



Stadt Blaustein

Bebauungsplan

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

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.

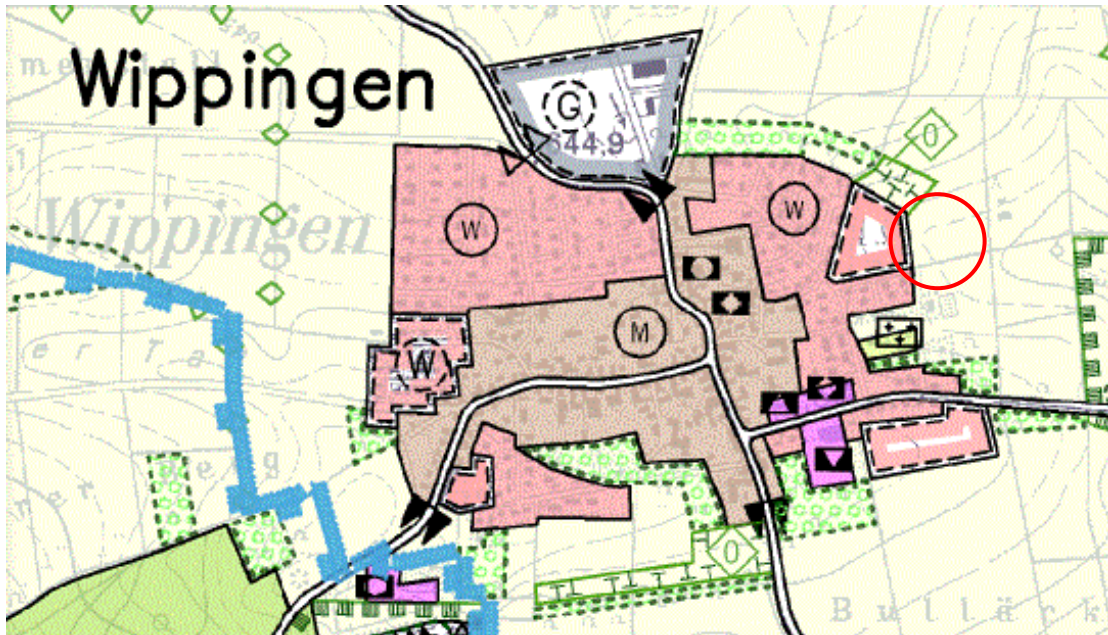


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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 Wipplingen 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 Ringschließung 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 Offenlandbiotop, 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 Biotop).

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 Bauaufreiräumung 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 Gschwemmsel 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 Wippingen 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



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.