWASSERSICHERE BAUWEISE**

Auf die Eigenverantwortung der Eigentümer wird verwiesen.

Es ist darauf zu achten die EFH so zu wählen, dass kein Oberflächenwasser in schützenswerte Räume gelangen kann. Die Öffnungen sind erhöht anzuordnen. Insbesondere Keller und andere, unter der Oberfläche liegende Bauteile sind wasserdicht auszuführen. Kellerabgänge, Lichtschächte u.ä. sind gesondert zu schützen.



# **Stadt Blaustein**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfenstein- weg" Gemarkung Wipplingen**

### **A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht**

Ulm, 21.06.2022

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## A. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 1. Grundlagen

#### 1.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

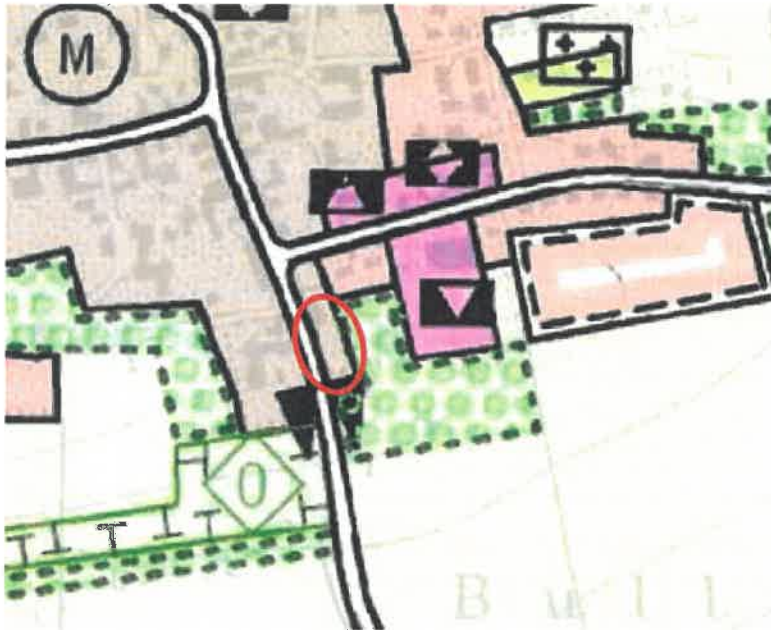


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Nachbarnschaftsverband Ulm

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarnschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Das markante, traufständige Bauernhofgebäude am südlichen Ortseingang von Wipplingen steht seit mehreren Jahren leer und weist eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Vorhabenträgerin, die Gapp Objektbau GmbH & Co aus Öpfingen beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser.

Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Ulm und im Stadtgebiet Blaustein kann derzeit nicht nachgekommen werden. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnraum kann das Vorhaben zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs beitragen.

Das Baugrundstück umfasst das markante, traufständige, zweigeschoßige Stall/Scheunengebäude mit steiler Dachneigung mit südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet und insbesondere der südliche Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und nicht genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Wipplingen unmittelbar an der Landesstraße 1236. Das Grundstück bildet den südlichen Ortsrand von Wipplingen und wird im Süden und Osten durch einen Streuobstbestand, im Westen durch die Landesstraße sowie eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle und im Norden durch den ehemaligen Friedhof und die angrenzende Wohnbebauung von Wipplingen begrenzt.

Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes befindet sich ca. 100m östlich die Mehrzweckhalle von Wippingen, ca. 100m nördlich die Grundschule Wippingen und die Bruder-Konrad-Kirche sowie 50 westlich eine Schreinerei/Möbelmanufaktur.

Die Bestandsbebauung im Umfeld ist weitestgehend dörflich geprägt und weist erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf die überwiegend 2-geschoßig und mit steilen Satteldächern versehen sind. Aufgrund der prägnanten steilen fast ausnahmslos vorzufindenden Satteldächern weisen die Gebäude im unmittelbaren Umfeld mit Ausnahme einzelner eingeschößiger Einfamilienhäuser eine Höhe zwischen ca. 9 und 10m auf.

Das Baugrundstück selbst umfasst ein markantes, traufständiges, zweigeschoßiges Stall/Scheunengebäude mit steiler Dachneigung mit südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern. Das ehemalige alte Bauernhofgebäude steht seit mehreren Jahren leer und ist weist eine schlechte Bausubstanz auf.

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt. Die im Süden des Grundstücks befindlichen Freiflächen befinden sich jedoch innerhalb der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, Flur Nr. 464, sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsflächen Flur Nr. 7/11 (Gehweg) sowie Flur Nr. 7 (Landstraße 1236) der Gemarkung Wippingen mit einer Gesamtgröße von 2.042 m<sup>2</sup>.

#### **4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes**

Innerhalb des ca. 65m langen und 25m breiten Grundstücks am südlichen Ortseingang von Wippingen ist der Abriss des bestehenden alten Scheunengebäudes geplant und der Neubau und die bauliche Nachverdichtung des Grundstücks mit 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage geplant.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Architekturbüro Obermeier + Traub aus Ulm ein städtebaulicher Entwurf zur Gestaltung des Grundstücks in hervorgehobener Lage am Ortsrand von Wippingen erstellt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Obermeier + Traub sehen innerhalb des Plangebietes zwei dreigeschoßige, ca. 15m hohe Baukörper mit jeweils 9 Wohneinheiten vor. Die Grundrisse der beiden Gebäude sind gleich aufgebaut und umfassen jeweils 3 2-Zimmer, 5 3-Zimmer und eine 4-Zimmer Wohnung. Das Ortsrand bildende südliche Mehrfamilienhaus ist giebelständig und das nördliche traufständig zur Zollhausstraße angeordnet und wird durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

Die Stellplätze der 18 geplanten Wohneinheiten sind in einer 27 Stellplätze fassenden Tiefgarage mit Zufahrt von Süden vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden des Grundstücks von der Zollhausstraße aus.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 innerhalb des Geltungsbereichs als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

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

Auf 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 sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) zum Schutz der vorrangigen Wohnnutzung unzulässig sind.

Darüber hinaus sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die vorgesehene Bebauung ausgehen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen sind innerhalb des Stadtgebietes Blaustein, als auch im Ortsteil Wippingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits.

Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **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 Grundflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgesetzt.

In den Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlagen von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Rampen und Zugängen, Fahrradstellplätzen, Kellerräumen, Nebenanlagen und Plätzen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

Die für die Überschreitung der GRZ für die vorgenannten Nutzungen (bis 0,95) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere dadurch begründet eine Nachnutzung der seit mehreren Jahren leerstehenden Bausubstanz zu ermöglichen und eine ansprechende ortsbildtypische Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

Darüber hinaus kann durch die Überschreitung der Grundflächenzahl für die vorgenannten Nutzungen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB, wie

beispielsweise dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß entsprochen werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Vorhabenplanung und wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze definiert und als relatives Maß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Vorhabenplanung und wird mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,5m und einer Firsthöhe von 14,5m festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der Tiefgaragendecke wird auf -0,5m unter dem Bezugspunkt der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser werden zwei Baufenster entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzelhäusern bestimmt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Zollhausstraße (Landstraße 1236) vollständig erschlossen und erfolgt im südlichen Teil des Grundstücks.

Der erforderliche Stellplatznachweis der Wohnungen wird in einer 27 Stellplätze fassenden, gemeinsamen Tiefgarage, mit Zufahrt von Süden nachgewiesen

### **6.5 Infrastrukturversorgung**

Das Grundstück ist bereits vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

### **6.6 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:

#### Begrünung von Dächern

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Nebenanlagen extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm zu begrünen.

#### Begrünung von Tiefgaragen

Darüber hinaus sind Flachdächer der Tiefgarage intensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 50 cm zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrats auf mindestens 70cm vorzusehen.

#### Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte sind gemäß Artenlisten 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 sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

### **6.7 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 m<sup>2</sup> 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.

### **6.8 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.

Südlich des Plangebietes entlang des Blautals verlaufen jedoch mehrere Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna:

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter mit der Schutzgebietsnummer 7524341– im Südhangbereich des Blautals ca. 450m südlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet Blaustein mit der Schutzgebietsnummer 4.25.105 – im Bereich Hangäcker im Südhangbereich des Blautals in ca. 350m Abstand südlich des Plangebietes
- Vogelschutzgebiet Täler der mittleren Flächenalb mit der Schutzgebietsnummer 7624441 im Bereich des Südhangs des Blautals ca. 450m südlich des Plangebietes
- Offenlandbiotop: Feldgehölze und Hecken S Wippingen II – auf den Flurstücken Nr. 89 und 91, ackerbegleitend ca. 300 m südlich des Plangebietes

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist durch die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudekomplexes nicht gegeben.

### Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

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

Das Grundstück ist durch Straßenverkehrslärm der Landstraße vorbelastet. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- u. Arbeitsverhältnisse innerhalb des Bestandsgebäudes sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße und die umliegenden Nutzungen (Wohnbebauung, Handwerksbetriebe, Grundschule, Mehrzweckhalle) geprägt und entsprechend vorbelastet.

Das Vorhabengebiet selbst weist derzeit mit Ausnahme der überwiegend straßenbegleitenden Bäume keine Strukturen auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Lediglich das unmittelbare Umfeld des Plangebiets weist mit den geschützten Gehölzbeständen entlang des Uferbereich der Blau Potential als Lebensraum für Flora und Fauna auf.

Eine bauliche Veränderung innerhalb des Plangebietes findet lediglich innerhalb der leerstehenden Bausubstanz statt. Ein Eingriff in die potenziellen Lebensräume für Flora und Fauna ist nicht gegeben.

### Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden insbesondere im Süden des Grundstücks unversiegelte extensiv gepflegte Wiesenflächen sowie Gehölzflächen dauerhaft versiegelt. Als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung bestehender Wohnflächen und Nachverdichtung ist das Grundstück bereits über die Zollhausstraße erschlossen und verringert die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu anderen alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von unversiegelten Flächen im Bereich der Gebäude sowie einer Teilversiegelung von Flächen im Bereich von Plätzen und Fußwegen und Fahrradstellplätzen. Durch die Begrünung der Tiefgarage sowie den grünordnerischen Festsetzungen kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens verhindert werden.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer befinden sich im Bereich des Blau- und Lautertals in ca. 1,1 km südlich bzw. 1,9 km östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes 212 Herrlingen-Dannenacker mit der Wasserschutzgebietsnummer 425212.

Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der internen Erschließung zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer und Tiefgarage 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 Süden und Osten an großflächige Streuobstbestände. Das Grundstück ist für die Kalt- und Frischluftentstehung bedeutungslos.

Die Kaltluftströme verlaufen gemäß der regionalen Klimaanalyse Donau-Iller im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller am östlichen Ortsrand von Wipplingen in einem Abstand von ca. 300m zum Plangebiet.

Eine negative Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftströme ist nicht gegeben.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie die festgesetzten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

### Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren westlichen und nördlichen Umfeld durch die Wohnbebauung von Wipplingen anthropogen geprägt und vorbelastet. Südlich und Östlich angrenzend bildet eine landschaftsbildprägende Streuobstwiese den Ortsrand von Wipplingen und den Übergang zur freien Feldflur.

Der Streuobstbestand bildet bereits eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung im Süden von Wipplingen.

Ein Eingriff in das Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild 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 BauGB aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

## **6.9 Streuobstbestand**

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht ein einzelner, überwiegend straßenbegleitende Obstbestand aus Halbstämmen. Ein funktionaler Zusammenhang zu den südlich und östlich angrenzenden Streuobstbeständen ist nicht erkennbar. Die Kriterien gemäß § 33a NatSchG sind nicht erfüllt und es bedarf demnach keiner Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart.



Abbildung 2: Streuobsterhebung (Fernerkundung) gemäß LUBW

### 6.10 Biotopverbund

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Durch die Baumaßnahme wird in ca. 500m<sup>2</sup> Kernfläche des Biotopverbunds eingegriffen und dieser schlimmstenfalls entzogen. Aufgrund fehlender angrenzender Strukturen außerhalb der ausgewiesenen Kernfläche ist eine qualitativ hochwertige Verschiebung oder Erweiterung des Biotopverbunds nicht möglich.

Die festgesetzte Eingrünung des Plangebietes und der künftig den bebauten Ortsrand von Wipplingen bildenden Wohnbebauung kann mindert den Eingriff in geringem Maße.

Um den Anforderungen einer städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung des Grundstücks sowie den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gerecht zu werden wird ein geringfügiger Eingriff in den Randbereich der Kernfläche mittlerer Standorte als vertretbar angesehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der ca. 1,95 ha großen Kernfläche ist nicht zu erwarten.

Die Sicherung und Umsetzung des Biotopverbundes kann nicht in einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt werden. Da der Verbund großräumig über das gesamte Gemeindegebiet erfolgt, wird dies zukünftig im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes erfolgen.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan

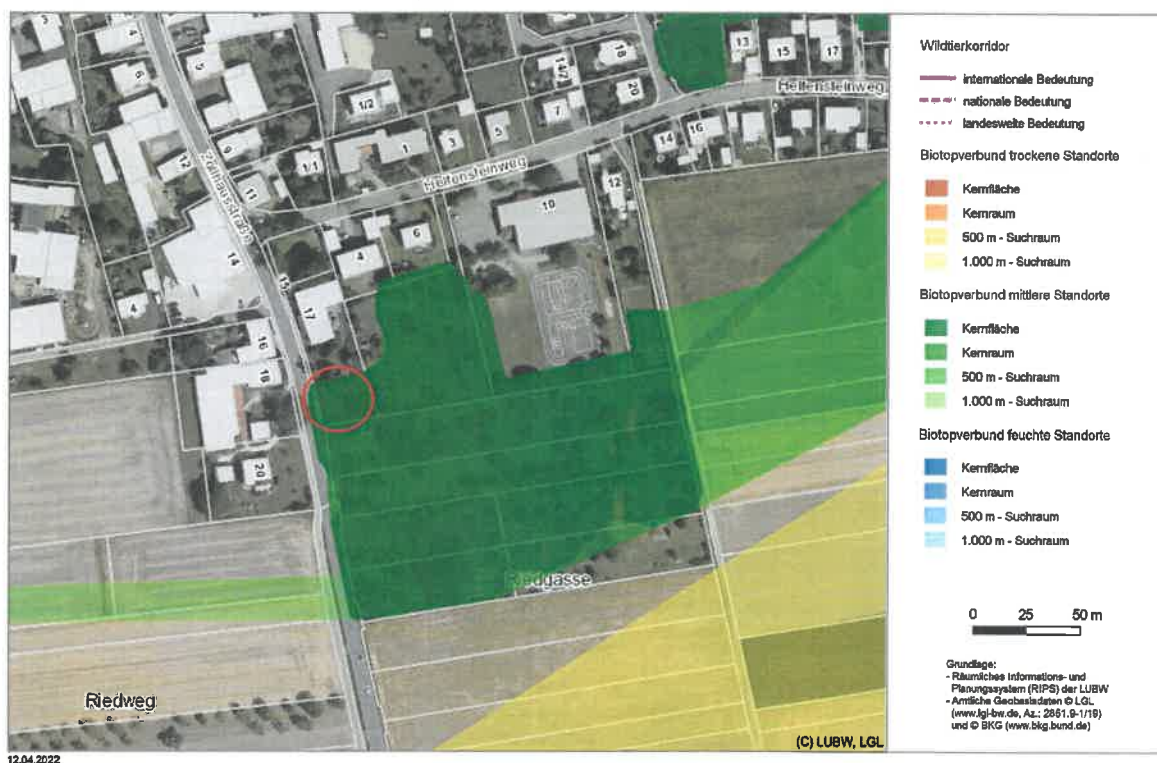


Abbildung 3: Biotopverbund gemäß LUBW

### 6.11 Artenschutz

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße und die Wohnbebauung von Wippingen geprägt.

Das Vorhabengebiet selbst sowie das unmittelbare Umfeld des Plangebietes weist zahlreiche Strukturen (Scheune, Obstbestand) auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

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 Fledermäusen zu rechnen. Dies wird im Rahmen von Kartierungen von April bis Juni geprüft und im Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

### 6.12 Hochwasserschutz/Starkregenschutz

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Baukörper**

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

### **7.2 Fassadengestaltung**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung unzulässig.

### **7.3 Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung baulicher Anlagen, innerhalb des Geltungsbereichs ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 50 – 55° auszugestalten.

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

Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

Für Nebenanlagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

### **7.4 Pkw Stellplätze**

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen.

Die Stellplätze der 18 geplanten Wohneinheiten sind in einer 27 Stellplätze fassenden Tiefgarage mit Zufahrt von Süden vorgesehen.

### **7.5 Freiflächengestaltung**

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden Gestaltungsanforderungen an die Freiflächengestaltung der Grundstücke getroffen. Die Begrünung der Gärten und Vorgärten sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur.

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.

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

Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

### **7.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind lediglich hinter einer Pflanzung/ Eingrünung zulässig.



## 7.7 Ordnungswidrigkeiten

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

## 8. Nachrichtliche Übernahmen

### 8.1 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.

## 9. Kosten- und Flächenangaben

### 9.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	2.042 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	1.710 m <sup>2</sup> ( 83,7 %)
öffentliche Verkehrsflächen	333 m <sup>2</sup> ( 16,3 %)
davon Gehweg	100 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans, sie werden von der Vorhabenträgerin übernommen.



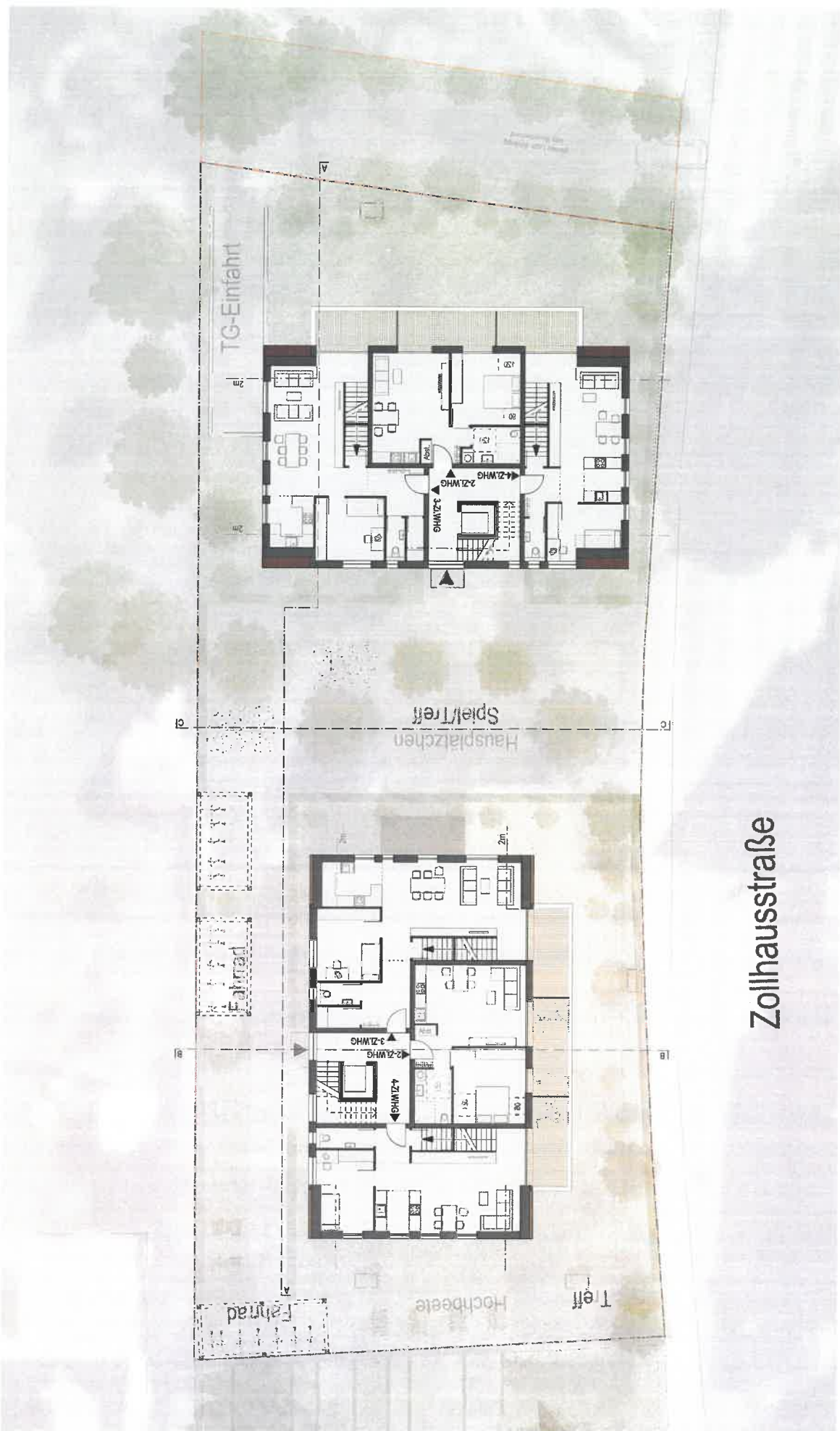
# Zollhausstraße

BAUVORHABEN Wohnen für Jung und Alt Zollhausstraße 17 Wipplingen	PLANMITTEL Lageplan	BAUHERR Capp Objektbau GmbH & Co. KG Alte Landstraße 6/1 89614 Oppingen	STAND 21.06.2022	ARCHITEKTUR · STÄDTERBAU <b>OBERMEIER + TRAUB</b>
		PLANNR. #2014_VEP_01	MASSSTAB 1:200	Dipl.-Ing. Noro Peter Obermeier Dipl.-Ing. Wolfgang Traub Erste Architekten Partnerschaft Frauenstraße 112 · 89073 Ulm www.obermeier-traub.de
LAGEPLAN Vorhaben-Erschließungsplan		Fern: (0731) 39 84 83 - 0 Fax: (0731) 39 84 83 - 28 architektur@obermeier-traub.de		



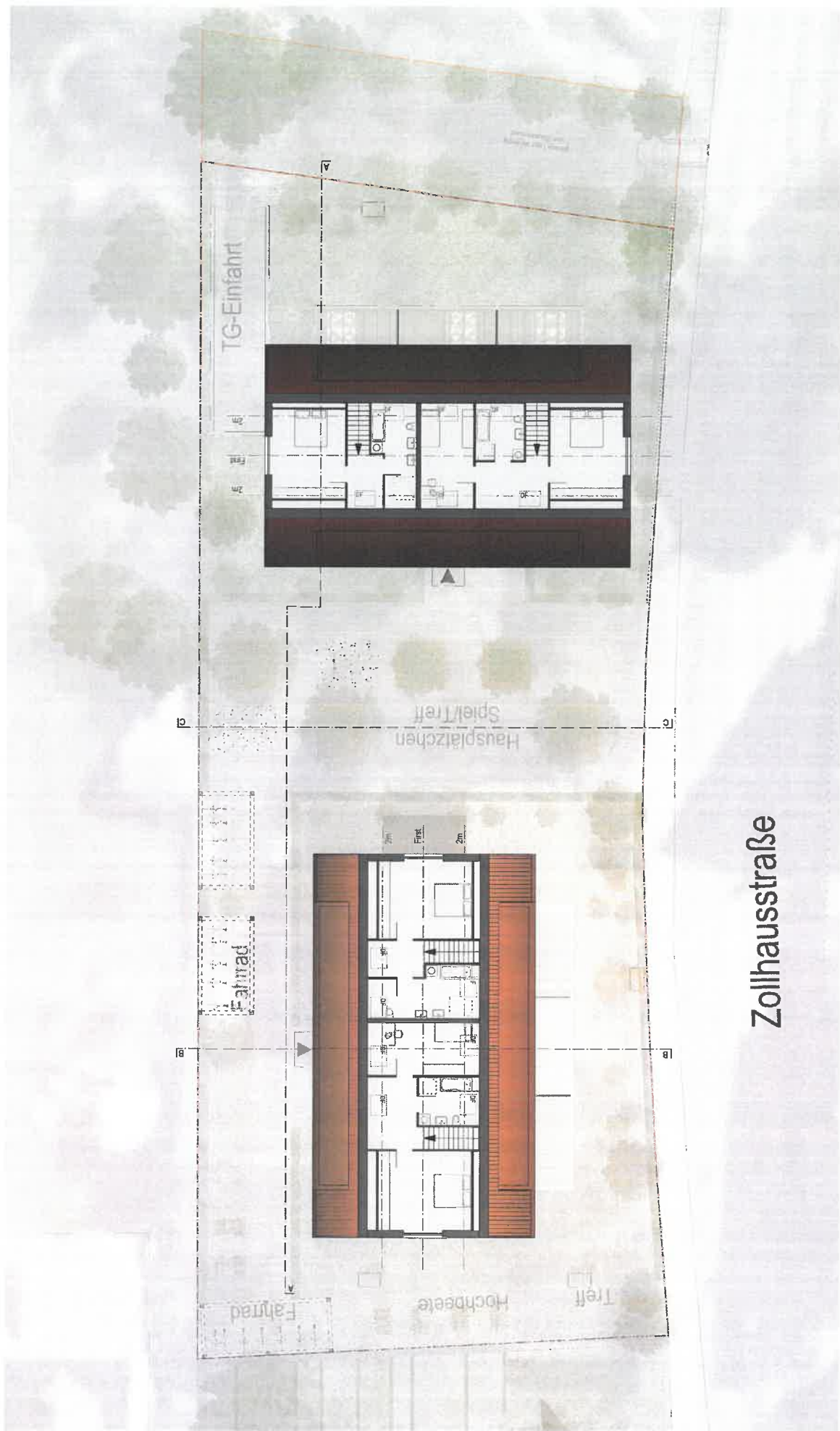
# Zollhausstraße

<b>BAUVORLAGE</b> Wohnen für Jung und Alt Zollhausstraße 17 Wipplingen	<b>BAUHER</b> Gapp Objektbau GmbH & Co. KG Alle Landstraße 6/1 89614 Opfingen	<b>STAND</b> 21.06.2022	<b>ARCHITEKTUR</b> STÄDTERBAU <b>OBBERMEIER + TRAUB</b>
		<b>MASSSTAB</b> 1:200	Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier Dipl.-Ing. Wolfgang Traub Frauentstraße 112 89073 Mm architektur@obermeier-traub.de www.obermeier-traub.de
<b>PLANTITEL</b> Grundriss EG + OG		<b>PLANNR.</b> #2014_VEP_02	<b>LEISTUNG</b> Vorhaben-/Erschließungsplan



# Zollhausstraße

BAUVORBEREITER <b>Wohnen für Jung und Alt</b> Zollhausstraße 17 Wipplingen	BAUHERR <b>Gapp Objektbau GmbH &amp; Co. KG</b> Allee Landstraße 6/1 89614 Oppingen	STAND 21.06.2022	ARCHITEKTUR · STÄDTERAU <b>OBERMEIER + TRAUB</b> Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier Dipl.-Ing. Wolfgang Traub Fraunstraße 112 · 89073 Ulm mobil@obermeier-traub.de www.obermeier-traub.de
		MASSSTAB 1:200	PLANNR. #2014_VEF_03
PLANZITTEL Grundriss 1. DG		LEBSTUNG Vorhaben-Erschließungsplan	



# Zollhausstraße

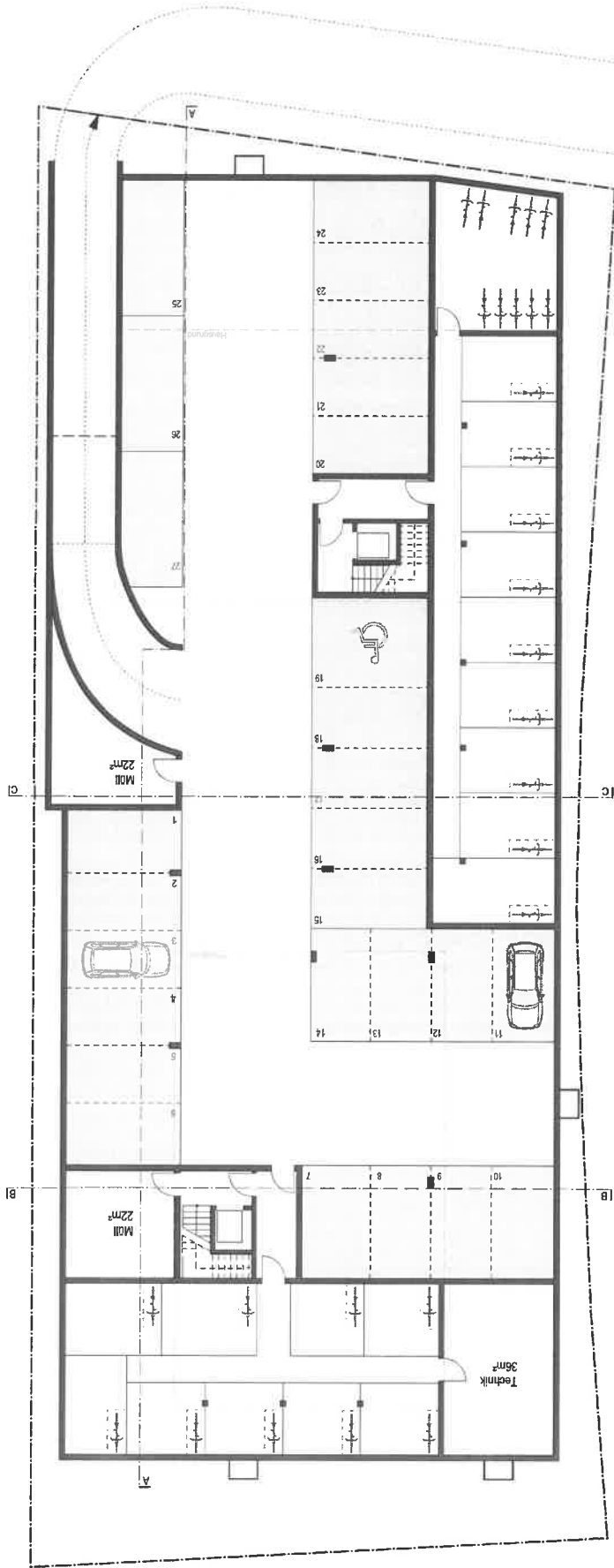
BAUVORHABEN  
 Wohnen für Jung und Alt  
 Zollhausstraße 17  
 Wipplingen



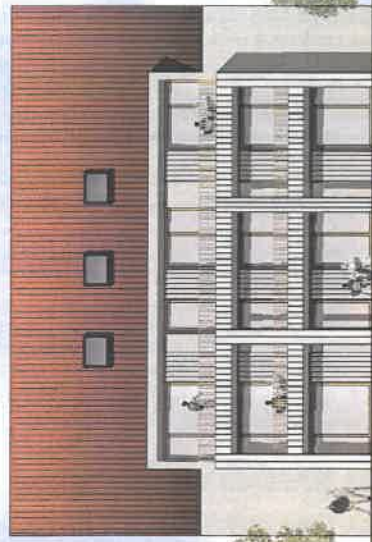
BAUHER  
 Gapp Objektbau GmbH & Co. KG  
 Alte Landstraße 6/1  
 89614 Öpfingen

STAND  
 21.06.2022  
 PLANNR.  
 #2014\_VEF\_04  
 MASSSTAB  
 1:200  
 LEISTUNG  
 Vorhaben-Erschließungsplan

ARCHITEKTUR · STADTBAU  
**OBERMEIER + TRAUB**  
 Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Traub  
 Finanzstraße 112 · 89073 Ulm  
 Fon (0731) 39 94 93 - 0  
 Fax (0731) 39 94 93 - 26  
 architektur@obermeier-traub.de  
 www.obermeier-traub.de



<b>BAUVORHABEN</b> Wohnen für Jung und Alt Zollhausstraße 17 Wipplingen	<b>BAUHERR</b> Camp Objektbau GmbH & Co. KG Alte Landstraße 61 69614 Oplingen	<b>STAND</b> 21.05.2022	<b>ARCHITEKTUR - STÄDTTEIL</b> <b>OBERMEIER + TRAUB</b>
		<b>PLANNR.</b> #2014_VEF_05	Fon (0731) 36 94 63 - 0 Fax (0731) 36 94 63 - 26 o.traub@obermeier-traub.de www.obermeier-traub.de
<b>P. MITTEL</b> Grundriss UG		<b>MASSSTAB</b> 1:200	<b>LEISTUNG</b> Vorhaben-Erschließungsplan

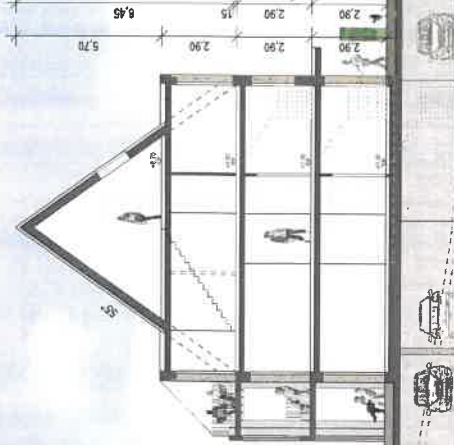


Haus Nord



Haus Süd

Ansicht West



Haus Nord

Haus Süd

Schnitt AA

BAUVORHABEN  
Wohnen für Jung und Alt  
Zellhausstraße 17  
Wipplingen

BAUHERR  
Gapp Objektbau GmbH & Co. KG  
Alte Landstraße 6/1  
89614 Oppingen

STAND 21.06.2022  
PLANNR. #2014\_VEF\_06  
MASSSTAB 1:200

ARCHITEKTUR · STÄDTERAU  
**OBERMEIER + TRAUB**  
Dipl.-Ing. Hans-Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub  
Friedrichstraße 112 · 89073 Ulm

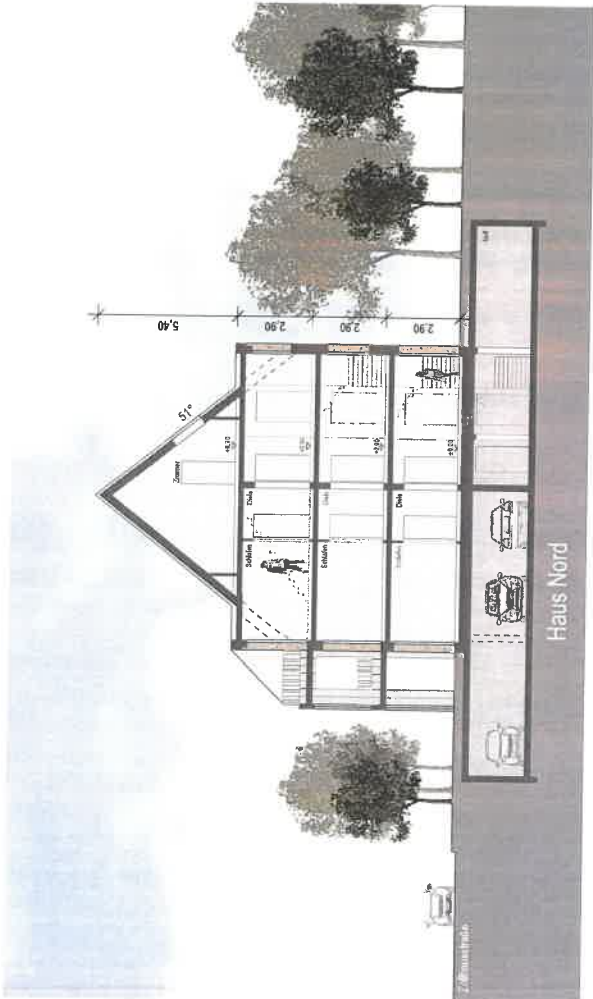
LEISTUNG  
Vorhaben-/Erschließungsplan  
E-Mail: [mail@omt-architektur.de](mailto:mail@omt-architektur.de)  
www.omt-architektur.de



Schnitt CC



Ansicht Süd



Schnitt BB



Ansicht Nord

<b>BAUVORhaben</b> Wohnen für Jung und Alt Zollhausstraße 17 Wipperfing	<b>BAUHERR</b> Capp Objektbau GmbH & Co. KG Alte Landstraße 6/1 89614 Olfingen	<b>STAND</b> 21.06.2022	<b>ARCHITEKTUR · STADTBAU</b> <b>OBERMEIER + TRAUB</b> Dipl.-Ing. Hans-Peter Obermeier Dipl.-Ing. Wolfgang Traub Föhn Architekton Park GmbH Fraunhoferstraße 112 · 89073 Ulm architektur@obermeiertraub.de www.obermeiertraub.de
		<b>MASSSTAB</b> 1:200	
<b>PLANETZEL</b> AnS Süd + Nord, Sn AA + CC		<b>LEISTUNG</b> Vornaben-Erschließungsplan	07.05.2022 11:29 AM



## Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für B-Plan „Östl. Zollhausstr., südl. Helfensteinweg“

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
					Information liegt nicht vor

### Ökologische Tragfähigkeit

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Klimaschutz</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				Baumaßnahme benötigt Energie zur Herstellung von Baustoffen
<b>Energie</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsam Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				Kein Effekt auf den Ausbau regenerativer Energien, hemmend auf den sorgsam Umgang mit Energie
<b>Flächeninanspruchnahme</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Mehrfamilienhäuser festgesetzt
<b>natürliche Ressourcen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsam Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				Baumaßnahme benötigt Energie und Rohstoffe
<b>Biologische Vielfalt</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				

### Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Wirtschaftsstandort</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?				
<b>Arbeitsplatzangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?				
<b>Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?				
<b>lokale und regionale Wertschöpfung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?				
<b>Fiskalische Nachhaltigkeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?				
<b>Mobilität</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?				

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Gesundheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
<b>Sicherheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
<b>Kultur und Freizeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
<b>Gesellschaftliche Veränderung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
<b>Wohnraumangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	●			Angebot von Wohnungen durch Mehrfamilienhäuser
<b>Chancengerechtigkeit und Teilhabe</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Partizipation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
<b>Bürgerschaftliches Engagement</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
<b>Regionale und interkommunale Zusammenarbeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
<b>Überregionale Auswirkungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
<b>Bildung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
<b>Innovation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

**Zusammenfassende Einschätzung:**

Eine neue Bebauung im Außenbereich wirkt sich hemmend auf ökologische Belange aus, was dieser Nachhaltigkeitsscheck erläutert. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit wird es höchstwahrscheinlich nur hemmende Wirkungen im Bereich von Klimaschutz, Energie und natürliche Ressourcen geben, da Neubaumaßnahmen Energie, knappe Rohstoffe und wertvolle Fläche verbrauchen. Durch die Festsetzung von Mehrfamilienhäuser wird die Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu anderen Bauweisen (z.B. Einfamilienhäuser) deutlich verringert. Aufgrund des Grundstückverkaufs ist eine leicht positive Auswirkung auf den kommunalen Haushalt zu erwarten. Die gelungene Gestaltung des Bauvorhabens wertet das Ortsbild auf. Das Angebot an Wohnungen deckt den bestehenden Bedarf. Auf alle anderen Bereiche hat das Projekt keinen Effekt.

Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold

Datum: 04.06.2022