

Vorlage Bauamt

40 /2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Wiesenstraße, Kirchstraße", Ortsteil Bermaringen

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Wiesenstraße, Kirchstraße" im Ortsteil Bermaringen, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan „Wiesenstraße, Kirchstraße" im Ortsteil Bermaringen wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 22.06.2021 wird gebilligt.
3. Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Bermaringen	13.04.2021	-	einstimmig zugestimmt mit Änderungswünschen	einstimmig

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Blaustein stellt mit ihren Teilorten einen attraktiven Wohnstandort dar. Aus diesem Grund besteht auch im Ortsteil Bermaringen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Die Stadt Blaustein ist daher bestrebt, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf nachzukommen und am westlichen Ortsrand entlang der Wiesenstraße eine ergänzende Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Kettenhäusern zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht, die Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Südwestlich des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" aus dem Jahr 2004.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 159, 160, 331 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße) der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 17.452 m² auf.

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

Für das Plangebiet ist die Teiländerung 27.2 des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche durch den Nachbarschaftsverband Ulm bereits in Aufstellung.

Im Zuge der Teiländerung werden die im Flächennutzungsplan bisher vorgesehenen Wohnbauflächen am südöstlichen und nördlichen Siedlungsrand von Bermaringen, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig nicht entwickelt werden können, flächengleich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

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

Der besondere Anspruch dieses B-Plans ist die Tatsache, dass sich die Grundstücke im Eigentum von 3 Privatpersonen befinden und die Stadt Blaustein zusammen mit den Eigentümern den B-Plan entwickeln will.

Dabei wird es Vorhaben geben, die von den Eigentümern als Vorhabenträger entwickelt werden, und Grundstücke, die im späteren Verlauf an Interessenten zum Bau von Einfamilienhäusern veräußert werden sollen.

Dafür sind im weiteren Verlauf städtebauliche Verträge auszuarbeiten, die die Planung absichern und die Kostenübernahme regeln.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um 3 Eigentümer handelt, wird trotz der Vorhabenträgerschaft ein angebotsbezogener Bebauungsplan erstellt.

2. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sieht eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs vor. Die Durchmischung mit verdichtetem und großzügigem Platzangebot richtet sich nach den sich ändernden Vorstellungen der Nutzer, die sich wiederum aus der sich ändernden Einstellung zur Nachhaltigkeit speisen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinem Wohngebiet 1 (WA 1) auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Doppelhäuser/ Hausgruppen am westlichen Rand des Plangebietes (WA4) eine Bebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen (II G) festgesetzt, wobei das Untergeschoß aufgrund der Topographie zur angrenzenden freien Feldflur als Gartengeschoß auszugestalten ist. Der vorgesehene Geländesprung durch eine geschlossene Kettenhausbebauung, wie sie vom Vorhabenträger vorgesehen ist, wird im weiteren Verfahren konkretisiert, der B-Plan ggf. noch angepasst.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Südosten und Nordosten (WA 2) als auch der geplanten Wohnbebauung unmittelbar östlich der Wiesenstraße (WA 3) ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) zulässig, wobei das 3. Vollgeschosß im Dachraum zum Liegen kommen muss.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Wiesenstraße", die im Süden in die Kreisstraße "Kirchstraße" mündet und eine durchschnittliche Breite von ca. 7,50m aufweist.

Im Einmündungsbereich zur Kirchstraße wird der Fahrbahnbereich der Wiesenstraße durch die bestehende Bebauung auf Flur Nr. 158/2 eingeeengt und weist lediglich eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m auf. Sie ist jedoch für einen Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Dieser Punkt wird dennoch nochmals im Laufe des Verfahrens verkehrsplanerisch untersucht.

Eine Erschließung des gesamten Gebietes über eine neue Andienung von der Kirchstraße her wurde bereits im Vorfeld untersucht und auch im Ortschaftsrat am 13.04.2021 angeregt. Dies ist bereits im Vorfeld der Planung bei der Verkehrsbehörde des LRA Alb-Donau-Kreis angeregt worden und wurde wegen der Ortsdurchfahrtsgrenze negativ beschieden. Zudem wurde ein Anbauverbot von 15 m ab Ortsgrenze festgestellt und in die Planung übernommen. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Bebauung dicht an der Kirchstraße zwar wünschenswert, ist aus diesen Gründen aber nicht umsetzbar.

Die interne Erschließung der nordwestlichen Grundstücke wird über eine 5,50m breite Ringerschließung sichergestellt und ist im Südwesten als Sackgasse ausgebildet.

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit zwei Beteiligungsschritten gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Das Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

4. Änderungswünsche aus dem Ortschaftsrat vom 13.04.2021

- 4.1 *Die Wiesenstraße hat eine Breite von 7,50m und ist für einen Begegnungsverkehr nicht ausgelegt. Der Ortschaftsrat sieht an diesem Fall für die Zukunft durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine große Gefahrenlage und schlägt vor zu prüfen ob für die westliche Bebauung eine Zufahrt direkt von der Kreisstraße hergestellt werden kann? Die Siedlung könnte als Einbahnstraße verkehrsrechtlich geplant werden. Die Zufahrt über die Wiesenstraße sollte komplett entfallen.*

Antwort Verwaltung: Die Wiesenstraße ist aufnahmefähig und ausreichend dimensioniert. Die Schmalstelle im Einmündungsbereich wird nochmals fachplanerisch auf Gefahrenlagen hin untersucht. Eine direkte Anbindung an die Kirchstraße wurde in Vorfeld geprüft und von der Verkehrsbehörde abgelehnt. Zudem gilt ein Anbauverbot von 15 m.

- 4.2 *Der Ortschaftsrat hätte gerne eine genauere Definierung vom Planinhalt 6.1 Welche Gewerke werden als störende Betriebe eingestuft? (Frage war: Wird ein Bekleidungsgeschäft als störender Gewerbebetrieb eingestuft?)*

Antwort Verwaltung: Die Definition des nicht störenden Gewerbes ist in der BauNVO geregelt. Ein Ladengeschäft als Einzelhandel gilt als nicht störendes Gewerbe.

- 4.3 *Das Grundstück Nr. 331/1, Kirchstraße 34, wurde nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Wie ist das spätere Vorgehen, wenn auf dem Grundstück eine Wohnbebauung stattfinden soll?*

Antwort Verwaltung: Aufgenommen wurden die Grundstücke der Investoren, die das Verfahren beantragt haben. Die Kirchstraße 34 befindet sich später im Innenbereich, eine Bebauung wird nach der Einfügung, § 34 BauGB, gewertet.

- 4.4 *Der Ortschaftsrat hätte gerne folgenden Punkt generell bei den Planungen und Umsetzungen berücksichtigt:*
- *Versorgung des Wohngebietes mit Glasfaser*

Antwort Verwaltung: Dieser Punkt ist nicht Bestsandteil eines B-Planverfahren, sondern ist Inhalt der Breitbandstrategie der Stadt Blaustein.

- 4.5 *Folgende Verpflichtungen wünscht sich der Ortschaftsrat über einen städtebaulichen Vertrag:*
- *Einbau einer Zisterne mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen*
 - *Abstimmung: 7 Zustimmungen und 2 Enthaltungen*
 - *Verpflichtender Anschluss an das geplante Nahwärmenetz (wird derzeit geprüft)*

Antwort Verwaltung: Eine Zisterne kann im B-Plan verpflichtend festgeschrieben werden. Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Niederschlagsentwässerung untersucht. Ein Vorschlag zur weiteren Diskussion wird erarbeitet.

Der Nahwärmeanschluss kann, soweit das BHKW umsetzbar ist, im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Eine Festsetzung im B-Plan dahingehend ist nicht möglich.

- 4.6 *Im östlichen Bereich des Bebauungsplans (Flur Nr. 159 und 160) ist für die Reihen- oder Einfamilienhäuser eine Gebäudehöhe von 8,50m festgelegt. Der Investor hat den Antrag auf eine Höhe bis zu 10m gestellt.*

Antwort Verwaltung: Die festgesetzten Höhen werden anhand konkreter Entwürfe und exemplarischer Schnitte überprüft und ggf. angepasst. Primäres Ziel ist eine ins Ortsbild passende Kubatur, die Höhen sind dem anzupassen.

- 4.7 *Ausgleichsfläche Extern:*
Als Externe Ausgleichsfläche wurde das Grundstück Nr. 384 festgelegt. Der Ortschaftsrat wünscht eine genaue Vorstellung des Projektes und stellt zusätzlich die Frage, ob die Verwendung des Grundstückes als ökologische Ausgleichsfläche verwaltungsintern abgesprochen wurde? Der Ortschaftsrat sieht die Verwendung von dieser Fläche als Tauschfläche für Grunderwerb im Gewerbegebiet Daloser Weg.

Antwort Verwaltung: Die Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und wird als Bestandteil des B-Plans behandelt werden. Dies wurde in der Verwaltung so vereinbart. Sollte im Verlauf der Ausarbeitung eine andere Verwendung der Fläche zutage treten, sind andernorts Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen.

4.8 Der Ortschaftsrat begrüßt ausdrücklich das Erstellen einer PV Anlage auf den Dachflächen. Eine verbindliche Verpflichtung wurde abgelehnt.

Antwort Verwaltung: Eine verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf privaten Dächern ist baurechtlich nicht zulässig. Eine Verpflichtung kann nur über den Kaufvertrag erfolgen. Dies ist mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zu klären.

5. Finanzierung

Die Kosten der Bebauungsplanung mit den zugehörigen Gutachten und Fachplanungen werden von den Eigentümern anteilig getragen.

Die Kosten für die Straßenerschließung im Westen werden vom dortigen Eigentümer getragen, diese Erschließung geht anschließend ins Eigentum der Stadt über, mit allen Rechten und Pflichten.

Der nordöstliche Erschließungsstich wird dem dortigen Eigentümer abgekauft und zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut. Dies deshalb, weil der Eigentümer die Erschließung selbst nicht benötigt, diese Verkehrsfläche ist ausschließlich für die dahinterliegenden Grundstücke erforderlich, die erst zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden sollen.

Die einzelnen Finanzierungsschritte und der Infrastrukturbeitrag werden in gesonderten städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Eigentümern vereinbart und zum Satzungsbeschluss fertig gestellt.

6. Weiteres Vorgehen

Abgesehen von den vertraglichen Vereinbarungen muss in den folgenden Schritten nun die konkrete Planung der Gebäude vorangetrieben werden.

Dazu ist es erforderlich, die Geländehöhen genau zu vermessen und die Höhenlagen der Straße festzulegen. Diese hängt ursächlich ab von der Höhe des Abwasserkanals. Ziel ist es, im Freispiegel in den vorhandenen Kanal in der Wiesenstraße entwässern zu können, auf eine öffentliche Hebeanlage soll möglichst verzichtet werden.

Die Vermessung und Grobplanung der Erschließung sind somit die nächsten Fachplanungen, die vereinbarungsgemäß von der Stadt Blaustein beauftragt werden und anschließend mit den Vorhabenträgern abgerechnet werden.

Mit Festlegung dieser Planung sind erste Hochbautentwürfe verbindlich möglich. Dies betrifft die Kettenhäuser im Westen sowie die Geschosswohnungsbauten. Die Einfamilienhäuser werden erst nach dem Verkauf der Grundstücke überplant und müssen die Vorgaben des B-Plans einhalten.

Die Entwurfsplanungen werden dem Gemeinderat zur Freigabe vorgelegt werden und sollen in die städtebaulichen Verträge einfließen. Eine Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat kann, sofern erwünscht, zusätzlich erfolgen.

Durch die Hochbautentwürfe sind Modifizierungen der Lage und Ausgestaltung, der Baukörper und Höhen möglich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan können den konkreten Planungen angepasst werden und sind so für den Gemeinderat nachvollziehbar und konkret bewertbar, Planungssicherheit auf beiden Seiten wird gewährleistet.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto 4271000 Kostenstelle 511000 Kostenträger 51100000	Verfügbarer Haushaltsan- satz 200.000	143.763	10.000 Immissionsgut- achten	-
Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis				
	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm, für 32.932€ Brutto beauftragt. Die Kosten für den Umweltbericht und den Fachbeitrag Artenschutz sind in diesem Betrag bereits enthalten. Die Kosten des Bebauungsplans werden unter den Investoren aufgeteilt und der Stadt erstattet.

Desweiteren können noch anteilige Kosten in Höhe von ca. 10.000€ für ein Immissionsgutachten für ganz Bermaringen anfallen.

Das IB Wassermüller wird von der Stadt mit der Vermessung und Erschließungsplanung beauftragt, die Kosten werden von den Vorhabenträgern übernommen.

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 GmbH

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen
Stellvertretende
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 22.6.2021
2. Vorentwurf Örtliche Bauvorschriften vom 22.06.2021
3. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 22.06.2021
4. Nachhaltigkeitscheck vom 22.06.2021

Bebauungsplan

"Wiesenstraße - Kirchstraße"

V O R E N T W U R F

Maßstab 1 : 500
Stand: 22.06.2021

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesenstraße - Kirchstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis 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

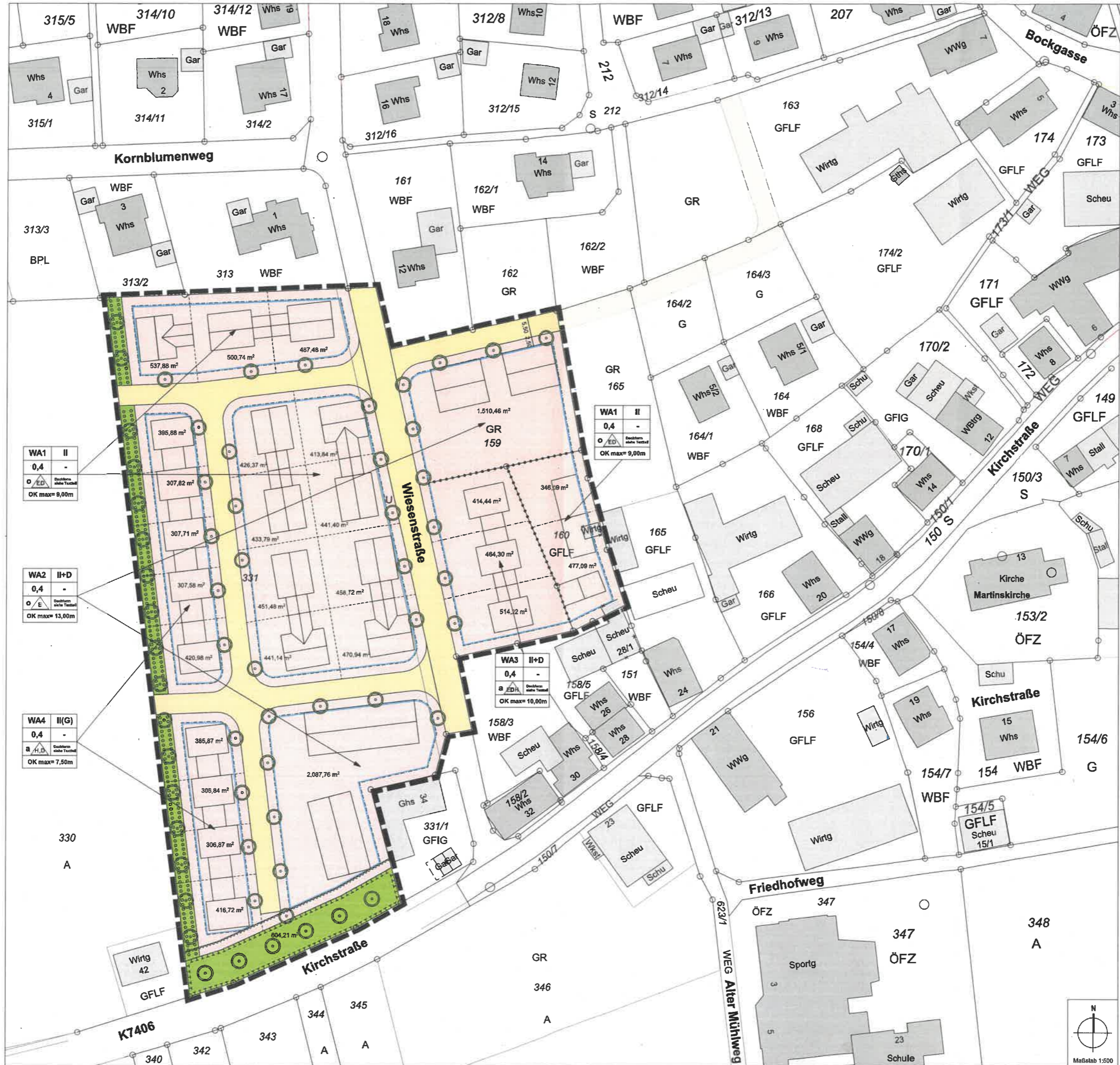
- 9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den



.....

Bürgermeister



WA1	II
0,4	-
ED	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,00m	

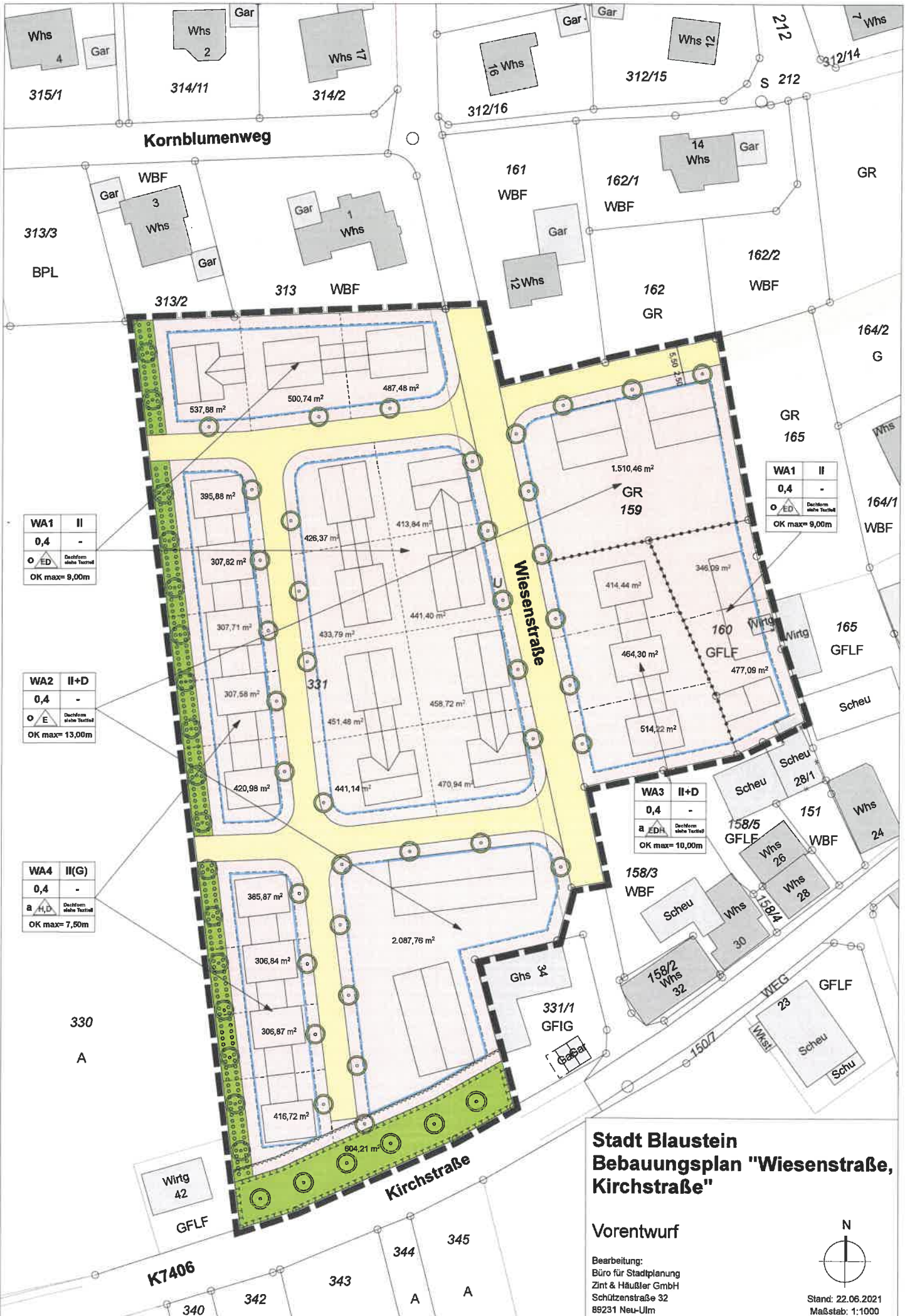
WA2	II+D
0,4	-
E	Dachform siehe Textteil
OK max= 13,00m	

WA4	II(G)
0,4	-
H, D	Dachform siehe Textteil
OK max= 7,50m	


WA1	II
0,4	-
ED	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,00m	

WA3	II+D
0,4	-
a, ED, D	Dachform siehe Textteil
OK max= 10,00m	





WA1	II
0,4	-
 ED	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,00m	

WA2	II+D
0,4	-
 E	Dachform siehe Textteil
OK max= 13,00m	

WA4	II(G)
0,4	-
 H,D	Dachform siehe Textteil
OK max= 7,50m	

WA1	II
0,4	-
 ED	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,00m	

WA3	II+D
0,4	-
 EDH	Dachform siehe Textteil
OK max= 10,00m	

Stadt Blaustein Bebauungsplan "Wiesenstraße, Kirchstraße"

Vorentwurf

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



Stand: 22.06.2021
Maßstab: 1:1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wiesenstraße - Kirchstraße", Ortsteil Bermaringen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (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.

WA 1-4

 Allgemeines Wohngebiet 1-4 (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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 Nr. 1, 3-5 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** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. II+D** Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoß als Höchstmaß

1.2.4. **II (G)** Zahl der Vollgeschosse inkl. Gartengeschoß als Höchstmaß

1.2.4.1. Im WA 4 ist das Untergeschoss zwingend als Gartengeschoss auszubilden.

1.2.5. **z.B. OK = 9,00m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1. 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. a abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

1.3.3.  Hausgruppen zulässig

1.3.4.  Einzelhäuser zulässig

1.3.5.  Doppelhäuser zulässig

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen (Garagen lediglich 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. Mit Ausnahme der Flächen des allgemeinen Wohngebiets 2 (WA2) 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 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

1.7.1.  Anzupflanzende Bäume

1.7.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen standortgerechte Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen.

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

1.7.2.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.7.2.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und Sträucher der Artenliste 5 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 1 Baum je angefangene 40m² Pflanzgebotsfläche der Artenliste 1). Das Planzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

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

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

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

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:

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

1.8.2. Begrünung von Dächern:

Flachdächer der untergeordneten Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8.3.



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.8.3.1. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden zwei naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt.

- Ausgleichsfläche 1: südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 331 der Gemarkung Bermaringen (ca. 604 m²)
- Ausgleichsfläche 2: Teilfläche des Flurstücks Nr. 384 der Gemarkung Bermaringen (ca. 4.947 m²)

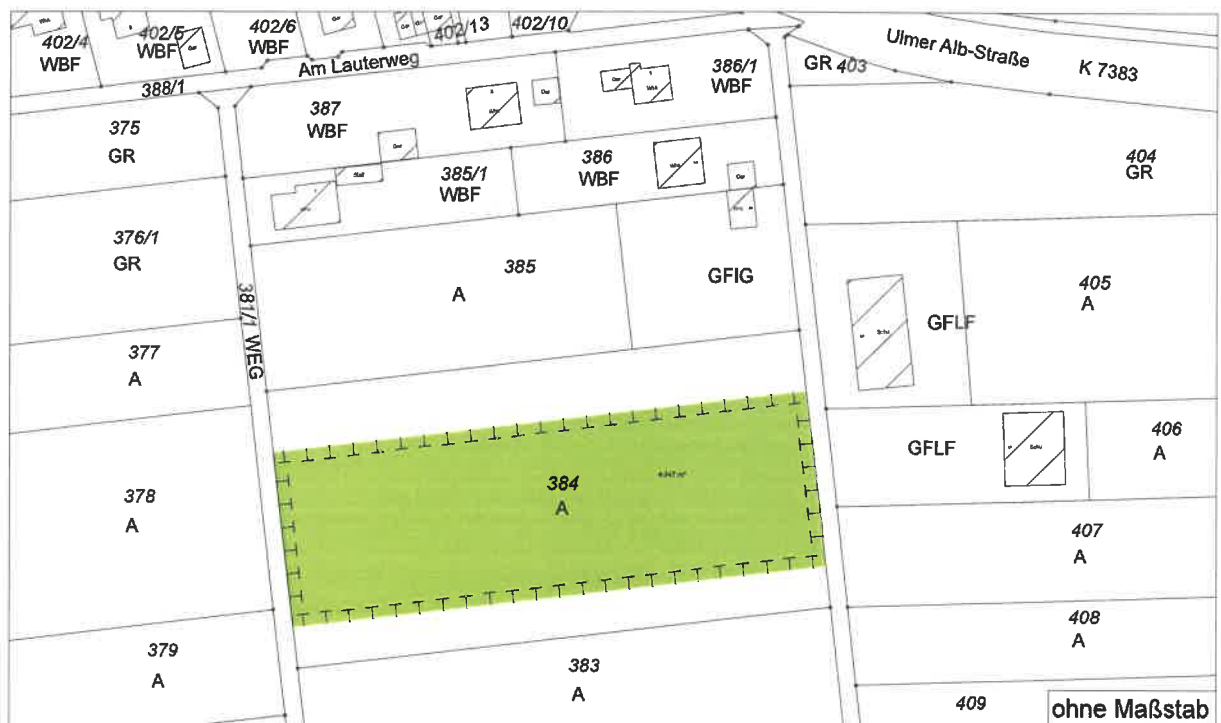
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind zeitnah in eine ökologisch wertvolle, artenreiche, extensive Streuobstwiese umzuwandeln und mit heimischen regionalen Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Ausgleichsfläche).

Die Streuobstwiesen sind einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stamms ein Verbißschutz anzubringen. Auf eine flächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich eine Mahd von Teilbereichen zulässig.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten (Pflege- und Erhaltungsschnitt) und bei Abgang durch einen heimischen regionalen Obstbaumhochstamm zu ersetzen.

Auf einen Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Ausgleichsflächen ist gänzlich zu verzichten.

1.8.3.1.1. Externe Ausgleichsfläche 2:



1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

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

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

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

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

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

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

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 4 - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

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

1.10. FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.10.1. Zum Schutz und zur Vermeidung von erhöhtem Niederschlagswasservolumen im öffentlichen Raum sind die dem Straßenraum zugewandten Erschließungsflächen durch eine Entwässerungsanlage zu entwässern. Das Niederschlagswasser innerhalb privater Flächen ist in einer bewirtschafteten mind. 6 m³ fassenden Zisterne zu sammeln und zurückzuhalten.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

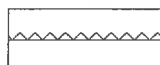
1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.12.1.



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

1.12.2.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- 1.12.2.1. Anbauverbotszone Kreisstraße 7406:
Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

- 1.12.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	II
0,4	-
O ED	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,00m	

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

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. SD Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45°
- 2.1.2. WD Walmdach mit einer Dachneigung von 35° - 45°
- 2.1.3. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
- 2.1.4. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.1.5. Dachaufbauten 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.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

- 2.2.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. 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.
- 2.3.2. 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.
- 2.3.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.3.4. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

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

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"

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

4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bebauung

4.2.



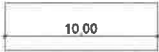
Bebauungsvorschlag

4.3.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4.



Maßangaben in Metern

4.5.



Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.6.

NIEDERSCHLAGSWASSER

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

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

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

4.7.

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.

4.8.

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.

4.9.

ALTLASTEN

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

4.10.

VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

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



Stadt Blaustein

Bebauungsplan "Wiesenstraße - Kirchstraße" Gemarkung Bermaringen

- A. Begründung zum Bebauungsplan**
- B. Umweltbericht**

V O R E N T W U R F

Neu-Ulm, 22.06.2021

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

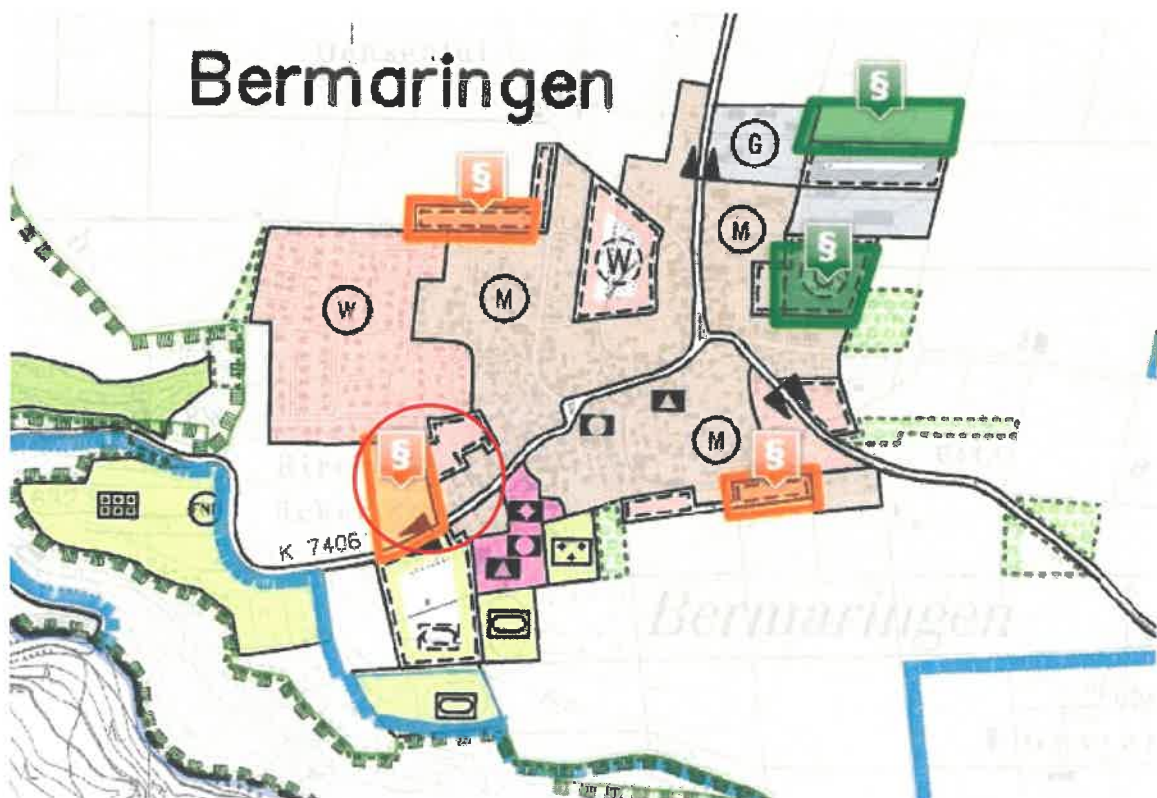
1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

Für das Plangebiet ist die Teiländerung 27.2 des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche durch den Nachbarschaftsverband Ulm bereits in Aufstellung.

Im Zuge der Teiländerung werden die im Flächennutzungsplan bisher vorgesehenen Wohnbauflächen am südöstlichen und nördlichen Siedlungsrand von Bermaringen die aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig nicht entwickelt werden können flächengleich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

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



2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Blaustein stellt mit ihren Teilorten einen attraktiven Wohnstandort dar. Aus diesem Grund besteht auch im Ortsteil Bermaringen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Die Stadt Blaustein ist daher bestrebt, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf nachzukommen und am westlichen Ortsrand entlang der Wiesenstraße eine ergänzende Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Kettenhäusern zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Südwestlich des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" aus dem Jahr 2004.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 159, 160, 331 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße) der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 17.452 m² auf.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Bermaringen östlich und westlich der Wiesenstraße.

Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der bisher den Ortsrand bildenden Bestandsbebauung von Bermaringen eingefasst.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Kornblumenwegs, im Süden durch die Kirchstraße, im Osten durch eine Gemengelage aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohngebäuden und im Westen durch die freie Feldflur, die intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, begrenzt.

Östlich angrenzend, entlang der Kirchgasse und der Bockgasse besteht eine Bebauung mit einem weitgehend dörflichen Charakter mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauung weist zum Teil städtebaulich erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf, die vorwiegend 2-geschossig sind mit teilweise mächtigen und ausladenden Satteldächern der ehemaligen Scheunen. Die baulichen Anlagen entlang der Bockgasse weisen dabei teilweise eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Freiflächen des Plangebietes werden westlich der Wiesenstraße als landwirtschaftliche Flächen intensiv bewirtschaftet. Östlich der Wiesenstraße besteht ein alter Streuobstbestand.

Die Topographie des Geltungsbereichs fällt von der Wiesenstraße nach Westen zur freien Feldflur hin deutlich ab.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welche die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sieht eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern, Einzelhäusern in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs vor.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 1 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Doppelhäuser/ Hausgruppen am westlichen Rand des Plangebietes (WA4) eine Bebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen (II G) festgesetzt, wobei das Untergeschoß aufgrund der Topographie zur angrenzenden freien Feldflur als Gartengeschoß auszugestalten ist.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Südosten und Nordosten als auch der geplanten Wohnbebauung unmittelbar östlich der Wiesenstraße ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) zulässig, wobei das 3. Vollgeschos im Dachraum zum Liegen kommen muss.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Wiesenstraße", die im Süden in die Kreisstraße "Kirchstraße" mündet und eine durchschnittliche Breite von ca. 7,50m aufweist.

Die interne Erschließung der nordwestlichen Grundstücke wird über eine 5,50m breite Ringerschließung sichergestellt und im Südwesten als Sackgasse ausgebildet ist.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit zwei Beteiligungsschritten gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Das Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

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
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.

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 Bermaringen 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 im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 1 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Doppelhäuser/ Hausgruppen am westlichen Rand des Plangebietes (WA4) eine Bebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen (II G) festgesetzt, wobei das Untergeschoß aufgrund der Topographie zur angrenzenden freien Feldflur als Gartengeschoß auszugestaltet ist.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Südosten und Nordosten als auch der geplanten Wohnbebauung unmittelbar östlich der Wiesenstraße ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) zulässig, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum zum Liegen kommen muss.

Die Dachgestaltung erlaubt innerhalb des Wohngebietes eine Ausgestaltung als Sattel- oder Walmdach mit einer zulässigen Dachneigung von 35 – 45°. Für die untergeordneten Gebäudeteile ist eine Ausgestaltung als begrüntes Flachdach 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 differenziert festgesetzt und erlaubt im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im WA 1 eine max. zulässige Höhe von 9,00m sowie im Bereich der geplanten Doppel-/Hausgruppenbebauung im Westen (WA4) wo das Untergeschoß zwingend als Gartengeschoß auszubilden ist und lediglich eine max. zulässige Höhe von 7,50 m erlaubt.

Darüber hinaus werden im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit zulässiger dreigeschoßiger Bebauung die Höhe der baulichen Anlagen auf 13,00m begrenzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebietes 3 sind lediglich 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 für die Einzel- und Doppelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Hausgruppenbebauung ist abweichend von der offenen Bauweise eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Ergänzend wird festgelegt, dass die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ebenso wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Garagen sind lediglich an der Grundstücksgrenze als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist jedoch nicht zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Wiesenstraße", die im Süden in die Kreisstraße "Kirchstraße" mündet und eine durchschnittliche Breite von ca. 7,50m aufweist.

Im Einmündungsbereich zur Kirchstraße wird der Fahrbahnbereich der Wiesenstraße durch die bestehende Bebauung auf Flur Nr. 158/2 eingeengt und weist lediglich eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m auf, ist jedoch für einen Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Die interne Erschließung der nordwestlichen Grundstücke wird über eine 5,50m breite Ringerschließung sichergestellt und im Südwesten als Sackgasse ausgebildet ist.

Im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde für den Geltungsbereich sowie die östlich angrenzenden Flurstücke ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt.

Die Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke (Flurstück Nr. 165, 164/2, 164/3 und 174/2) wird über eine 5,50 m Breite Erschließungsstraße im Norden des Flurstücks 159 planungsrechtlich gesichert und im Zuge einer Bebauung der Hinterliegergrundstücke hergestellt.

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 Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

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

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

Pflanzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen eine extensiv gepflegte Streuobstwiese herzustellen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang einzelner Bäume zu ersetzen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

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

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Innerhalb des Plangebietes steht hierfür lediglich eine Fläche von ca. 604 m² zur Verfügung. Der verbleibende Kompensationsbedarf ist auf einer externen Fläche zu erbringen und wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Als externe Ausgleichsfläche ist die 4.947 m² große südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 384 der Gemarkung Bernaringen vorgesehen.

Innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist die Umwandlung intensiv bewirtschafteter Ackerflächen in eine ökologisch wertvolle, artenreiche, extensiv gepflegte Streuobstwiese vorgesehen.

6.7 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist im Geltungsbereich mit Vorkommen von feldebewohnenden Vogelarten (Feldlerche) zu rechnen. Dies wird im Rahmen von Kartierungen von April bis Juni geprüft. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

6.8 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"

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

6.9 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 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.

6.10 Infrastrukturversorgung

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

6.11 Örtliche Bauvorschriften

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

7.0 Flächenangaben**7.1 Flächenbilanz**

Gesamt Fläche Geltungsbereich	17.452 m ²	(100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	14.034 m ²	(80,4 %)
davon Pflanzgebote	590 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.814 m ²	(16,1 %)
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	604 m ²	(3,5 %)

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Blaustein stellt mit ihren Teilorten einen attraktiven Wohnstandort dar. Aus diesem Grund besteht auch im Ortsteil Bermaringen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Die Stadt Blaustein ist daher bestrebt, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf nachzukommen und am westlichen Ortsrand eine ergänzende Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Kettenhäusern zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Südwestlich des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" aus dem Jahr 2004.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 159, 160, 331 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße) der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 17.452 m² auf.

2.2 Rechtsgrundlagen

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche (Wohngebiet, gemischte Baufläche und Sondergebiet) dar. Östlich des Plangebietes verläuft nach Darstellung des Regionalplans eine Richtfunkstrecke.

Flächennutzungsplan

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

Für das Plangebiet ist die Teiländerung 27.2 des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche durch den Nachbarschaftsverband Ulm bereits in Aufstellung.

3. Bearbeitungsmethodik

Der Umweltbericht stellt zusammengefasst den Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplans dar, insbesondere den Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Umweltzustand und die Umweltmerkmale sowie planungsrelevanten Umweltschutzziele im Landschaftsraum werden in der Bestandsaufnahme erfasst.

Darauf aufbauend werden die Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen beschrieben und bewertet.

Demgegenüber wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung abschätzend dargestellt.

Argumentative Bewertungen der Umweltgüter (Schutzgüter) werden durch Wertungsstufen von besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Die Datengrundlagen werden im Laufe des Verfahrens nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung um die dort gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend werden bei Bedarf die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt anhand der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Bernaringen östlich und westlich der Wiesenstraße.

Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der bisher den Ortsrand bildenden Bestandsbebauung von Bernaringen eingefasst.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Kornblumenwegs, im Süden durch die Kirchstraße, im Osten durch die Gemengelage aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohngebäuden und im Westen durch die freie Feldflur, die intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, begrenzt.

Östlich angrenzend, entlang der Kirchgasse und der Bockgasse besteht eine Bebauung mit einem weitgehend dörflichen Charakter mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauung weist zum Teil städtebaulich erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf, die vorwiegend 2-geschossig sind mit teilweise mächtigen und ausladenden Satteldächern der ehemaligen Scheunen. Die baulichen Anlagen entlang der Bockgasse weisen dabei teilweise eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Freiflächen des Plangebietes werden westlich der Wiesenstraße als landwirtschaftliche Flächen intensiv bewirtschaftet. Östlich der Wiesenstraße besteht ein Streuobstbestand und stellenweise Strauchbewuchs.

Die Topographie des Geltungsbereichs fällt von der Wiesenstraße nach Westen zur freien Feldflur hin deutlich ab.

4.1 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch (eigentlich Nutzungsumwandlung, die Fläche bleibt als solche erhalten) mindert die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt einschl. des Menschen und mindert die Erkenntnis und Erfahrung natürlicher Lebensprozesse als Grundlage seelischen Wohlbefindens.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt auf einer Hochebene der naturräumlichen Teileinheiten der mittleren und der östlichen Flächenalb und wird im Süden und Westen durch das kleine Lautertal begrenzt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil Parabraunerden, Terra fusca-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden (p28) sowie im westlichen Teil ergänzend über Rückstandston der Karbonatgesteinverwitterung (p24) aus.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

4.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer außerhalb des Plangebiets ist der ca. 1,5 km südöstlich entspringende Lautertopf.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet ohne Bedeutung.

Grund- und Schichtenwasser

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

Der Untergrund des Plangebietes wird Kalken des Oberjura (schwäbischer Fazies) gebildet. Die Kalke stellen einen großflächigen Grundwasserleiter dar.

In Anbetracht der vermutlich jeweils mittleren Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Leistungsfähigkeit als Filter- und Puffer von Schadstoffen dürfte eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser bestehen. Großflächige Überbauungen im Plangebiet könnten zu einer lokalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Es könnten geringfügige und nicht quantifizierbare Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen bestehen. Im Bereich der bereits versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits lokal gestört.

Durch die Überbauung von ehemals unbebauten Böden wird die lokale Grundwasserneubildungsrate verringert. Durch die Versickerung oder Retention anfallender Niederschlagswässer vor Ort kann die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet jedoch weitgehend erhalten werden.

Das Schutzgut Grund- und Schichtenwasser ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

4.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Den unbebauten landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünflächen kommt eine klimatische und lufthygienische Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsrand zu.

Durch die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie die enge Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung ist mit ausgeprägten Ventilationskorridoren sowie eine Behinderung des Luftaustauschs zwischen freier Landschaft und der Ortslage nicht zu rechnen.

Die angrenzenden westlichen Waldflächen können für die Kaltluftgeneration von Bedeutung sein, werden durch das Vorhaben jedoch nicht nachteilig verändert.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur dürfte zwischen 7° C und 8°C liegen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 800 mm.

Das Schutzgut ist von geringer Bedeutung.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope

Die natürliche potentielle Vegetation wird im Daten- und Kartendienst der LUBW als Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten -Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald beschrieben.

Die Realvegetation besteht westlich der Wiesenstraße aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und östlich der Wiesenstraße aus einer nährstoffreichen und artenarmen Wiesenfläche mit Streuobstbeständen.

Darüber hinaus steht entlang der Wiesenstraße eine kleinere Gruppe aus Eschen (41.20) jüngeren Alters mit einer Höhe bis zu ca. 8 m.

Das nächstgelegene kartierte Schutzgebiet ist das ca. 100m südlich gelegene Biotop:

Feldgehölze beim Sportplatz SW Bermaringen – Schutzgebiets-Nr. 175254252372

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes ca. 300m westlich im Bereich des Lautertals zahlreiche nachfolgend aufgelistet ausgewiesene Schutzgebiete:

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

Landschaftsschutzgebiet: „Blaustein“ – Schutzgebiets-Nr. 4.25.105

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

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

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

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

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

sowie weitere zahlreiche Biotope

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

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler ein Artenschutzgutachten erarbeitet dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Eine erste artenschutzrechtliche Einschätzung mit zwei erfolgten Begehungen kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet im Bereich der Ackerfläche mit feldbewohnenden Arten gerechnet werden muss und im Bereich des Streuobstbestandes im Zuge der Begehungen Feldsperling, Star, Blau- und Kohlmeise sicher nachgewiesen wurden und weitere Höhlenbrüter wahrscheinlich nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist aufgrund der Altersstruktur des Streuobstbestands ein Vorkommen von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Dies wird im weiteren Verfahren im Zuge weiterer Begehungen geprüft und ggfs. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

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

Die östlich angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen bilden ein für Bermaringen typisches dörfliches Gemenge aus Wohngebäuden, Ställen und Schuppen mit Hofflächen und Gärten. Sie sind Teil der alten Ortslage, die sich entlang der Kirchstraße, Bockgasse nach Osten erstreckt. Südlich der Kirchstraße befindet sich die denkmalgeschützte Kirche sowie die Sporthalle und der Kindergarten von Bermaringen.

Im Norden geht die alte Dorflage in ein modernes Einfamilienhausgebiet über. Die bestehenden Einfamilienhäuser nördlich des Plangebiets markieren den Beginn dieser Siedlungsstruktur.

Für das Ortsbild sind die für Bermaringen charakteristische Bebauung entlang der Kirchstraße und der Bockgasse sowie die Streuobstwiesen im Osten des Geltungsbereichs sowie südlich der Kirchstraße als typisches Landschaftselement bedeutsam.

Durch die geplante Neubebauung gehen innerörtliche Grünflächen mit Streuobstbeständen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Durch die Tatsache, dass der Bestand bereits überaltert ist, wird der Verlust als nicht erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewertet und durch die Neuanlage im Süden des Geltungsbereichs zusätzlich teilweise kompensiert.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.7 Schutzgut kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Martinskirche keine Boden-, Bau- oder sonstige Denkmäler bekannt. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist nicht zu erkennen.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.8 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Bermaringen. Es umfasst landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Wiesenflächen, die teilweise mit Obstbäumen bewachsen sind. Im Norden und Osten schließen Wohnhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen an das Plangebiet an. Im Westen erstreckt sich die freie Landschaft (Ackerflächen).

Landwirtschaftliche Aktivitäten finden innerhalb der aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr statt.

Die Wiesenfläche befindet sich in Privatbesitz und ohne besondere Ausstattung, wodurch keine besondere Bedeutung der Wiesen für das Wohnumfeld besteht.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohngebiete mit Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse. Darüber hinaus ist innerhalb der ergänzenden Wohnbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes gelten folgende Orientierungswerte (DIN 18005 / Schallschutz um Städtebau) aus der Summe aller gewerblichen Lärmimmissionen:

Reines Wohngebiet WR	tagsüber 50 dB(A)	nachts 35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	tagsüber 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)
Mischgebiet MI	tagsüber 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
Gewerbegebiet GE	tagsüber 65 dB(A)	nachts 50 dB(A)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch bestehende Nutzungen sowie den planbedingten Fahrverkehr nicht gegeben. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft und ggfs. durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt.

Die Emissionen (Lärm, Staub und Geruch) die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind zu dulden.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung u- zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt u. das Landschaftsbild

5.1 Auswirkung auf das Schutzgut Fläche

Das Vorhaben bedingt die Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteter Flächen sowie einer Wiesenfläche mit Streuobstbestand.

Aufgrund der bereits bestehenden Infrastruktur fällt die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen geringer aus als an alternativen Standorten.

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch:

- Grundstücksgrößen
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf die Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO
- Begrenzung der Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß

Unvermeidbare Eingriffe:

Inanspruchnahme unversiegelter Böden und Verlust des natürlichen Bodengefüges im Bereich der Gebäude und Straßenverkehrsflächen

5.2 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch:

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf die Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO
- Begrenzung der Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß

Unvermeidbare Eingriffe:

Inanspruchnahme unversiegelter Böden und Verlust des natürlichen Bodengefüges im Bereich der Gebäude und Straßenverkehrsflächen

5.3 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf die Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO
- Regenwasserversickerung im Vorhabengebiet über belebte Oberbodenschichten
- Verzögerter Regenwasserabfluss durch Begrünung von Flachdächern

Unvermeidbare Eingriffe:

keine

5.4 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf die Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO
- Begrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports

Unvermeidbare Eingriffe:

Inanspruchnahme unversiegelter Böden im Bereich der Gebäude und Straßenverkehrsflächen, die jedoch für das Schutzgut Klima und Luft von untergeordneter Bedeutung sind.

5.5 Auswirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch

- Schutz der angrenzenden Vegetationsflächen durch Erhalt des vorhandenen Krautsaums und des Waldbestands

Unvermeidbare Eingriffe:

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Wiesenflächen mit Streuobstbestand die als Lebensraum für die Fauna in Betracht kommen.

Besonderer Artenschutz

Eine konkrete Bewertung erfolgt im Rahmen des Artenschutzgutachtens.

5.6 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch

- Pflanzgebotsfläche zur Eingrünung des künftigen Ortsrands

Unvermeidbare Eingriffe:

Verschiebung des künftigen Ortsrands nach Westen und Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen mit geringem Erholungswert für die Bevölkerung.

Inanspruchnahme privater Grünflächen mit Streuobstbestand ohne Wegeverbindungen und Naherholungspotenzial für die Einwohner

Einfriedung der privaten Grundstücksflächen am künftigen Ortsrand

5.7 Auswirkung auf das Schutzgut kulturelles Erbe

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von beeinträchtigenden Umweltwirkungen durch

- Hinweis zur Denkmalpflege

Unvermeidbare Eingriffe:

keine

5.8 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch

Die Wirksamkeit und deren Zulässigkeit von störenden Immissionen sind Inhalt des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)

Eine Genehmigungspflicht gemäß BImSchG wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

Im Plangebiet lassen die vorgesehenen und zulässigen Nutzungen keine besonderen Immissionsrisiken aus Lärm, Gasen, Stäuben, Strahlungen oder Erschütterungen für die Umgebung erkennen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden mit Ausnahme des Hinweises zur Vorbelastung durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die Duldung der zulässigen Emissionen keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wiesen- sowie die übergeordnete Kreisstraße Kirchstraße.

Eine wesentliche Verkehrszunahme durch die geplante Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen mit Wohnfunktionen durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes erfolgt voraussichtlich lediglich im Bereich der Kreisstraße.

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung/ Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Westen des Geltungsbereichs sowie die Wiesenflächen mit Streuobstbestand im Osten des Plangebietes unverändert erhalten.

Im Zuge der derzeit in Aufstellung befindlichen 27. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2010 durch den Nachbarschaftsverband Ulm wurden Standortalternativen geprüft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Gemeinde und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Siedlungsentwicklung von Bermaringen stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz/ Ausgleichsflächenberechnung

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt entsprechend der Ökokonto-Verordnung (2010). Für den Ausgleich werden nur die Elemente aufgeführt, die einer Veränderung unterliegen.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch sowie Klima sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da keine relevanten Wirkungen vorhanden sind bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Wirkungen des Vorhabens bereits kompensieren. Die Wirkungen auf das Schutzgut Wasser (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind bei der Kompensation des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

Als Kompensationsfläche ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese geplant.

Arten und Biotope Bestandsbewertung

Biotoptyp	F- Wert	Bewertung	Fläche (m ²)	WE
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8 – 13 - 19	13	3.953	51.389
45.40b Streuobstbestand	+ 3 + 6 + 9	6	1.652	9.912
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4 - 8	4	12.543	50.172
60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	40	40
60.20 Straße, Weg oder Platz	1	1	915	915
Summe			17.451	112.428

Arten und Biotope Zielwert

Biotoptyp	P- Wert	Bewertung	Fläche (m ²)	WE
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	12 – 21 - 27	21	604	12.684
41.10 Feldgehölz (Pflanzgebotsfläche)	10 – 14 - 17	14	688	9.632

45.30 standortheimische Bäume (Pflanzgebot)	4 - 8	8	93 Stk.	744
45.40c Streuobstbestand	+ 1 + 2	2	604	1.208
60.10 von Bauwerken bestandene Flächen	1	1	5.614	5.614
60.20 Straße, Weg oder Platz	1	1	2.813	2.813
60.60 Garten	6 - 12	6	7.733	50.526
Summe			17.452	83.221
Bilanz Arten und Biotope				-29.207

Der vorhabenbedingte Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope bedarf eines Ausgleichs von 29.207 Ökopunkten. Darüber hinaus ist der Eingriff in das Schutzgut Boden entsprechend zu kompensieren.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil Parabraunerden, Terra fusca-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden (p28) sowie im westlichen Teil ergänzend über Rückstandston der Karbonatgesteinverwitterung (p24) aus.

Für die Bestandsbewertung des Schutzgutes Boden werden die in der nachfolgenden Tabelle abgebildeten Kennwerte herangezogen.

Kennwerte

Feldkapazität	mittel bis hoch (370–440 mm)
Nutzbare Feldkapazität	hoch (160–200 mm)
Luftkapazität	mittel
Wasserdurchlässigkeit	mittel
Sorptionskapazität	hoch (230–300 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	hoch

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch (3.0)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.83	Wald: 3.00

Boden Bestandsbewertung

Biotoptyp	Bewertung	Gesamt Bewertung	Öko-punkte	Fläche (m ²)	Bilanz
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	3 – 2,5 – 3	2,83	11,32	3.953	44.748
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	3 – 2,5 – 3	2,83	11,32	12.543	141.987
60.10, 60.20	0 – 0 – 0	0	0	955	0

voll versiegelte Flächen					
Summe				17.451	186.735

Boden Zielwert

Biotoptyp	Bewertung	Gesamt Bewertung	Öko-punkte	Fläche (m ²)	Bilanz
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	3 – 2,5 – 3	2,83	11,32	604	6.837
60.60 Garten	3 – 2,5 – 3	2,83	11,32	8.421	95.326
60.10, 60.20 voll versiegelte Flächen	0 – 0 – 0	0	0	8.427	0
Summe				17.452	102.163
Bilanz Boden					-84.572

Das Vorhaben verursacht einen Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 113.779 Ökopunkten, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen.

8. externe Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes stehen lediglich ca. 604 m² zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Darüber hinaus ist im Südosten von Bermaringen im unmittelbaren Anschluss an die geplante ergänzende Wohnbebauung des Talensteinwegs auf einer ca. 4.947 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 384 die Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerfläche in eine artenreiche, Magerwiese mit Streuobstbestand vorgesehen.

Eine nachteilige Veränderung des Schutzgutes Boden findet nicht statt weshalb lediglich das Schutzgut Arten und Biotope betrachtet werden.

Arten und Biotope Bestandsbewertung

Biotoptyp	F- Wert	Bewertung	Fläche (m ²)	WE
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4 - 8	4	4.947	19.788
Summe				19.788

Arten und Biotope Zielwert

Biotoptyp	P- Wert	Bewertung	Fläche (m ²)	WE
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	12 – 21 - 27	21	4.947	103.887
45.40b Streuobstbestand	+ 3 + 6	6	4.947	29.682
Summe				133.569

Bilanz Arten und Biotope		+113.781
---------------------------------	--	-----------------

9. Monitoring

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer ökologischen Wirksamkeit zu prüfen (Monitoring). Art und Umfang des Monitorings zu den einzelnen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, festzulegen. Das Monitoring ist von der Stadt Blaustein bzw. durch ein von ihr beauftragtes Fachbüro bzw. Fachperson durchzuführen.

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für B-Plan "Wiesenstraße, Kirchstraße"

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

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

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

Ökologische Tragfähigkeit

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				Weitere Bebauung verursacht während des Baus und während der weiteren Nutzung THGe
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				BKHW mit Nahwärmenetz
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Arrondierung
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				Bodenversiegelung und Verlust des natürlichen Bodengefüges im Bereich der Gebäude und Straßenverkehrsflächen
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				Alter, artenreicher Streuobstbestand wird vernichtet, Ausgleich erfolgt, Artenschutzgutachten wird noch erstellt
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				Zisternen vorgeschrieben, Regenrückhaltung durch extensive Begrünung der Flachdächer, wasserdurchlässige Belege Wege/Stellplätze

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

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

Soziales und Gesellschaft

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	●			
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	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
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:

Das Vorhaben hat Auswirkungen in 3 Bereichen der Nachhaltigkeit. Die Auswirkungen im Bereich Wirtschaft sind sehr gering, im sozialen Bereich ist eine fördernde Wirkung im Handlungsfeld Wohnen gegeben. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit sind mehrerer hemmende Wirkungen gegeben, da die Bebauung auf einer Streuobstwiese und einer Ackerfläche erfolgt. Ein Ausgleich für die hauptsächlich betroffenen Schutzgüter Arten und Biotope erfolgt. Ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten wird noch erstellt

Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold, Roswitha McLeod

Datum: 22.6.2021