

Vorlage Bauamt

78 / 2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II), im Stadtteil Wippingen

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wird beschlossen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II) in der Fassung vom 26.10.2021 einschließlich Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II) in der Fassung vom 26.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs.6 LBO als Satzung.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung
OR Wipplingen	28.11.2019	ö	Beratung zum Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg", Ortsteil Wipplingen	Zustimmung
GR Blaustein	17.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss	Zustimmung
GR Blaustein	12.05.2020	ö	Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Zustimmung
OR Wipplingen	17.12.2020	ö	Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs mit Änderungen	Zustimmung
GR Blaustein	26.01.2021	ö	Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs mit Änderungen Abwägung der vorgebrachten Äußerungen Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zustimmung

II. Sachvortrag

2.1 Ausgangslage

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

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

Hierzu wurde im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

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

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

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

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Frühjahr 2020 ein städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Plangebietes sowie der südlich angrenzenden Flurstücke 607/1 und 606 erstellt. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden auf Wunsch des Ortschaftsrates Wipplingen sowie des Gemeinderates Blaustein Änderungen vorgenommen. Dies betraf im Wesentlichen eine Änderung der Grundstücksaufteilung im Nordosten und Südosten des Geltungsbereichs, die bereits zur 2. Auslegung eingearbeitet wurden.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen und Präzisierungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 609, 610 sowie Teilflächen der Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wipplingen und weist eine Gesamtgröße von 15.160 m² auf.

2.2 Hochwasser-/Starkregenschutz

Bedingt durch den Klimawandel sind Maßnahmen zum Schutz der Bebauung erforderlich für den Fall, dass außergewöhnliche Starkregenereignisse stattfinden. In der Starkregengefahrenkarte sind die maximalen Überflutungstiefen und außergewöhnlichen Abflussereignisse erfasst. Man geht dabei von verschlammten Ackerflächen aus, bei der eine Versickerung nur bedingt möglich ist, weil die Böden z.B. durch vorhergegangene Regenfälle nicht mehr aufnahmefähig sind.

Aus dem Außeneinzugsgebiet nördlich und südlich der geplanten Bebauung können große Mengen von Niederschlagswasser in das Plangebiet fließen. Dies ist dadurch bedingt, dass das Gelände ausgehend vom Sperberweg nach Norden und Süden ansteigt. Damit die zukünftige Bebauung vor Überflutung gesichert ist, wird entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes innerhalb der privaten Grundstücksflächen deshalb eine Mulde bzw. ein Hochboard geplant.



Darstellung Mulden als Schutz vor außergewöhnlichen Starkregenereignissen

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Eine 2,5m breite und 50 cm tiefe abgeböschte Entwässerungsmulde entlang des nördlichen Geltungsbereichs innerhalb der privaten Grundstücksflächen, an der Ostgrenze des Geltungsbereichs eine 1,5m breite Entwässerungsmulde mit einem Einlauf in den nach Osten zum Regenrückhaltebecken Wippingen verlaufenden Entwässerungsgraben. Die Möglichkeit der Einleitung in das Regenrückhaltebecken Wippingen wurde seitens IB Wassermüller geprüft und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die naturnah gestaltete Mulde ist mit einer artenreichen Gras- oder Kräutermischung zu begrünen, dauerhaft zu mähen und von Bewuchs und Gegenständen freizuhalten. Eine Einfriedung der Entwässerungsmulde ist lediglich auf der Grundstücksinnenseite der Mulde zulässig.

An der Südgrenze des Geltungsbereichs würde eine 2,5m breite Mulde eine ungünstige Verschiebung der Stichstraße nach Norden bedingen und die nutzbaren Grundstücksflächen nach Süden einschränken und zu schmalen Grundstückszuschnitten führen. Auch würde sich diese Entwässerungsmulde nicht im Bereich des bei außergewöhnlichen Starkregen ankommenden Niederschlagswassers befinden, welches sich weiter südlich sammelt. Mit Realisierung des 2. Bauabschnitts wird die Entwässerungsmulde dann an der richtigen Stelle weiter südlich in einen naturnahen Grünzug integriert.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist durch die ungünstige Topographie eine Senke vorhanden. Mit dem Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 607/1 wurde deshalb vereinbart, dass von Seiten der Stadt die Senke aufgefüllt und das Gelände nivelliert wird.

Zum Schutz der Bebauung entlang der südlichen Geltungsgrenze wird bis zur Umsetzung des 2. Bauabschnitts ein temporäres Hochboard vorgesehen.



Starkregengefahrenkarte



Möglicher 2. Bauabschnitt –Verlängerung § 13b BauGB

Zusätzlich wird folgender Hinweis zum Schutz vor Starkregen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
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 Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

2.4 Zusammenfassung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 26.01.2021 vorgenommen:

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen:

- Pkt. 1.11. Ergänzung von Flächen für den Hochwasser-/Starkregenschutz
- Pkt. 2.5.1. Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen - Verbot zur Einfriedung der Entwässerungsmulde
- Pkt. 1.9. Ergänzung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Begründung:

- Pkt. 6.12. Ergänzungen zu den neu getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz / Starkregen

2.5 Auswirkungen auf das Verfahren

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich auf die Vorgaben der unteren Wasserbehörde zum Hochwasser- und Starkregenschutz. Die Problematik war von Beginn an bekannt und wurde im Verlauf des Verfahrens lediglich konkretisiert. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht betroffen.

Die Konkretisierungen dienen dem Katastrophenschutz und erhalten Priorität. Eine Beeinträchtigung Dritter durch die Maßnahmen kann nicht erkannt werden.

Die erhaltenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit oder der Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderungen nicht tangiert.

Von einer erneuten Auslegung kann aus diesen Gründen abgesehen werden.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	Ansatz Finanz- planung 2021 des Haushalts 2020 (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts-an- satz 200.000	96.442	8.176 (Planung Zint & Häußler) Bodengutachten ca. 3.838 (IB Schirmer)	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2020	2021	2022	-
			190.000	

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm für ein Honorar von 32.748 € beauftragt.

Im Haushaltsjahr 2020 sind Kosten von ca. 24.571 € für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes angefallen.

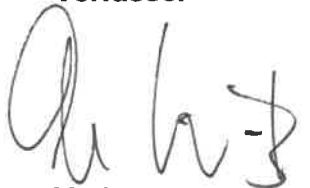
Im Haushaltsjahr 2021 fallen noch Kosten von 8.176 € für die Ausarbeitung des Bebauungsplans an. Für das Bodengutachten sind Kosten in Höhe von 3837,75 € (IB Schirmer) angefallen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

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

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

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen
kom. Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
kom. Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Planzeichnung, auf DIN A4, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.10.2021
2. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2021
3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Fachbeitrag Artenschutz, der Satzungstext und der kommunale Nachhaltigkeitscheck werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 26.10.2021 im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.

4. Fachbeitrag Artenschutz, Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, 11.09.2020
5. Satzungstext
6. Kommunaler Nachhaltigkeitscheck

Stadt Blaustein Bebauungsplan



"Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II)

Maßstab 1 : 500
Stand: 26.10.2021

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Sperberweg, westlich Burgweg" (Im Grund II) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2020 hat in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2020 hat in der Zeit vom 05.06.2020 bis 10.07.2020 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt
- 6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den



.....
Bürgermeister

- 8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den



.....
Bürgermeister

- 9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den



.....
Bürgermeister



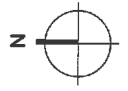
WA	II
0,4	-
○ / ED	SD, WD
OK max= 9,70m	

WA	II
0,4	-
○ / ED	SD, WD
OK max= 9,70m	

WA	II
0,4	-
○ / ED	SD, WD, FD
OK max= 9,70m	

WA	III
0,4	-
○ / ED	SD, WD, FD
OK max= 10,00m	

Stadt Blaustein Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (im Grund II)



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

Stand: 28.10.2021
Maßstab: 1:1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

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

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

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

1.2.3. **z.B. OK max.
= 9,70 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als
Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3.3.  Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

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

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

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen

1.7.1.1.  Elektrizität

1.7.1.2. Die Trafostation ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Entwässerungsmulde hochwasserangepasst herzustellen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:

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

1.8.2. Begrünung von Dächern:

Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

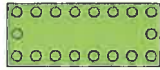
1.8.3.  Erhalt von Bäumen

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

1.9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1.9.1.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.9.1.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und 4 sowie Sträucher der Artenliste 5 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 2 Bäume zu gleichen Teilen der Artenliste 1 und 2 je Grundstück). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

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

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

1.9.4.



Anzupflanzende Bäume

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

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

1.10. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

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

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

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

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

Großbäume 20 - 40m

<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	- Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

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

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 14-16 cm.

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

Artenliste 4 - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.


regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

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

1.11. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.11.1.  Fläche zur Regelung des Wasserabflusses - Entwässerungsmulde (2,5m breit im Norden und 1,5m breit im Osten mit artenreicher Gras- oder Kräutermischung begrünt)

1.11.1.1 Die Baugrundstücke inkl. der geplanten Gebäude sind vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus den nördlich und südlich angrenzenden Außeneinzugsgebieten zu schützen. Hierzu ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes, innerhalb der privaten Grundstücksflächen eine durchgängige Entwässerungsmulde herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.1.2 Die Entwässerungsmulde ist mit einer artenreichen Gras- oder Kräutermischung zu begrünen, dauerhaft zu mähen und von Bewuchs und Gegenständen freizuhalten und der Wasserbehörde jederzeit zugänglich sein. Eine Einfriedung der Entwässerungsmulde ist lediglich auf der Grundstücksinnenseite der Mulde zulässig.

1.11.2. Schutz vor Starkregenereignissen
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

1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

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

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.

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Zahl der Vollgeschoße, max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen) (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	-
O 	SD, WD
OK max= 9,70m	

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

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO BADEN-WÜRTTEMBERG

2.1. FASSADENGESTALTUNG

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

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. SD Satteldach

2.2.2. WD Walmdach

2.2.3. FD Flachdach

2.2.4. Bei Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

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

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

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

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

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

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

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

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

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

2.5. EINFRIEDUNGEN

2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind dabei lediglich zwischen Pflanzgebotsfläche und Entwässerungsmulde zulässig.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

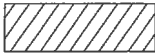

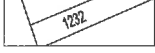
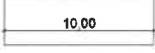

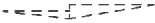
2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 212 "HERRLINGEN-DANNENÄCKER"

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

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Bebauungsvorschlag
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern
- 4.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 4.6.  Sichtfelder gemäß RAS 06

4.6.1. Die Sichtfelder sind von dauerhaften Sichtbehinderungen zwischen 0,8 und 2,5 Metern frei zu halten.

4.7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal im Straßenbereich abzuleiten.

Das gesammelte Wasser wird in den östlich des Plangebietes verlaufenden Wassergraben eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

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.

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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. AUSHUBARBEITEN

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

4.11. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

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



Stadt Blaustein

Bebauungsplan

**"Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg"
(Im Grund II), Gemarkung Wipplingen**

A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

Neu-Ulm, 26.10.2021

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

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

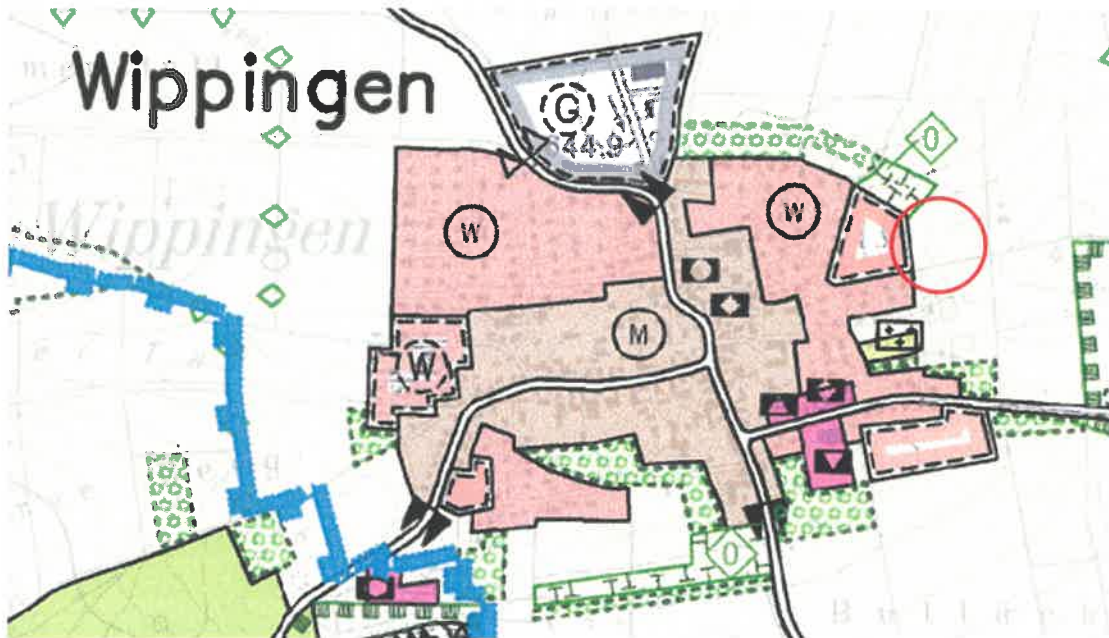


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Frühjahr 2020 ein städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Plangebietes sowie der südlich angrenzenden Flurstücke 607/1 und 606 erstellt. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Grundlage des Bebauungsplanes. Der im Rahmenplan dargestellte Bereich südlich des Bau-



ungsplangebietes soll entsprechend des örtlichen Bedarfs als künftiger separater Bauabschnitt realisiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 609, 610 sowie Teilflächen der Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wippingen und weist eine Gesamtgröße von 15.160 m² auf.

3. Angaben zum Bestand

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

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

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

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

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

Die verbleibenden Flächen im Südosten werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

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

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

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

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept (Rahmenplan) aus dem Frühjahr 2020 zugrunde. Im Rahmenplan ist auf den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen bis zum Kleingartengrundstück auf Flurstück Nr. 604 eine Wohnentwicklung vorgesehen.

Die ergänzende Wohnbebauung soll entsprechend des örtlichen Bedarfs in 2 Bauabschnitten realisiert werden.

Die geplante Entwicklung innerhalb des 1. Bauabschnitts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht nördlich des Sperberweges eine Fortführung der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung mit 16 Baugrundstücken vor.

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

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung und wird mit Ausnahme des Eckgrundstücks Burgweg/ Sperberweg einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse und einer max. zulässigen Höhe von 9,70 m begrenzt.

Innerhalb des o.g. Eckgrundstücks ist aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einer max. zulässigen Höhe von 10,00 m zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Burgweg sowie den Sperberweg, dessen Ausbau auf 5,00m mit einseitigem, 1,5m breiten südlich verlaufenden Gehweg vorgesehen ist, sichergestellt. Die interne Erschließung ist über eine Ringerschließung nach Norden sowie eine vorübergehend als Sackgasse ausgebildete Stichstraße nach Süden geplant.

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

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

Die Entwässerung des Niederschlagwassers erfolgt in das Regenrückhaltebecken Wippingen, auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Wippingen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Blaustein.

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

5. Art der Verfahrensbetreuung

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

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

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

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässige Anlagen:

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

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

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit Ausnahme des Eckgrundstücks Burgweg/ Sperberweg einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Innerhalb des o.g. Eckgrundstücks ist aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zulässig.

Die Dachgestaltung erlaubt im nördlichen Teil des Plangebietes lediglich eine Ausgestaltung als Sattel- oder Walmdach. Im südlichen Teil sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

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

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit Ausnahme des Eckgrundstücks Burgweg/ Sperberweg auf 9,7 m festgesetzt. Um eine dreigeschoßige Bebauung mit Flachdach zu ermöglichen ist eine Bebauung des Eckgrundstücks mit 10,0 m zulässig.

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind mit Ausnahme der Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Sperberweg", die innerhalb des Plangebietes derzeit bereits als 4,5 m breiter asphaltierter landwirtschaftlicher Weg das Plangebiet durchquert und im Zuge der Erschließungsarbeiten auf 5,00 m Breite und einseitigem, südlich verlaufenden Gehweg mit einer Breite von 1,50m ausgebaut wird.

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

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

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

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

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

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Dachbegrünung

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

Erhalt von Bäumen

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

Anpflanzen von Bäumen

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

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

Begrenzung der Bodenversiegelung

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

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergän-

zenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

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

Schutzgebiete

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

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

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

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

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

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde im Rahmen eines Artenschutzgutachtens in der Fassung vom 11.09.2020 geprüft.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreiräumung die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht verletzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Fläche

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Durch die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 sowie der teilweise bereits hergestellten Erschließungsstraße ist von einer mittleren Wirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird darüber hinaus getrennt gesammelt und in das weiter westlich gelegene Regenüberlaufbecken geleitet. Dort kann es versickern und wird so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Schutzgut Klima

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

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

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

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

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

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Osten wird durch eine Ortsrandeingrünung minimiert. Im Nordosten besteht darüber hinaus bereits eine Eingrünung des Plangebietes durch eine ca. 120 m lange und ca. 10 m hohe einreihige Nadelgehölz Pflanzung.

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

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

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

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

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) in der Fassung vom 11.09.2020 erstellt.

Im Zuge der Begehungen wurden im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten, Reptilien, Säugetiere (insb. Fledermäuse) sowie weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Schmetterlinge, Libellen, Käfer etc.) festgestellt oder können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Vögel wurde eine verarmte Siedlungsrand-Avizönose festgestellt. Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze fehlen. Die Artenzusammensetzung der Gebäude und Gehölze am Untersuchungsrand weisen eine unterdurchschnittlich artenreiche Avifauna auf. Es sind ausschließlich häufigere und wenig anspruchsvolle Siedlungs-

arten festgestellt worden. Mit Feldsperling, Goldammer und Haussperling stehen drei Arten auf der Vorwarnliste, die Arten sind aber nicht betroffen.

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatschG werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung) nicht verletzt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.

6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker"

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

Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.

6.10 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 - aktualisiert am 24.03.2020 - zu beachten.

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

6.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal im Sperberweg eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über geplante Regenwasserkanäle getrennt gesammelt. Das so gesammelte Niederschlagswasser wird in den östlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlan schlüsse festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Stadt Blaustein beseitigt. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind nicht zulässig.

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 ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

6.12 Hochwasserschutz/Starkregenschutz

Aus dem Außeneinzugsgebiet nördlich und südlich der geplanten Bebauung fließen große Mengen von Niederschlagswasser regelmäßig in das Plangebiet. Damit die zukünftige Bebauung vor Überflutung gesichert ist, wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes innerhalb der privaten Grundstücksflächen eine durchgängige naturnah ausgestaltete, ca. 2,5m breite Entwässerungsmulde und entlang der östlichen Grenze eine durchgängige ca. 1,5m breite Entwässerungsmulde hergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird innerhalb der Entwässerungsmulden nach Osten und anschließend am Rand der Pflanzgebotflächen Richtung Sperberweg abgeleitet. Über eine Einlaufbauwerk wird das Wasser dann in den Graben entlang des Sperberweges und wird in das Regenüberlaufbecken auf der Flurst.Nr. 520 geleitet.

Die naturnah ausgestalteten Entwässerungsmulden werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die Stadt Blaustein hergestellt und sind von den Grundstückseigentümern auf Privatgrund zu dulden und dauerhaft zu unterhalten. Muss die Entwässerungsmulde im Zuge der Außenanlagenplanung entfernt oder zugeschüttet werden, ist diese mit derselben Wirkung vom Bauherrn wiederherzustellen. Die Starkregen-/Hochwassermaßnahmen müssen als wasserwirtschaftliche Anlagen der unteren Wasserbehörde jederzeit zur Aufsicht zugänglich sein oder gemacht werden können. Um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, müssen diese Anlagen dauerhaft mit einer artenreichen Gras- oder Kräutermischung eingesät sein und regelmäßig gemäht werden. Bäume, Sträucher und sämtliche Gegenstände, die den Abfluss temporär oder dauerhaft beeinflussen können, sind im Bereich der wasserrechtlichen Anlagen nicht zugelassen. Diese Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden, um den Abfluss durch angespülte Geschwemmsel nicht zu behindern.

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird das Niederschlagswasser über einen temporären Hochbord in die östliche Entwässerungsmulde geleitet und im Zuge des 2. Bauabschnitts zurückgebaut. Eine Entwässerungsmulde am südlichen Rand wurde geprüft ist aufgrund der Topografie sowie der schmalen Grundstückszuschnitte jedoch nicht realisierbar.

Entsprechende Regelungen mit den Grundstückskäufern werden von der Stadt Blaustein in den Kaufverträgen getroffen und durch Baulasten gesichert.

Die genaue Ausführung der Starkregenmaßnahmen werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes geklärt.

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.

6.13 Grundwasser - Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Oberen Oberjura-Massenkalke. Hydrogeologisch stellen die Oberjura-Massenkalke einen verkarstungsfähigen Untergrund (Grundwasserleiter) mit einer überwiegend sehr geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung dar.

Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und ggfs. von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen. Für Karstgrundwas-

serleiter werden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen häufig Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen beitragen kann.

6.14 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführenden Fließerden und holzänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse und des Oberen Massenkalks an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der lössführenden Fließerden ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.15 Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, 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.

Es wird dabei vom Kreisbauernverband beantragt und gefordert, dass, soweit es sich um hochwertigen Oberboden handelt, der eigentlich der Landwirtschaft durch den Flächenverbrauch entzogen werden würde, dieser auch bei Umsetzung des Bebauungsplans für eine Aufwertung der Bodengüte zu einem anderen Orte gebracht wird, sodass er dort der Landwirtschaft dienen kann.

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.

6.16 Brandschutz - Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.

Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

6.17 Infrastrukturversorgung

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

Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

6.18 Biotopverbund

Die derzeitige Ausdehnung des Biotopverbunds entspricht seit der Ausweisung des Baugebietes "Im Grund" aus dem Jahr 2010 (Abb. 2 schwarze Umrandung) nicht mehr der Darstellung im Kartendienst der LUBW. Tatsächlich beschränkt sich dieser auf einen schmalen Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

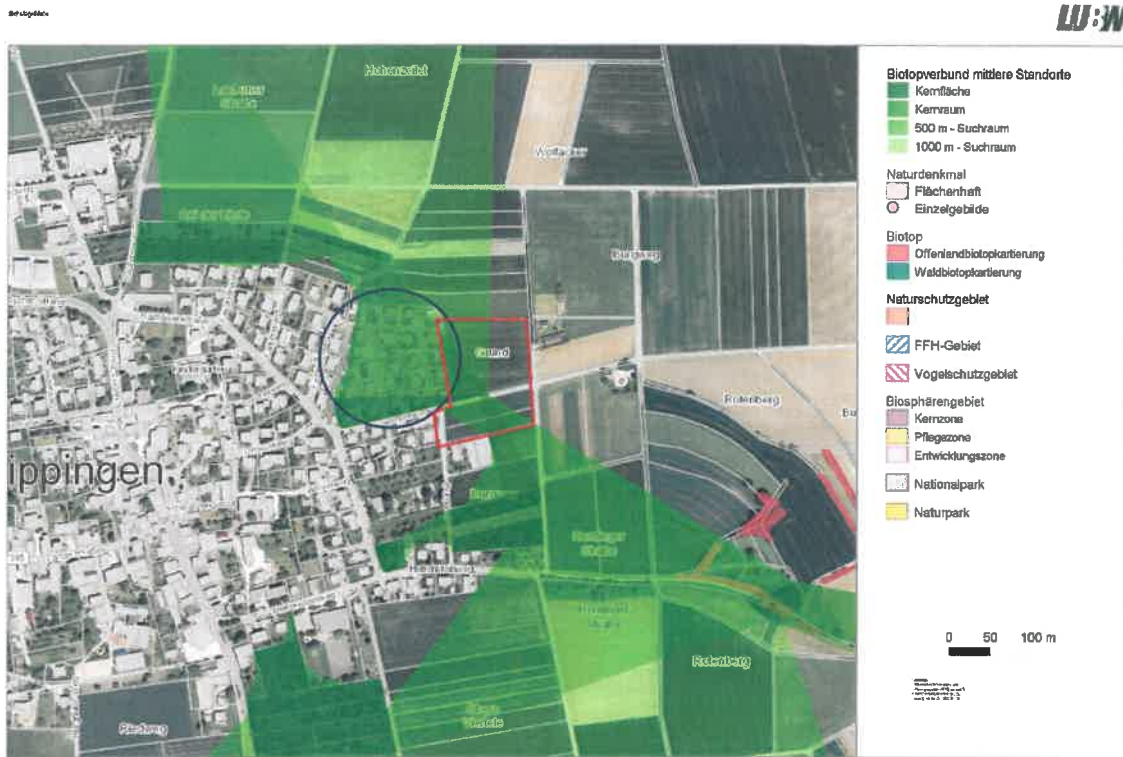


Abbildung 2: Biotopverbund gemäß LUBW

Aufgrund fehlender Strukturen innerhalb des ca. 1,5 ha großen und intensiv bewirtschafteten Plangebietes sowie benachbarter östlicher und südöstlicher Flächen ist ein qualitativ hochwertiger Biotopverbund auch künftig kaum zu erwarten.

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Grund" in Anspruch genommene Fläche wurde durch eine ca. 40 m Breite Streuobstwiese naturschutzrechtlich ausgeglichen und erstreckt sich nördlich der beiden Bebauungsplangebiete "Im Grund" und "Im Grund II". Die Ausgleichsfläche verbindet die Feldgehölzstrukturen am nördlichen Ortsrand von Wipplingen mit dem Heckensaum im Bereich des landwirtschaftlichen Grundstückes unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und stellt eine wichtige Verbindung der beiden Lebensräume dar.

Das Vorhabengebiet befindet sich zum Teil außerhalb des verbliebenen sehr schmalen Verbundkorridors des Biotopverbunds.

Um den Anforderungen einer städtebaulichen Entwicklung und eines durchgängigen Biotopverbundes gerecht zu werden ist eine gemäß Abbildung 3 geplante Verschiebung der Biotopverbundfläche vorgesehen. Der geänderte Biotopverbund erstreckt sich daher am künftigen Ortsrand im Bereich der nördlich bestehenden Streuobstwiese sowie des östlich befindlichen Heckensaums und verbindet die angrenzenden Feldgehölzstrukturen.

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 Nachbarschafts-

Schutzgebiete

LU:W



verbandes erfolgen.

Abbildung 3: geplante Änderung des Biotopverbunds

6.19 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 Geltungsbereich	15.160 m ²	(100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	12.469 m ²	(82,2 %)
davon Pflanzgebote	600 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.674 m ²	(17,7 %)
davon Gehwege	223 m ²	
Flächen für Versorgungsanlagen	17 m ²	(0,1 %)

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II), im Stadtteil Wipplingen in der Fassung vom 26.01.2021 fand in der Zeit vom 12. Februar 2021 bis 15. März 2021 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden. Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.01.2021 wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Einwendungen bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden am 12. Februar 2021 insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur Planung angeschrieben.

Folgende 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- BUND e.V.
- RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege
- Unitymedia BW GmbH
- Zweckverband Klärwerk Steinhäule

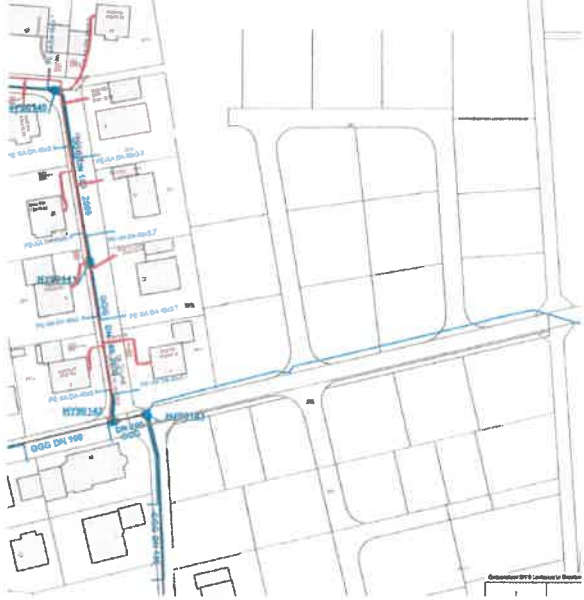
Folgende 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen zu der Planung vorgebracht:

- 12.02.2021 Terranets bw
- 15.02.2021 Zweckverband Landeswasserversorgung in Vertretung von
- 15.02.2021 Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb
- 23.02.2021 Polizeidirektion Ulm
- 24.02.2021 RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 25.02.2021 Transnet BW
- 08.03.2021 Vodafone BW (11.03.2021 Vodafone Kabel Deutschland)
- 11.03.2021 Handwerkskammer Ulm
- 15.03.2021 Regionalverband Donau Iller

Folgende 8 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen wurden.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p>23.02.2021 Netze BW</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich ein 0,4 kV Kabel, wie bereits in der Stellungnahme vom 15.06.2020 mitgeteilt. Zur Erschließung des Baugebietes müssen Nieder- und Mittelspannungskabel verlegt werden.</p> <p>Der vorgesehene Stationsplatz für die Umspannstation entspricht unserer Vorgabe.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 0,4 kV Bestandskabel befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen des Sperberwegs und sind somit jederzeit zugänglich. Die Nieder- und Mittelspannungsleitungen zur Erschließung des Gebietes werden im Zuge der Tiefbauarbeiten geplant und verlegt.</p> <p>Der Stationsplatz für die Umspannstation sitzt am östlichen Ende des Sperberwegs und wurde außerhalb der Pflanzfläche festgesetzt.</p>

<p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, wird darum gebeten mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit der Netze BW aufzunehmen.</p>	<p>Die Netze BW werden über den weiteren Ablauf des Verfahrens informiert und im Zuge der Erschließungsplanung frühzeitig beteiligt.</p>
<p>10.03.2021 Industrie- und Handelskammer Ulm</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten sollten, gleichgestellt mit nicht störenden Handwerksbetrieben, auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Durch die Pandemie wurde deutlich, das Arbeiten von vielen Orten aus möglich ist-sofern es das Baurecht zulässt. Homeoffice und Remotearbeiten haben stark an Bedeutung gewonnen. Auch bei Existenzgründungen verstärkt sich der Trend, dies erst einmal aus der heimischen „Garage“ heraus zu tun, anstelle ein Mietverhältnis für Gewerberäume einzugehen. Die Gewerbebeanmeldung eines nicht störenden Gewerbebetriebes sollte entsprechend des Erachtens des Einwendenden keine höheren Zulässigkeitshürden haben, als sie ein Handelsbetrieb hat.</p>	<p>Grundsätzlich sind im WA das Homeoffice Angestellter, Bürotätigkeiten Selbständiger, freiberufliche Tätigkeiten und Vergleichbares zulässig.</p> <p>Unter diesem Gesichtspunkt kann dem Wunsch der IHK Rechnung getragen werden.</p> <p>Der Begriff „Gewerbe“ unterscheidet sich im Baurecht jedoch stark von dieser Form der gewerblichen Tätigkeiten.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde, aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich, nach § 13 b BauGB aufgestellt. Dieser dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum. Im Hinblick auf die Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) ist im § 13 b BauGB der Begriff der Wohnnutzung nicht auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung festgelegt, so dass beide Gebietstypen (Reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet) grundsätzlich möglich sind. Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind jedoch wegen des möglichen Beeinträchtigungspotentials die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein. Die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten, nicht störenden Handwerksbetriebe, sind unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO geregelt und somit gemäß der Entscheidung des VGH München auch bei einem Verfahren nach § 13 b BauGB allgemein zulässig. Anders verhält es sich bei den nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, welche dem Urteil des VGH München nach die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplan nach § 13 b BauGB einschränken würden.</p>
<p>02.03.2021 Nachbarschaftsverband Ulm</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für Landwirtschaft dar.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13 b BauGB aufgestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §13 b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</p>	
<p>11.03.2021 Stadtwerke Ulm /Neu-Ulm</p> <p>Die genaue Lage der Strom-/Erdgas-/Fernwärme-/Trinkwasserleitungen ist bei der SWU Netze GmbH... zu erheben.</p> <p>Siehe beiliegende Pläne Erdgas und Trinkwasser.</p>  <p>Zu beachten sind die DIN 1998, die „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen“ sowie das „Merkheft zur Verhütung von Unfällen, Schutz von und vor Versorgungsleitungen“.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH das Gebiet Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg bei Blaustein-Wippingen auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände dagegen.</p> <p>Die SWU weist jedoch darauf hin, dass durch das Gebiet, entlang des Sperberweg, eine Wasserleitung der Stadt Blaustein verläuft.</p> <p>Leitungen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. Wasserleitungen werden üblicherweise mit einem Meter Überdeckung verlegt. Für die Umlegung oder Änderung an den Leitungen trägt der Verursacher die Kosten.</p> <p>Wir bitten dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Schritte der Planungen wird gebeten.</p>	<p>Die genaue Lage von Bestandsleitungen wird bei der Tiefbauplanung eruiert und berücksichtigt.</p> <p>Die Gasleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und können zur Versorgung der neuen Gebäude verlängert werden. Die Trinkwasserleitung wird im Zuge der Tiefbaumaßnahmen in den Straßenraum des Sperberweges verlegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandene Trinkwasserleitung wird im Zuge der Tiefbaumaßnahmen in den Straßenraum des Sperberweges verlegt. Die Kostentragung ist über den Konzessionsvertrag geregelt.</p> <p>Die Stadtwerke werden bei den weiteren Planungen beteiligt. Im Bereich Trinkwasser sind zukünftig die Stadtwerke Blaustein Ansprechpartner.</p>

15.03.2021 Landratsamt Alb-Donau-Kreis**1 Umwelt- und Arbeitsschutz Gewässer**

1.1.1 Die geplanten Mulden zum Schutz vor Außengebietswasser am nördlichen und südlichen Rand des NBG müssen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als wasserwirtschaftliche Anlagen gekennzeichnet werden.

1.1.2 Bei der Ausführung durch die Stadt ist auf eine ausreichende Bemessung zu achten. Es wird vorgeschlagen diese mindestens einen Meter breit und 50cm tief auszuführen. Die Detailplanung ist mit der unteren Wasserbehörde eng abzustimmen, die Ausführungsplanung ist vorzulegen.

1.1.3 Es ist darauf zu achten, dass das Außengebietswasser nicht zum Nachteil Dritter (§ 37 WHG) in den Vorfluter geleitet wird (z.B. durch Modellierung der im Plan grün gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

1.1.4 Der Passus „vorrangig“ im Bebauungsplan ist zu streichen. Es sind ausschließlich Mulden zugelassen, da sonst die durchgängige Mulde nicht gewährleistet werden kann. Der Teil „... dauerhaft zu unterhalten.“ muss näher erläutert werden.

1.1.5 Die Starkregen - Hochwassermulden müssen als wasserwirtschaftliche Anlagen der unteren Wasserbehörde zur Aufsicht zugänglich sein oder gemacht werden können. Um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten müssen die Mulden dauerhaft mit Gras- oder Kräutermischungen eingesät sein und regelmäßig gemäht werden. Bäume, Sträucher und sämtliche Gegenstände, die den Abfluss temporär oder dauerhaft beeinflussen können, sind im Bereich der Mulden nicht zugelassen. Die Mulden dürfen insbesondere nicht eingezäunt werden, um den Abfluss durch angespülte Geschwemmsel nicht zu behindern.

1.1.6 Die Privateigentümer sind auf ihre Pflichten ausdrücklich hinzuweisen.

Kommunales Abwasser

1.1.7 Für das Gebiet selbst ist vom Träger der Bauleitplanung im Rahmen eines Wasserrechtsgesuches der Nachweis einer geordneten Abwasser-beseitigung unter Berücksichtigung des § 55 des Wassergesetzes zu erbringen und der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Erlaubnis / Genehmigung in 2-facher Ausfertigung, sowie eine digitale Ausführung, vorzulegen.

1.1.8 Das Regenrückhaltebecken Wippeningen befindet sich auf dem Flurstück 520, nicht wie im Plan angegeben auf dem Grundstück 530.

Die Entwässerungsmulden werden im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz zur Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Die Dimensionierung der Entwässerungsmulde wurde zwischenzeitlich durch ein Ingenieurbüro geprüft und entsprechend dimensioniert. Die konkrete Planung wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Das Außengebietswasser wird nicht zum Nachteil Dritter in den Vorfluter geleitet. Entsprechende Regelungen werden in den Kaufverträgen getroffen und durch Baulasten gesichert.

Der Passus wird angepasst. Die Starkregenschutzmaßnahmen werden mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes abgestimmt und von der Stadt Blaustein einheitlich erstellt. Die Grundstückskäufer werden vertraglich zum Erhalt und Unterhalt verpflichtet.

Die Vorgaben der unteren Wasserbehörde werden in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.11. sowie in der Begründung unter Pkt. 6.12. ergänzt.

Diese Regelungen werden in den Kaufverträgen der Grundstücke verankert und über Baulast gesichert.

Die Grundstücksentwässerung ist mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmt und wird zur wasserrechtlichen Genehmigung im Zuge der Tiefbauplanung vorgelegt.

Die Flst. Nr. wurde in den Unterlagen korrigiert.

<p>2 Hinweise</p> <p>2.1 Straßen</p> <p>2.1.1 Die Erschließung erfolgt ausschließlich über Stadtstraßen in der Zuständigkeit der Stadt Blaustein. Die Belange des FD Straßen sind nicht betroffen.</p> <p>2.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</p> <p>2.2.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB sind gegeben. Die geplanten Wohnbauflächen schließen sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsrand an.</p> <p>2.2.2 Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>2.2.3 Die Möglichkeit neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen bauen zu können wird begrüßt. Dies zusammen mit den überwiegend kleinen Grundstücksgrößen entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.</p> <p>2.2.4 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p>2.3 Landwirtschaft</p> <p>2.3.1 Im Zuge der Abwägung vom 26.01.2021 wurde die immissionsschutzrechtlichen Situation geklärt. Nach den Richtwerten der Geruchsimmisions-Richtlinie treten im Wohngebiet keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen auf.</p> <p>1.4 Forst, Naturschutz</p> <p>1.4.1 Naturschutz</p> <p>Von Seiten des Naturschutzes kann dem Bauvorhaben der Stadt Blaustein zugestimmt werden. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Ausgleichspflicht im Zuge einer formellen Umweltprüfung. Artenschutzrechtliche Belange sind jedoch weiterhin zu beachten.</p> <p>2.4.2 Die Pflanzgebote im Planungsgebiet sind wie folgt umzusetzen:</p> <p>a) Der am östlichen Rand des Gebietes geplante Gehölzstreifen (vermutlich Hecke) sollte auf der gesamten Länge eine Mindestbreite von 6 m haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Vgl. Stellungnahme Nachbarschaftsverband Ulm, 02.03.2021.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterlagen werden dem Landratsamt nach Inkrafttreten zugesandt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch eine ca. 10m hohe Nadelbaumpflanzung auf dem östlich angrenzenden Grundstück bereits intensiv eingegrünt. Darüber hinaus sind die östlichen Grundstücke insbesondere südlich des Sperberwegs bereits sehr</p>
---	---

<p>b) Es sind Bäume, Hochstämme der Artenliste 1 mit StU 18-20 in einem Pflanzabstand von 8-10 m und der Artenliste 2 mit StU 14-16 auf Abstand von 7-20 m oder als Gruppenpflanzung zu pflanzen.</p> <p>c) Die Sträucher der Artenliste 5 sind in einer Größe von 100-150 cm 2xv und in einem Pflanzabstand 1,5 x 1,5m zu pflanzen, das entspricht pro Strauch 2,25 m² Standfläche. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und Ausfälle zu ersetzen.</p> <p>d) Bei Bäumen im Straßenraum der Artenliste 3 StU 18-20 ist im Bereich von Parkbuchten ein dauerhafter Anfahrerschutz zu empfehlen.</p> <p>2.4.3 Es ist darauf zu achten, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichem Grund einhalten. Außerhalb keine Gartenhütten errichten, keine Komposthaufen anlegen und die Gehölze an ihren Grundstücksgrenzen nicht durch Pflanzen ersetzen, die nicht der Artenliste entsprechen.</p> <p>2.4.4 Die Belange des Artenschutzes sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.09.2020 schlüssig behandelt worden. Es wurden keine durch den Bebauungsplan verursachten Verbotsstände festgestellt. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V1 „Baufeldfreimachung“ kann dem Bebauungsplan auch in Bezug auf diesen Aspekt zugestimmt werden.</p> <p>1.5 Verkehr und Mobilität</p> <p>1.6 Verkehrsbehörde</p> <p>2.5.1 Die Sichtfelder nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen sind entsprechend der Vorfahrtsregelung rechts-vor-links jeweils für den Wartepflichtigen Verkehrsteilnehmer in die Planunterlagen einzutragen.</p> <p>2.6 Flurneuordnung</p> <p>2.6.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.</p>	<p>schmal. Auf eine Verbreiterung des Pflanzgebots wird daher verzichtet.</p> <p>Die Festsetzungen zur Pflanzung von 2 Bäumen der Artenliste entspricht einem Pflanzabstand von ca. 10m und wurde getroffen, um eine Umsetzung auf allen betroffenen Grundstücken gewährleisten zu können. Der erforderliche Stammumfang für die Pflanzung von Bäumen der Artenliste 2 wurde auf 14-16 erhöht.</p> <p>Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird um die Pflege, den dauerhaften Erhalt und eine Ersatzpflanzung bei Abgang ergänzt. Die Festsetzung zur Pflanzung von einem Strauch je 2,5m² Pflanzgebotsfläche wird als ausreichend erachtet und wird festgehalten.</p> <p>Die Bäume im Straßenraum sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu pflanzen. Öffentliche straßenbegleitende Parkplätze und Parkbuchten sind nicht geplant. Eine Regelung ist im Bebauungsplan ist nicht möglich und im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einhaltung der Grundstücksgrenzen ist durch angrenzende Verkehrsflächen sowie die Entwässerungsmulde sichergestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sichtfelder sind in der Planzeichnung bereits berücksichtigt. Auf eine Konkretisierung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17.03.2021 Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG – hat die deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der</p>	<p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 18.06.2020 wird zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme wurde in der Sitzung am 26.01.2021 abgewogen.</p>

<p>Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: die Stellungnahme vom 18.06.2020 gilt weiterhin.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse oder der Mailadresse ... so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.</p>	<p>Die Telekom wird entsprechend dem Planungsfortschritt so früh als möglich über den Beginn und Ablauf der Baumaßnahme informiert.</p>
<p>29.03.2021 Kreisbauernverband Ulm-Ehingen</p> <p>1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt ca. 15.160 m² landwirtschaftliche Fläche, die der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden soll. Dabei räumt die Gemeinde ihrer Entwicklung an dieser Stelle gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang ein.</p> <p>Die Landwirtschaft sieht sich insgesamt dem großen Problem entgegen, dass es zu wenige Flächen gibt, die landwirtschaftlich betrieben werden können. Wir haben immerwährende Anfragen unserer Mitglieder nach Flächen, die landwirtschaftlich betrieben werden können. Es ist auch Sinne des Gesetzgebers (vgl. nur: ASVG oder GrdStVG), dass landwirtschaftliche Flächen auch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert bleiben.</p> <p>Selbst wenn diese Fläche bereits seit vielen Jahren als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ändert dies nichts daran, dass diese Fläche der Landwirtschaft fehlen wird.</p> <p>Es wird dabei von der Berufsvertretung beantragt und gefordert, dass, soweit es sich um hochwertigen Oberboden handelt, der eigentlich der Landwirtschaft durch den Flächenverbrauch entzogen werden würde, dieser auch bei Umsetzung des Bebauungsplans für eine Aufwertung der Bodengüte zu einem anderen Orte gebracht wird, sodass er dort der Landwirtschaft dienen kann.</p> <p>Zur Not ist ein Gutachten über die Bodenbeschaffenheit des Oberbodens zu beauftragen, um diesem Umstand Rechnung zu tragen.</p> <p>Ohne ausreichende Fläche für die Landwirtschaft werden wir uns weiterhin einer Abnahme der Anzahl der Landwirte entgegensehen, die keinen positiven Verlauf nehmen wird und es werden weniger regionale Lebensmittel, die der Verbraucher wünscht, zur Verfügung gestellt werden können.</p>	<p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Im Stadtgebiet Blaustein, insbesondere im Stadtteil Wippingen besteht ein örtlicher Bedarf und eine große Nachfrage nach Wohnraum, der kurz- bis mittelfristig ohne Ausweisung neuer Wohngebiete nicht gedeckt werden kann. Flächen zur Nachverdichtung im Innenbereich stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Gemeinde räumt daher der Wohnnutzung gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang ein.</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB aufgestellt.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Die Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.15 Bodenschutz aufgenommen.</i></p>

<p>2) Weiterhin ist bei am Bebauungsplan angrenzenden Betrieben der Landwirtschaft durch Geruchsschutzgutachten zu überprüfen und zu garantieren, dass der entsprechende Emissionsschutzradius gewahrt bleibt, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihrem Bestandsschutz negativ tangiert werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass den Betrieben auch eine Weiterentwicklungsmöglichkeit zugestanden werden muss, der in dem soeben genannten Bestandsschutz wieder zu finden und mitumfasst ist.</p> <p>Sollte das Ergebnis des Gutachtens sein, dass weder die Weiterentwicklungsmöglichkeit noch der bestehende Bestand geschützt wäre bzw. in den Bestandsschutz eingegriffen wird, so muss der Plan so angepasst werden, dass dieser an einem anderen Ort verwirklicht wird, der genau diesen Bestandsschutz beachtet oder so an demselben Ort verändert wird, dass er innerhalb des Rahmens des Bestandsschutzes umgesetzt werden kann.</p> <p>3) Für die direkt angrenzenden Häuser, die innerhalb des neuen Bebauungsplans entstehen sollen, ist dabei zu beachten für den Fall, dass die Gärten/Häuser direkt an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, dass von den Landwirten bestimmte Mindestabstände für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln vorgeschrieben sind. Die Felder, Äcker und Wiesen müssen von den Landwirten jedoch bis zur Grundstücksgrenze bearbeitet werden können, damit der maximale Ertrag aus dem landwirtschaftlich genutzten Boden erzielt werden kann, um keine Umsatzrückgänge zu erleiden.</p> <p>Es ist bei der Erstellung des Bebauungsplans auf diese Mindestabstände so einzugehen, dass der direkt an dem Bebauungsplan angrenzende Landwirt bzw. Bewirtschafter der entsprechenden Flächen weiterhin die Möglichkeit hat, auch diese an dem Bebauungsplan liegenden landwirtschaftlichen bis zur Grundstücksgrenze ohne Einschränkung bewirtschaften und umtreiben kann.</p> <p>Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen kann vor allem in diesen Fällen auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten (sog. Umstehende) oder wohnen (sog. Anwohner).</p> <p>Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat deshalb im amtlichen Teil des Bundesanzeigers die Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern einzuhalten sind, veröffentlicht.</p>	<p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 659 befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude, das im Jahr 1984 als Maschinenremise genehmigt wurde.</i> <i>Es liegt weder eine faktische Tierhaltung noch eine genehmigte Tierhaltung vor. Eine Überschreitung der Immissionsbelastung von max. 10% Geruchsstundenhäufigkeiten kann somit ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens wird verzichtet. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit einer genehmigten Tierhaltung bekannt.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Die östlich angrenzenden Bewirtschaftungsflächen (Flur Nr. 659 und 595) werden durch einen zwischengelagerten 4,0 m breiten landwirtschaftlichen Weg von der künftigen Wohnbebauung separiert und die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln nicht beeinträchtigt.</i> <i>Lediglich die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der südlich angrenzenden Bewirtschaftungsfläche (Flur Nr. 607/1) ist durch die nördlich angrenzenden Grundstücke auf einer Gesamtlänge von ca. 100m leicht eingeschränkt.</i> <i>Auf dem Flurstück 607/1 werden jedoch keine Pflanzenschutzmittel benötigt, da die Fläche als Wiese genutzt wird, die 1x im Jahr gemäht wird.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Es wird auf die o.g. Aussagen verwiesen.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Es wird auf die o.g. Aussagen verwiesen.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
---	--

<p>Diese hat das BVL aktualisiert (BVL 16/02/02 vom 27. April 2016) und im Bundesanzeiger veröffentlicht.</p> <p>Das bedeutet, dass folgende Mindestabstände bei Pflanzenschutzmittelanwendungen von dem Landwirt einzuhalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Flächenkulturen: 2 Meter und - in Raumkulturen: 5 Meter. <p>Die genannten Mindestabstände sind von den Anwendern einzuhalten zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 Pflanzenschutzgesetz); hierzu gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Parks und Gärten, Grünanlagen in öffentlich zugänglichen Gebäuden, öffentlich zugängliche Sportplätze einschließlich Golfplätze, Schul- und Kindergartengelände, Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen in unmittelbarer Nähe von Einrichtungen des Gesundheitswesens; - Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. Wege an den behandelten Fläche nutzen. <p>Die Mindestabstände sind zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, sind zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten auch dann zu beachten, wenn sich zum Zeitpunkt der Anwendung dort keine Personen aufhalten. Aufgrund dessen ist darauf zu achten und im Bebauungsplan entsprechend zu beachten, dass von den Landwirten die Mindestabstände eingehalten werden können und dennoch bis zur Grundstücksgrenze ihre Flächen bewirtschaften können.</p> <p>4) Weiterhin sind insbesondere bei der Planung von Eingriffs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und/oder auf den Einsatz heute eingesetzter Gerätetechnik 	<p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Bei der Bewirtschaftung der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flur Nr. 659 und 595) handelt es sich um Flächenkulturen, die bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln einen Mindestabstand von lediglich 2,0 m erfordern.</i> Das Flurstück 607/1 wird als Wiese genutzt, es werden keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht.</p> <p>Vgl. Abwägung vom 26.01.2021: <i>Die Mindestabstände zur Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln von 2,0 m zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flur Nr. 659 und 595) werden durch einen zwischengelagerten 4,0 m breiten landwirtschaftlichen Weg sichergestellt. Lediglich die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der südlich angrenzenden Bewirtschaftungsfläche (Flur Nr. 607/1) ist durch die nördlich angrenzenden Grundstücke auf einer Gesamtlänge von ca. 100m beeinträchtigt.</i> Das Flurstück 607/1 wird als Wiese genutzt, es werden keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da für das vorliegende Gebiet keine Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, sind die Hinweise hier nicht umsetzbar.</p>
<p>06.04.2021 RP Tübingen</p> <p>Belange der Raumordnung</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 6.7.2020: <i>Die Stadt Blaustein will einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Wippingen entwickeln. Mit Blick auf</i></p>	<p>Auf die Abwägung vom 26.01.2021 wird verwiesen: <i>Im Stadtgebiet Blaustein sowie im Stadtteil Wippingen besteht ein örtlicher Bedarf und eine große Nachfrage</i></p>

<p>§ 1a BauGB stellt sich die Frage des Bedarfes. Insgesamt ist darzustellen weshalb neue Flächen außerhalb des Flächennutzungsplanes in Anspruch genommen werden obwohl Blaustein im rechtskräftigen FNP noch erhebliche Reserven aufweist (nach vorliegenden Unterlagen weit über 30 ha) Dies umso mehr, da im südöstlichen Bereich von Wippingen eine 1,7 ha große Wohnbaufläche im FNP verzeichnet ist, die noch unbebaut ist.</p>	<p>nach Wohnraum, der kurz- bis mittelfristig ohne Ausweisung neuer Wohngebiete nicht gedeckt werden kann. Im Stadtteil Wippingen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan lediglich eine ca. 1,7 ha große Wohnbaufläche im südöstlichen Teil von Wippingen, südlich des Helfensteinwegs ausgewiesen. Diese befindet sich jedoch in Privatbesitz und kann kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Belange des Naturschutzes Nach den Ergebnissen der nun vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine streng geschützten Arten sowie keine gefährdeten Vogelarten betroffen. Daher erheben wir keine weiteren Einwände. Bezüglich der betroffenen europäischen Vogelarten verweisen wir auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Planungsträger hat sich dankenswerterweise mit unserer Kritik bezüglich des landesweiten Biotopverbunds auseinandergesetzt. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die im Rahmen der B-Planung 2010 beanspruchten Fläche durch eine Streuobstwiese nördlich der beiden Bebauungsplangebiete "Im Grund" und "Im Grund II" ausgeglichen und damit den Biotopverbund in diesem Bereich bereits Rechnung getragen wurde. Das RP Tübingen begrüßt die vorgesehene Verschiebung der Biotopverbundfläche an den künftigen Ortsrand im Bereich der nördlich bestehenden Streuobstwiese sowie des östlich befindlichen Heckensaums (s. Begründung S.12, Abb.3). Allerdings wird nicht erkennbar, wie der Biotopverbund auf diesen Flächen entwickelt werden soll und ob diese Flächen überhaupt verfügbar wären.</p>	<p>Die konkrete Entwicklung und Verfügbarkeit des Biotopverbundes ist nicht geklärt und war auch auf den von der LUBW vorgegebenen Flächen nicht geklärt. Dies muss in den weiteren Planungen erfolgen. Rechtsverbindliche, Konkrete Maßnahmen können nicht im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Es erscheint vielmehr sinnvoll, im örtlichen und überörtlichen Zusammenhang des Flächennutzungsplanes, zusammen mit dem Nachbarschaftsverband, die Thematik des Biotopverbundes anzugehen. Erste Gespräche mit dem Nachbarschaftsverband und dem Landratsamt haben bereits stattgefunden.</p>
<p>Konkrete Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan scheinen überdies nicht vorgesehen zu sein. Wir verweisen diesbezüglich auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde und empfehlen der Stadt Blaustein, für die Planung ihres kommunalen Biotopverbunds Kontakt mit der Biotopverbundbotschafterin Frau Schellenberg beim Landschaftserhaltungsverband des Alb-Donau-Kreises aufzunehmen (Kontakt: annette.schellenberg-lev@alb-donau-kreis.de).</p>	<p>Die Stadt begrüßt die Initiierung einer Biotopverbundbotschafterin. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>