

Gemeinderat	öffentliche Sitzung am Dienstag, 24. Januar 2023
Vorlage Bauamt	DSNR

Handlungsfeld: Stadtentwicklung (einschl. Natur)

TOP-Nr. 3

Beratungsgegenstand:

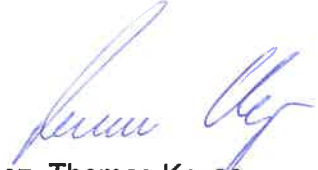
Einbeziehungssatzung „Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152“ im Ortsteil Bermaringen

- **Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung**
- **Billigung des Satzungsentwurfs**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussantrag:

Zur Einleitung der Einbeziehungssatzung „Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152“ im Ortsteil Bermaringen, beantragt die Verwaltung für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes und die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Nutzungen Folgendes zu beschließen:

1. Die Einbeziehungssatzung Bebauungsplan „Kindergarten Bermaringen, Flurstück 152“ im Ortsteil Bermaringen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Stand vom 24.01.2023 wird gebilligt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.



gez. Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
VSA	27.11.2018	nö	Auftrag an die Verwaltung den Vorschlag 4 der Tischvorlage „Stadt baut auf eigenem Grundstück“ zu planen und zu rechnen und Mitte Februar 2019 dem Verwaltungs- und Sozialausschuss vorzulegen, damit nochmals darüber beraten werden kann. Danach solle ein Paket „Bau eines Kindergartens in Bermaringen geschnürt“ und dem Gemeinderat vorgelegt werden.	Zustimmung
VSA	21.05.2019	nö	1. Grundsätzliche Zustimmung zur Kooperation mit dem evangelischen Diakonieverband Ulm/Alb-Donau 2. Beauftragung der Stadtverwaltung, entsprechend der Diskussion im Verwaltungs- und Sozialausschuss, weitere Verhandlungen zu führen.	Zustimmung
VSA	21.07.2020	nö	Übergang der Betriebs-trägerschaft des ev. Kindergartens Bermaringen auf den ev. Diakonieverband	Zustimmung
VSA	20.07.2021	nö	Dem Vertrag über den Betrieb und die Förderung des kirchlichen Kindergartens in Bermaringen mit dem ev. Diakonieverband Ulm/Alb-Donau wird gem. Diskussion und Abstimmung zu den einzelnen Positionen des Vertrages zugestimmt.	Zustimmung
VSA	10.05.2022	nö	Sachstandsbericht	Kenntnisnahme
ATU	24.05.2022	nö	Sachstandsbericht	Kenntnisnahme
ATU	12.07.2022	nö	1. Kenntnisnahme und Zustimmung zu der vorgestellten der Planung eines Anbaus als Containerlösung 2. Empfehlung an den Gemeinderat zur Beteiligung an den Kosten	Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Der evangelische Diakonieverband Ulm/ Alb-Donau plant innerhalb des Geltungsbereichs die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Der Erweiterungsbau ist als eingeschossiger Containerbau vorgesehen und soll einen Essensraum, Personalraum, Büro sowie einen

Schlafräum beinhalten und unmittelbar südwestlich an das Bestandsgebäude angeschlossen werden.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis liegt die bauliche Erweiterung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist derzeit nicht genehmigungsfähig. Zur Sicherung der Genehmigung des Bauvorhabens ist eine Einbeziehung der baulichen Erweiterung im Bereich des Plangebietes in den bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt das Plangebiet sowie die nördlich und südwestlich angrenzenden Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Öffentliche Verwaltung und Kirchen sowie kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die Einbeziehungssatzung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Bermaringen unmittelbar nördlich des Friedhofs.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist Bestandteil des ca. 55 Ar großen Kirchenareals von Bermaringen und umfasst im Nordwesten die Martinskirche mit altem kirchlichem Friedhof, im Westen das Pfarrstadel, das alte Waschhäusle, das Pfarrhaus mit Pfarrgarten sowie das Plangebiet selbst mit kirchlichem Kindergarten.

Im unmittelbaren südwestlichen Umfeld des Plangebietes befinden am Ortsrand die Helfensteinhalle, die Grundschule, das Jugendhaus „Club 70“ sowie unmittelbar südlich der Friedhof Bermaringen und ein großer zusammenhängender Streuobstbestand.

Das Grundstück des evangelischen Kindergartens umfasst im Norden des Grundstücks das eingeschossige Kindergartengebäude mit Satteldachausbildung mit drei Gruppenräumen, einem Kleingruppenraum, der Küche, Sanitäranlagen sowie Foyer und Garderobe sowie im südlichen Teil des Grundstücks die Außenanlagen.

Der Kindergarten umfasst derzeit zwei Kindergruppen mit ca. 50 Kinder.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 152 der Gemarkung Bermaringen mit einer Gesamtgröße von 1.615 m².

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Der evangelische Diakonieverband Ulm/ Alb-Donau plant im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte.

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros „Planer GmbH Sterr-Ludwig“ sieht hierzu im Südwesten des bestehenden ca. 30 m langen Hauptgebäudes eine Erweiterung in Form eines eingeschossigen Containerbaus vor. Der Erweiterungsbau bietet auf einer Nutzfläche von ca. 45 m² Platz für einen Essensraum, Personalraum, Büro, sowie Schlafräum. Der Neubau ist durch einen Eingang im Norden an das Hauptgebäude angeschlossen und verfügt im Osten über einen separaten Eingang.

Die unmittelbar südlich angrenzenden mehrstämmigen Birken mit Baumhaus sollen in ihrem bestehenden Umfang erhalten werden.

Das Kindergartengelände wird von Süden über den Friedhofweg erschlossen.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Erweiterung wird die Außenbereichsfläche des

Flurstücks Nr. 152 der Gemarkung Bermaringen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einbezogen.

Die Planung wird als Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sowie zur Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 sowie von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:


Zur Ausarbeitung der Einziehungssatzung wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm vom Vorhabenträger beauftragt. Die Kosten für die informelle Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung


- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde bereits durchgeführt (Ausschuss für Technik und Umwelt, Anlage zur Sitzungsvorlage vom 12.07.2022).
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei:

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

Verfasser

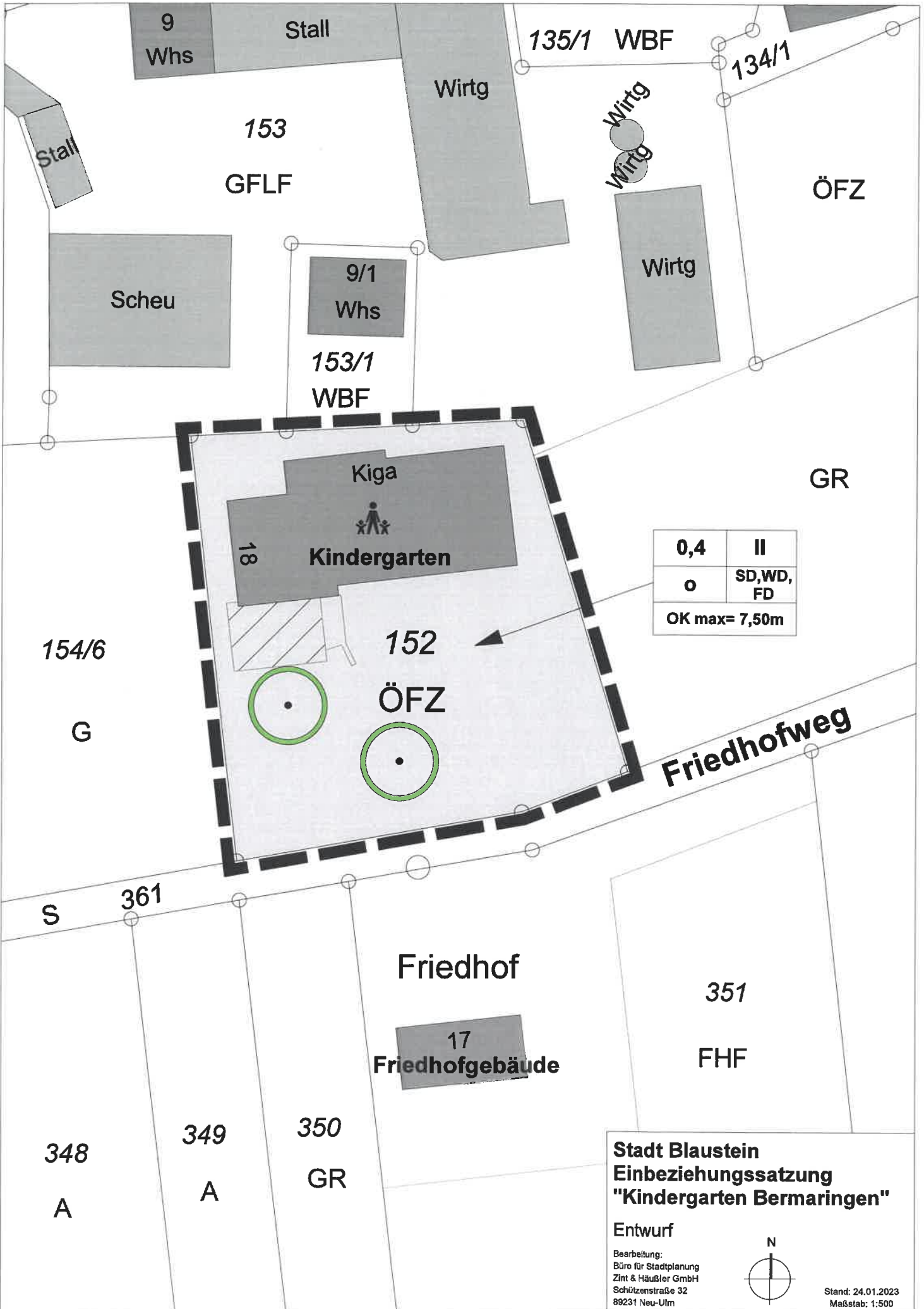

Angela Matischok
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter


Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt


Anke Jaeger
Amtsleiterin
Zentrale Dienste und
Gesellschaft


Alexander Rist
Erster Beigeordneter



9
Whs

Stall

135/1 WBF

134/1

Wirtg

153

GFLF

Stall

Wirtg
Wirtg

ÖFZ

Scheu

9/1
Whs

Wirtg

153/1
WBF

GR

Kiga



Kindergarten

0,4

II

o

SD,WD,
FD

OK max= 7,50m

154/6

152

G

ÖFZ

Friedhofweg

S

361

Friedhof

351

17
Friedhofgebäude

FHF

348

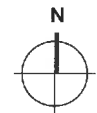
349

350

**Stadt Blaustein
Einbeziehungssatzung
"Kindergarten Bermaringen"**

Entwurf

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



Stand: 24.01.2023
Maßstab: 1:500

A

A

GR

Textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung "Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

DIE LANDESBYBAUORDNUNG (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. EINBEZIEHUNG

- 1.1. Die unter Ziffer 2 "räumlicher Geltungsbereich" dargestellte Fläche des Grundstücks Flur Nr. 152 der Gemarkung Bermaringen wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Sinne von §34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 2.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 1a, 2 und 4 BauGB)

- 3.1. Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

3.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 3.2.1.  Baugebietsfläche

- 3.2.2. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind bauliche Anlagen mit ihren zugeordneten baulichen Nebenanlagen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung - Kindergarten/Kinderkrippe zulässig.

3.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 3.3.1. 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl

- 3.3.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 3.3.3. OK = 7,50m relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.3.3.1. 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.

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

- 3.4.1. o offene Bauweise

3.5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 3.5.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.
- 3.5.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

3.5.3.  Erhalt von Bäumen

- 3.5.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenlisten zu ersetzen.

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

- 3.6.1. Im Geltungsbereich der Satzung ist, als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ein standortgerechter Baum der Artenlisten zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.7. 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 pyraister - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

3.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 3.8.1. 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.

3.9. NUTZUNGSSCHABLONE

0,4	II
o	SD,WD, FD
OK max= 7,50m	

Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

4.1. DACHGESTALTUNG

- 4.1.1. SD Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 45°
- 4.1.2. WD Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°
- 4.1.3. FD extensiv begrüntes Flachdach

4.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 4.2.1. 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.
- 4.2.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasen-/Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

4.3. EINFRIEDUNGEN

- 4.3.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zulässig.

4.4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WW Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

6. HINWEISE

- 6.1.  bestehende Bebauung
- 6.2.  geplante Bebauung
- 6.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

6.4. 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 nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden- Württemberg und das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

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.

6.5. 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.

6.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

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

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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. AUSSENBELEUCHTUNG

Für die gesamte Aussenbeleuchtung des Plangebietes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht und geringen Blauanteilen, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C zu verwenden. Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

6.10. 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-PL 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen im Straßenraum" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege sind zu beachten.



Stadt Blaustein

Einbeziehungssatzung

"Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152",
Gemarkung Bermaringen

A. Begründung zur Einbeziehungssatzung mit informellem Umweltbericht

Neu-Ulm, 24.01.2023

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zur Einbeziehungssatzung

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm stellt das Plangebiet sowie die nördlich und südwestlich angrenzenden Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Öffentliche Verwaltung und Kirchen sowie kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Die Einbeziehungssatzung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

Der evangelische Diakonieverband Ulm/ Alb-Donau plant innerhalb des Geltungsbereichs die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Der Erweiterungsbau ist als eingeschößiger Containerbau vorgesehen und soll einen Essensraum, Personalraum, Büro sowie einen Schlafrum beinhalten und unmittelbar südwestlich an das Bestandsgebäude angeschlossen werden.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis liegt die bauliche Erweiterung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

Zur Sicherung der Genehmigung des Bauvorhabens ist eine Einbeziehung der baulichen Erweiterung im Bereich des Plangebietes in den bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Bermaringen unmittelbar nördlich des Friedhofs.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist Bestandteil des ca. 55 Ar großen Kirchenareals von Bermaringen und umfasst im Nordwesten die Martinskirche mit altem kirchlichem Friedhof, im Westen das Pfarrstadel, das alte Waschhäusle, das Pfarrhaus mit Pfarrgarten sowie das Plangebiet selbst mit kirchlichem Kindergarten.

Im unmittelbaren südwestlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich am Ortsrand die Helfensteinhalle, die Grundschule, das Jugendhaus „Club 70“ sowie unmittelbar südlich der Friedhof Bermaringen und ein großer zusammenhängender Streuobstbestand.

Das Grundstück des evangelischen Kindergartens umfasst im Norden des Grundstücks das eingeschößige Kindergartengebäude mit Satteldachausbildung mit drei Gruppenräumen, einem Kleingruppenraum, der Küche, Sanitäreinrichtungen sowie Foyer und Garderobe sowie im südlichen Teil des Grundstücks die Außenanlagen.

Der Kindergarten umfasst derzeit zwei Kindergruppen mit ca. 50 Kinder.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 152 der Gemarkung Bermaringen mit einer Gesamtgröße von 1.615 m².

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Der evangelische Diakonieverband Ulm/ Alb-Donau plant im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte.

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros „Planer GmbH Sterr-Ludwig“ sieht hierzu im Südwesten des bestehenden ca. 30 m langen Hauptgebäudes eine Erweiterung in Form eines eingeschößigen Containerbaus vor. Der Erweiterungsbau bietet auf einer Nutzfläche von ca. 45 m² Platz für einen Essensraum, Personalraum, Büro sowie Schlafraum.

Der Neubau ist durch einen Eingang im Norden an das Hauptgebäude angeschlossen und verfügt im Osten über einen separaten Eingang.

Die unmittelbar südlich angrenzenden mehrstämmigen Birken mit Baumhaus sollen in ihrem bestehenden Umfang erhalten werden.

Das Kindergartengelände wird von Süden über den Friedhofweg erschlossen.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Erweiterung wird die Außenbereichsfläche des Flurstücks Nr. 152 der Gemarkung Bermaringen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einbezogen.

Die Planung wird als Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sowie zur Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 sowie von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen baulichen Entwicklung als Baugebietsfläche festgesetzt.

Im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung sind bauliche Anlagen mit ihren zugeordneten baulichen Nebenanlagen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung - Kindergarten/Kinderkrippe zulässig.

Darüberhinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig.

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 orientiert sich an der Bestandsbebauung sowie der geplanten Erweiterung und wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Umgebungsbebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt und ermöglicht gegenüber dem Bestand einen geringfügigen Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss.

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

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestandsgebäude und wird auf 7,50m festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt im gesamten Geltungsbereich eine Ausgestaltung als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25 bis 45° sowie als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt und dennoch genügend Spielraum zur Realisierung des Erweiterungsbaus der Kindertageseinrichtung besteht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche in Form eines Baufensters wird verzichtet. Es wird lediglich die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO definiert.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wohnstraßen "Am Lauterweg" und den "Friedhofweg" die am südlichen Ortsrand von Bermaringen verlaufen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in die Einbezie-

hungssatzung integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

Dachbegrünung

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

Begrenzung der Bodenversiegelung

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

Erhalt von Bäumen

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische Funktion und tragen zu einer natürlichen Verschattung der Freiflächen bei und sind daher als zu erhaltend festgesetzt.

Pflanzung von Bäumen

Innerhalb des Satzungsgebietes ist als naturschutzrechtlicher Ausgleich ein standortgerechter Baum gemäß Artenlisten zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind naturschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da sich das Vorhaben um ein Einzelbauvorhaben zur Erweiterung des Kindergartenbestandsgebäudes auf einer Grundfläche von weniger als 50m² handelt wird auf eine Bilanzierung auf Basis der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) verzichtet.

Der geringfügige Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes im Geltungsbereich der Satzung ausgeglichen.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

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

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 101 „Lautern“, ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Das nächstgelegene kartierte Schutzgebiet ist das ca. 370m südwestlich gelegene Biotop:

Feldgehölze beim Sportplatz SW Bermaringen – Schutzgebiets-Nr. 175254252372

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes ca. 350m südlich im Bereich des Lautertals zahlreiche nachfolgend aufgelistete ausgewiesene Schutzgebiete:

FFH-Gebiet: „Blau und kleine Lauter“ – Schutzgebiets-Nr. 7524341

Landschaftsschutzgebiet: „Blaustein“ – Schutzgebiets-Nr. 4.25.105

Naturschutzgebiet: „Kleines Lautertal“ – Schutzgebiets-Nr. 4.262

Vogelschutzgebiet: „Täler der mittleren Flächenalb“ – Schutzgebiets-Nr. 7624441

Waldschutzgebiet: „Kleines Lautertal“ – Schutzgebiets-Nr. 200029

Biotop: „Felsen SW Bermaringen“ – Schutzgebiets-Nr. 275254252245

Biotop: „Trockenbiotopkomplex im NSG W Bermaringen“
– Schutzgebiets-Nr. 175254252371

sowie weitere zahlreiche Biotope

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der anthropogen geprägten und entsprechend vorbelasteten Flächen sowie der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

Südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 25m befindet sich im Bereich der Streuobstwiese unmittelbar östlich des Friedhofs, die Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte kommt innerhalb des bestehenden Kindergartengrundstücks am südlichen Ortsrand von Bermaringen zum Liegen.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist dörflich geprägt

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bebauung sowie der Neubebauung selbst und somit ein Eingriff in das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit ist nicht erkennbar.

Lediglich während der Bauphase können kurzzeitige Lärm- und Staubemissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die Nutzung als Eingangsbereich und Kindergartenfreifläche geprägt.

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände zu verhindern.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist aufgrund der Vorbelastung, unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreiräumung eine Verletzung der Verbotstatbestände unwahrscheinlich.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme der Teilfläche zur Erweiterung des bestehenden Kindergartengebäudes werden der Natur und Landschaft teilversiegelte Flächen in geringem Ausmaß ca. (50m²) entzogen. Das Kindergartengrundstück ist bereits vollständig durch den Friedhofsweg erschlossen daher fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Der geplante Erweiterungsbau innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung des Schutzgutes Boden im Bereich der Gebäude, sowie der Zugänge. Durch die geringfügige geplante Erweiterung sowie die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und der überwiegend bereits hergestellten Zugänge und der vorhandenen Erschließung ist lediglich von einer geringen Wirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Friedhof von Bermaringen sowie großflächigen Streuobstbestand. Im Norden, Osten und Westen schließt die Bebauung von Bermaringen an das Plangebiet an.

Gemäß der Klimaanalyse Donau-Iller ist lediglich im Bereich des Lautertals ausgeprägte Luftmassebahn mit Fließrichtung Südosten Richtung Blautal dargestellt. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung ist diese Luftmassebahn somit ohne besondere Bedeutung.

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

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Plangebiet bildet den derzeitigen Ortsrand von Bermaringen und den Übergang zur freien Landschaft.

Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen bilden ein für Bermaringen typisches dörfliches Gemenge aus Wohngebäuden, Ställen und Schuppen mit Hofflächen und Gärten. Sie sind Teil der alten Ortslage, die sich entlang der Kirchstraße erstreckt.

Für das Ortsbild sind die Streuobstbestände südlich des Geltungsbereichs als typisches Landschaftselement bedeutsam.

Im Plangebiet selbst befinden sich die baulichen Anlagen der Kindertagesstätte. Das Grundstück wird im Süden durch einen kulissenbildenden, intensiven Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen eingegrünt. Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes findet durch den Erweiterungsbau nicht statt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

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

Die denkmalgeschützte Kirche im Nordwesten wird durch den untergeordneten Baukörper nicht beeinträchtigt.

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

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt und im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Unter Einhaltung der unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahme „Baufeldfreiräumung“ ist zunächst von keiner Verletzung der Verbotstatbestände auszugehen.

V1: 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.

6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

6.10 Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Plangebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten. Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m² aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

6.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

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

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

6.12 Örtliche Bauvorschriften

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

7.0 Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Satzungsgebiet

1.615 m² (100,0 %)