

Gemeinderat	öffentliche Sitzung am Dienstag, 6. Dezember 2022
Vorlage Bauamt	DSNR

Handlungsfeld: **Stadtentwicklung (einschl. Natur)**

TOP-Nr. **134 | 2022**

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen**

- **Erneuter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans**

**Beschlussantrag:**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg“ im Ortsteil Bermaringen beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung einer vorgesehenen ergänzenden Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1. **Sämtliche bisherigen Beschlüsse betreffend das Plangebiet „Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg“ werden aufgehoben.**
2. **Der Bebauungsplan „Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg“ im Ortsteil Bermaringen wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB neu aufgestellt.**



Thomas Kayser  
Bürgermeister

**I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung**

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Bermaringen	27.11.2019	nö	Beratung zum Bebauungsplan " Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg" im Ortsteil Bermaringen	Zustimmung

GR	17.12.2019	ö	Der Bebauungsplan " Südlich Kirchstraße, westlich Alter Mühlweg " im Ortsteil Bermaringen, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.	Zustimmung
OR	30.11.2022	ö	Wird in der Sitzung mitgeteilt	-

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

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

Zur Deckung des Bedarfs ist am südwestlichen Ortsrand von Bermaringen eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteiles von Bermaringen und ist somit dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet besteht nicht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer künftigen Wohngebietsergänzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erforderlich.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Grünfläche für einen zukünftigen Sportplatz aus.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 346/0, 150/0 (Kirchstraße), 333/0 (Kirchstraße) und 623/1 (Alter Mühlweg) der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 4.780 m<sup>2</sup> auf.

### 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bermaringen unmittelbar westlich der Helfensteinhalle, der Grundschule sowie des Jugendhauses "Club 70". Darüber hinaus bestehen im unmittelbaren Umfeld die beiden Sportplätze und die Vereinsgaststätte des TSV Bermaringen im Süden sowie der Friedhof im Osten des Geltungsbereichs.

Nördlich grenzt der bebaute Ortsrand von Bermaringen entlang der Kirchstraße sowie im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Vorhabengebiet ist geprägt durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune mit Silo im Norden des Grundstücks, einem Unterstand für Strohballen im Süden sowie einem intensiven alten Streuobstbestand auf der verbleibenden Fläche des Grundstücks, der gleichzeitig als Weidefläche dient. Darüber hinaus bestehen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mehrere große Bäume.

### 3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Die Stadt Blaustein ist bestrebt, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf nachzukommen und am süd-westlichen Ortsrand eine ergänzende Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf den Teilflächen der Flurstücke 346/0, 150/0 (Kirchstraße), 333/0 (Kirchstraße) und 623/1 (Alter Mühlweg) der Gemarkung Bermaringen einen alten Streuobstbestand mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und ca. 2 Dutzend Bäumen.



Baumbestand Geltungsbereich

Gemäß § 33a NatSchG Baden-Württemberg sind Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Ob der Streuobstbestand die Kriterien gemäß § 33a NatSchG erfüllt und demnach einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vor dessen Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf wird im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Konzepte (Wohnbebauung mit BHKW zur Versorgung von Bermaringen) sowie eine reine Wohnbebauung mit max. 3 Mehrfamilienhäusern entwickelt. Vorbehaltlich der Streuobstbestandsprüfung werden im weiteren Verfahren Konzepte zur Bebauung des Plangebietes geprüft. Dabei wird auch eine Variante, bei der sich die zukünftige Bebauung im Wesentlichen auf den Bereich der bestehenden Bebauung der Scheune beschränkt, einer genaueren städtebaulichen Prüfung unterzogen. Angestrebt wird bei dieser Variante eine weitgehende Erhaltung des Streuobstbaumbestandes. Vorstellbar ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationshaus.

Im Kartenviewer der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist das Plangebiet als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte jedoch ohne Streuobststandorte dargestellt.

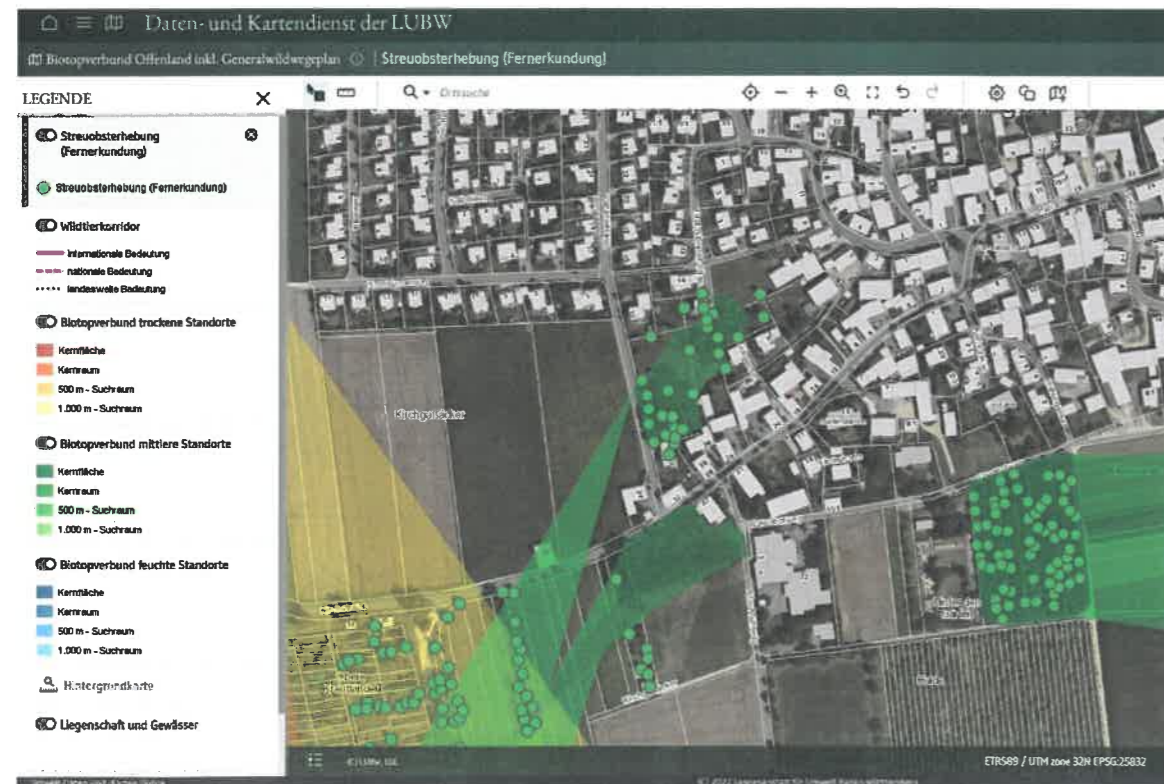


Abb. Biotopverbund mit Streuobsterhebung (LUBW)

#### 4. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

#### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
4271000 511000 51100000	413.000	361.440		-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	2023	2024	-	-
		31.940		

#### Anmerkungen zur Finanzierung:


Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro für Stadtplanung Zint und Häußler für ein Honorar von 19.940 € Brutto beauftragt. Dies beinhaltet auch das Artenschutzgutachten und den informellen Umweltbericht. Für weitere Fachgutachten (Bodengutachten, Kampfmittelfreiheit, Lärmschutzgutachten) und die Bestandsvermessung fallen noch Kosten in Höhe von ca. 12.000€ an.

#### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

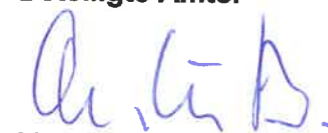
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.  
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei:


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

##### Verfasser

  
Marlene Dietl-Berchtold  
Amtsleiterin  
Bauamt

##### Beteiligte Ämter

  
Marlene Dietl-Berchtold  
Amtsleiterin  
Bauamt

  
Waldemar Schulz  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

  
Alexander Rist  
Erster Beigeordneter



### Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für den B-Plan „Südlich Kirchstraße, westlich alter Mühlweg“ im Ortsteil Bermaringen

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.  
Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Information liegt nicht vor

#### Ökologische Tragfähigkeit

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Klimaschutz</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?			<input checked="" type="radio"/>	Durch Neubau Verbrauch von Baumaterialien und damit zusätzliche Treibhaus-Emissionen
<b>Energie</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?		<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Kein Effekt auf den Ausbau regenerativer Energien, hemmend auf den sorgsamen Umgang mit Energie
<b>Flächeninanspruchnahme</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?			<input checked="" type="radio"/>	Flächeninanspruchnahme durch Baugebiet nach §13b BauGB
<b>natürliche Ressourcen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?			<input checked="" type="radio"/>	Versiegelung von Fläche durch Neubauten
<b>Biologische Vielfalt</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>		Bei Erhalt der Streuobstwiese keine Einschränkungen bzw. Aufwertung möglich
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?		<input type="radio"/>		

#### Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

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

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

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

**Zusammenfassende Einschätzung:**  
 Eine neue Bebauung im Außenbereich wirkt sich hemmend auf ökologische Belange aus, was dieser Nachhaltigkeitserläuterung. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit wird es höchstwahrscheinlich nur dann eine fördernde Wirkung im Bereich der biologischen Vielfalt ergeben, falls die Streuobstwiese im Wesentlichen erhalten bleibt und aufgewertet wird. Durch den Verkauf der Baugrundstücke ist eine fördernde Wirkung auf den kommunalen Haushalt gegeben.  
 Aufgrund des geplanten Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhauses ist eine Verbesserung des Wohnraumangebots zu erwarten.  
 Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold  
 Datum: 06.12.2022