



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg"

Gemarkung Wippingen

A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

Ulm, 18.07.2024

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Grundlagen

1.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

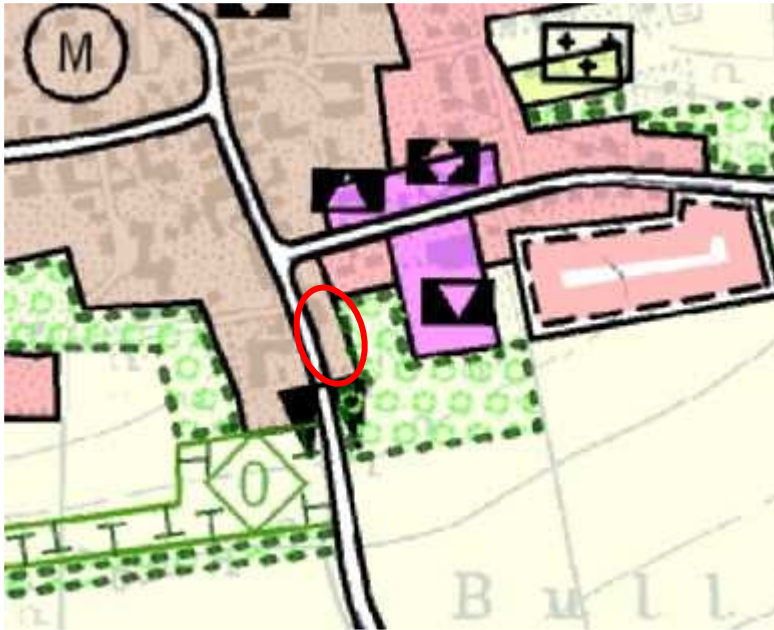


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Ulm

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das markante, traufständige Bauernhofgebäude am südlichen Ortseingang von Wipplingen steht seit mehreren Jahren leer und weist eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Vorhabenträgerin, die Gapp Objektbau GmbH & Co aus Öpfingen beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser.

Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Ulm und im Stadtgebiet Blaustein kann derzeit nicht nachgekommen werden. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnraum kann das Vorhaben zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs beitragen.

Das Baugrundstück umfasst das markante, traufständige, zweigeschoßige Stall/Scheunengebäude mit steiler Dachneigung mit südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet und insbesondere der südliche Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und nicht genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Wipplingen unmittelbar an der Landesstraße 1236. Das Grundstück bildet den südlichen Ortsrand von Wipplingen und wird im Süden und Osten durch einen Streuobstbestand, im Westen durch die Landesstraße sowie eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle und im Norden durch den ehemaligen Friedhof und die angrenzende Wohnbebauung von Wipplingen begrenzt.

Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes befindet sich ca. 100m östlich die Mehrzweckhalle von Wipplingen, ca. 100m nördlich die Grundschule Wipplingen und die Bruder-Konrad-Kirche sowie 50m westlich eine Schreinerei/Möbelmanufaktur.

Die Bestandsbebauung im Umfeld ist weitestgehend dörflich geprägt und weist erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf die überwiegend 2-geschoßig und mit steilen Satteldächern versehen sind. Aufgrund der prägnanten steilen fast ausnahmslos vorzufindenden Satteldächern weisen die Gebäude im unmittelbaren Umfeld mit Ausnahme einzelner eingeschößiger Einfamilienhäuser eine Höhe zwischen ca. 9 und 10m auf.

Das Baugrundstück selbst umfasst ein markantes, traufständiges, zweigeschoßiges Stall/Scheunengebäude mit steiler Dachneigung mit südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern. Das ehemalige alte Bauernhofgebäude steht seit mehreren Jahren leer und ist weist eine schlechte Bausubstanz auf.

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt. Die im Süden des Grundstücks befindlichen Freiflächen befinden sich jedoch innerhalb der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, Flurstück Nr. 464, sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück Nr. 7/11 (Gehweg) sowie Flurstück Nr. 7 (Landstraße 1236) der Gemarkung Wipplingen mit einer Gesamtgröße von 2.042 m².

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Innerhalb des ca. 65m langen und 25m breiten Grundstücks am südlichen Ortseingang von Wipplingen ist der Abriss des bestehenden alten Scheunengebäudes geplant und der Neubau und die bauliche Nachverdichtung des Grundstücks mit 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage geplant.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Architekturbüro Obermeier + Traub aus Ulm ein städtebaulicher Entwurf zur Gestaltung des Grundstücks in hervorgehobener Lage am Ortsrand von Wipplingen erstellt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Obermeier + Traub sehen innerhalb des Plangebietes zwei dreigeschoßige, ca. 15m hohe Baukörper mit jeweils 9 Wohneinheiten vor. Die Grundrisse der beiden Gebäude sind ähnlich aufgebaut und umfassen insgesamt 5 2-Zimmer, 5 3-Zimmer sowie 2 4-Zimmer Wohnungen. Das Ortsrand bildende südliche Mehrfamilienhaus ist giebelständig und das nördliche traufständig zur Zollhausstraße angeordnet und wird durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

Die Stellplätze der 18 geplanten Wohneinheiten sind in einer 27 Stellplätze fassenden Tiefgarage mit Zufahrt von Süden vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden des Grundstücks von der Zollhausstraße aus.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2022 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) aufgestellt. Infolgedessen wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren (§ 13b BauGB) gegen

Europarecht verstößt, wurde zwischenzeitlich vom Bundestag der § 215a BauGB erlassen wodurch bereits begonnene Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Prüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchzuführen.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind dabei:

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

Auf 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 sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zum Schutz der vorrangigen Wohnnutzung unzulässig sind.

Darüber hinaus sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die vorgesehene Bebauung ausgehen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen sind innerhalb des Stadtgebietes Blaustein, als auch im Ortsteil Wipplingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits.

Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgesetzt.

In den Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlagen von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Rampen und Zugängen, Fahrradstellplätzen, Kellerräumen, Nebenanlagen und Plätzen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

Die für die Überschreitung der GRZ für die vorgenannten Nutzungen (bis 0,95) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere dadurch begründet eine Nachnutzung der seit mehreren Jahren leerstehenden Bausubstanz zu ermöglichen und eine ansprechende ortsbildtypische Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

Darüber hinaus kann durch die Überschreitung der Grundflächenzahl für die vorgenannten Nutzungen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB, wie beispielsweise dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß entsprochen werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Vorhabenplanung und wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze definiert und als relatives Maß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Vorhabenplanung und wird mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,5m und einer Firsthöhe von 14,5m festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der Tiefgaragendecke wird auf -0,5m unter dem Bezugspunkt der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser werden zwei Baufenster entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzelhäusern bestimmt.

6.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Zollhausstraße (Landstraße 1236) vollständig erschlossen und erfolgt im südlichen Teil des Grundstücks.

Der erforderliche Stellplatznachweis der Wohnungen wird in einer 27 Stellplätze fassenden, gemeinsamen Tiefgarage, mit Zufahrt von Süden nachgewiesen

6.5 Infrastrukturversorgung

Das Grundstück ist bereits vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

6.6 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:

Begrünung von Dächern

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Nebenanlagen extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm zu begrünen.

Begrünung von Tiefgaragen

Darüber hinaus sind Flachdächer der Tiefgarage intensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 50 cm zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrats auf mindestens 70cm vorzusehen.

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.

Begrenzung der Bodenversiegelung

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

6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2022 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) aufgestellt.

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist zur Heilung der beachtlichen Fehler eine Prüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchzuführen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage des Bebauungsplanes) kommt abschließend zum Ergebnis, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter unerheblich sind.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Es wurde jedoch im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13b BauGB eine informelle Umweltprüfung durchgeführt die weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes bleibt.

6.8 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

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

Schutzgebiete

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

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Südlich des Plangebietes entlang des Blautals verlaufen jedoch mehrere Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna:

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter mit der Schutzgebietsnummer 7524341– im Südhangbereich des Blautals ca. 450m südlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet Blaustein mit der Schutzgebietsnummer 4.25.105 – im Bereich Hangäcker im Südhangbereich des Blautals in ca. 350m Abstand südlich des Plangebietes
- Vogelschutzgebiet Täler der mittleren Flächenalb mit der Schutzgebietsnummer 7624441 im Bereich des Südhangs des Blautals ca. 450m südlich des Plangebietes
- Offenlandbiotop: Feldgehölze und Hecken S Wippingen II – auf den Flurstücken Nr. 89 und 91, ackerbegleitend ca. 300 m südlich des Plangebietes

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist durch die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudekomplexes nicht gegeben.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Grundstück ist durch Straßenverkehrslärm der Landstraße und die anlagebedingten Geräuschimmissionen der angrenzenden Schreinerei vorbelastet.

Darüber hinaus sind aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen mit aktiver Tierhaltung und der Lackieranlage des Schreinereibetriebs mit Geruchsimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung und zum Schallimmissionsschutz erarbeitet und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan erlassen.

Unter Einhaltung der Maßnahmen ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße und die umliegenden Nutzungen (Wohnbebauung, Handwerksbetriebe, Grundschule, Mehrzweckhalle) geprägt und entsprechend vorbelastet.

Das Vorhabengebiet selbst sowie das unmittelbare Umfeld des Plangebietes weist zahlreiche Strukturen (Scheune, Obstbestand) auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde ein unterdurchschnittlich artenreiches Fledermausvorkommen sowie unterdurchschnittlich artenreiche Avizönose festgestellt. Die vorkommenden Arten sind darüber hinaus bereits an die durch die bestehende Wohnlage und den Verkehr vorbelastet und an diese Wirkungen angepasst.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Amphibien, Schmetterlinge, Käfer) können aufgrund der Habitatstruktur bzw. dem Fehlen von essenziellen Futterpflanzen ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreiräumung V1a+b, Rodung der Gehölze V2 sowie Nisthilfen für Haus- und Feldsperling V3) kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden insbesondere im Süden des Grundstücks unversiegelte extensiv gepflegte Wiesenflächen sowie Gehölzflächen dauerhaft versiegelt. Als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung bestehender Wohnflächen und Nachverdichtung ist das Grundstück bereits über die Zollhausstraße erschlossen und verringert die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu anderen alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von unversiegelten Flächen im Bereich der Gebäude sowie einer Teilversiegelung von Flächen im Bereich von Plätzen und Fußwegen und Fahrradstellplätzen. Durch die Begrünung der Tiefgarage sowie den grünordnerischen Festsetzungen kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens verhindert werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer befinden sich im Bereich des Blau- und Lautertals in ca. 1,1 km südlich bzw. 1,9 km östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes 212 Herrlingen-Dannenäcker mit der Wasserschutzgebietsnummer 425212.

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

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an großflächige Streuobstbestände. Das Grundstück ist für die Kalt- und Frischluftentstehung bedeutungslos.

Die Kaltluftströme verlaufen gemäß der regionalen Klimaaanalyse Donau-Iller im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller am östlichen Ortsrand von Wipplingen in einem Abstand von ca. 300m zum Plangebiet.

Eine negative Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftströme ist nicht gegeben.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie die festgesetzten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren westlichen und nördlichen Umfeld durch die Wohnbebauung von Wipplingen anthropogen geprägt und vorbelastet. Südlich und Östlich angrenzend bildet eine landschaftsbildprägende Streuobstwiese den Ortsrand von Wipplingen und den Übergang zur freien Feldflur.

Der Streuobstbestand bildet bereits eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung im Süden von Wipplingen.

Ein Eingriff in das Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

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

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

6.9 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß SUP Richtlinie

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 Abs. 1 UVPG und Anlage 1 und 2 UVPG ist eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens (hier: Beschlussfassung über den Bebauungsplan) zu berücksichtigen wären. Bei der Vorprüfung des Einzelfalles handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 UVPG bzw. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich ist. Dabei sind die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter auf eine mögliche Betroffenheit zu überprüfen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage des Bebauungsplanes) kommt abschließend zum Ergebnis, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter unerheblich sind.

6.10 Streuobstbestand

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht ein vereinzelter, überwiegend straßenbegleitende Obstbestand aus Halbstämmen. Ein funktionaler Zusammenhang zu den südlich und östlich angrenzenden Streuobstbeständen ist nicht erkennbar. Die Kriterien gemäß § 33a NatSchG sind nicht erfüllt und es bedarf demnach keiner Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart.



Abbildung 2: Streuobsterhebung (Fernerkundung) gemäß LUBW

6.11 Biotopverbund

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Durch die Baumaßnahme wird in ca. 400m² Kernfläche des Biotopverbunds eingegriffen und dieser schlimmstenfalls entzogen. Aufgrund fehlender angrenzender Strukturen außerhalb der ausgewiesenen Kernfläche ist eine qualitativ hochwertige Verschiebung oder Erweiterung des Biotopverbunds nicht möglich.

Die festgesetzte Eingrünung des Plangebietes und der künftig den bebauten Ortsrand von Wipplingen bildenden Wohnbebauung mindert den Eingriff in geringem Maße.

Um den Anforderungen einer städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung des Grundstücks sowie den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gerecht zu werden wird ein geringfügiger Eingriff in den Randbereich der Kernfläche mittlerer Standorte als vertretbar angesehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der ca. 1,95 ha großen Kernfläche ist nicht zu erwarten.

Die Sicherung und Umsetzung des Biotopverbundes kann nicht in einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt werden. Da der Verbund großräumig über das gesamte Gemeindegebiet

erfolgt, wird dies zukünftig im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes erfolgen.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan



Abbildung 3: Biotopverbund gemäß LUBW

6.12 Artenschutz

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße und die Wohnbebauung von Wipplingen geprägt.

Das Vorhabengebiet selbst sowie das unmittelbare Umfeld des Plangebietes weist zahlreiche Strukturen (Scheune, Obstbestand) auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

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

Die Begehungen ergaben ein unterdurchschnittlich artenreiches Fledermausvorkommen. Eine regelmäßige Nutzung der Fläche und das Vorhandensein von tradierten Quartieren ist auszuschließen, sporadisch genutzte Tagesquartiere sind aber möglich.

Für die Vorhabenfläche wurde eine unterdurchschnittlich artenreiche Avizönose festgestellt. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbar angrenzenden Flächen dienen als Lebensraum für die Brutvögel Amsel, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Grünfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

Das Gebiet ist bereits durch die Wohnungslage und den Verkehr vorbelastet und die vorkommenden Tiere diesen Wirkungen angepasst. Eine erhebliche Störung ist auszuschließen.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Amphibien, Schmetterlinge, Käfer können aufgrund der Habitatstruktur bzw. dem Fehlen von essenziellen Futterpflanzen ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreiräumung V1a+b, Rodung der Gehölze V2 sowie Nisthilfen für Haus- und Feldsperling V3) kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden.

6.13 Immissionsschutz

Schallimmissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" durch die Stadt Blaustein wurde durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 19.12.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Landesstraße L 1236 hervorgerufen werden. Die Berechnungen des Straßenverkehrslärms erfolgten auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die gemäß des Landesamts für Umwelt Baden-Württemberg aus dem Jahr 2019 an der relevanten Zählstellennummer ermittelt worden sind und die als Planungshorizont nach der vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur in Auftrag gegebenen "Verflechtungsprognose 2030" auf das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" durchgeführt. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im Ergebnis wird während der Tagzeit von 6-22 Uhr im Westen des Geltungsbereichs der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet OWWA, Tag = 55 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Folglich wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWWA, Tag = 59 dB(A), der seitens der Gesetzgebung beim Straßenneubau als Maß gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen wird, um bis zu 5 dB(A) verletzt. Mit zunehmendem Abstand zur Straße nehmen die Verkehrslärmbeurteilungspegel ab, sodass im westlichen Bereich des Bebauungsplans sogar eine Einhaltung des Orientierungswertes verzeichnet werden kann.

Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Westseite des Bebauungsplans scheidet aufgrund der Verschattung des Plangebiets sowie der innerstädtischen Trennungsfunktion aus. Zudem müsste eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen. Außerdem müsste die Lärmschutzwand zur Verhinderung des Flankeneintrags nach Norden und Süden über den Geltungsbereich hinaus verlängert werden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit im Westen des Geltungsbereichs wird daher eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach schutzbedürftige Außenwohnbereiche, die im Anschluss an von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen zu liegen kommen, durch bauliche Schutzmaßnahmen wie beispielsweise verglaste Elemente und erhöhte Brüstungen so abzuschirmen sind, dass auf diesen im geschlossenen Zustand eine Einhaltung des Immissionsgrenzwertes zu verzeichnen ist.

Ähnlich zur Tagzeit stellt sich die Situation während der Nachtzeit von 22-6 Uhr dar. Demnach wird im westlichen Teil des Bebauungsplans der Orientierungswert der DIN 18005 an den am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Fassadenbereichen um bis zu 11 dB(A) überschritten, wodurch gleichzeitig eine Verletzung des Immissionsgrenzwertes von 7 dB(A) zu verzeichnen ist.

Nachdem aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung des schalltechnischen Konfliktes ausscheiden, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach sicherzustellen ist, dass schutzbedürftige Schlafräume wie beispielsweise Schlafzimmer und Kinderzimmer, die in den von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen zu liegen kommen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit Belüftungsanlagen versehen werden, sodass zumindest im geschlossenen Zustand ein angemessener Geräuschpegel bei gleichzeitig ausreichender Luftwechselzahl gewährleistet ist.

Weiterhin wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Betrieb des nordwestlich des Geltungsbereichs ansässigen Schreinereibetriebs hervorgerufen werden, um sicherzustellen, dass durch die neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht die Gefahr einer nachträglichen unzulässigen schalltechnischen Einschränkung zu befürchten ist. In diesem Zuge wurde ein schalltechnisches Prognosemodell nach den Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erstellt.

Durch die im Bestand vorzufindende emissionsbeschränkende Wirkung der benachbarten Wohnnutzungen im Mischgebiet wurde im Zuge der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens in Abstimmung mit dem Landratsamt Ulm ein flächenbezogenes Emissionsmodell aufgestellt. Demnach konnte für die Betriebsfläche der Schreinerei während der Tagzeit ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² errechnet werden. Ein Betrieb während der Nachtzeit findet nicht statt. Die daraus folgenden Immissionen wurden über die Ausbreitungsrechnung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermittelt. Demnach kommt es im Nordwesten des Geltungsbereichs zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet IRWWA, Tag = 55 dB(A) von bis zu 4 dB(A). Durch die Eigenabschirmung der Gebäude sowie der Entfernungsverhältnisse kann im restlichen Geltungsbereich eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes verzeichnet werden.

Demzufolge wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach in den von Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm betroffenen Fassadenbereichen keine offenbaren Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen dürfen. Dies ist dabei entweder durch eine architektonische Grundrissorientierung oder festverglaste Elemente sicherzustellen.

Luftreinhaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" durch die Stadt Blaustein wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 21.06.2023 ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung erstellt.

Dabei wurden Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 2 der TA Luft zur Prognose der Geruchsmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die umliegenden Geruchsemitter hervorgerufen werden. Konkret wurden dabei die Geruchsemissionen der nachfolgend aufgeführten Betriebe berücksichtigt:

- Möbelmanufaktur auf Fl. Nr. 77, Gemarkung Wipplingen
- Mobilstall für Legehennen auf Fl. Nr. 85, Gemarkung Wipplingen
- Pferdehaltung auf Fl. Nr. 67, Gemarkung Wipplingen
- Legehennenhaltung auf Fl. Nr. 70, Gemarkung Wipplingen

- Zuchtsauenhaltung auf Fl. Nr. 5, Gemarkung Wippingen

Dem Prognosemodell wurden die Angaben des Betriebsleiters der Möbelfabrik sowie Informationen des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Landwirtschaft zu den o.g. Tierhaltungsbetrieben zugrunde gelegt. Der Geruchsstoffstrom der Lackieranlage der Möbelfabrik wurde mit dem Programm Gerda IV ermittelt. Die Geruchsstoffströme der Tierhaltungsbetriebe wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der VDI 3894 Blatt 1 abgeleitet.

Um aufzuzeigen, ob bzw. inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen auftreten können, wurden die Geruchseinträge innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermittelt und beurteilt.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wurden im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 3 % bis maximal 5 % der Jahresstunden festgestellt. Zur Beurteilung der prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten wurde der im Anhang 7 der TA Luft genannte Immissionswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden zugrunde gelegt.

Aufgrund der Unterschreitung des Immissionswerts kann der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden, ohne die Belange des Immissionsschutzes bzw. der Luftreinhaltung im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsimmissionen waren nicht erforderlich.

6.14 Hochwasserschutz/Starkregenschutz

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Baukörper

Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

7.2 Fassadengestaltung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung unzulässig.

7.3 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung baulicher Anlagen, innerhalb des Geltungsbereichs ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 50 – 55° auszugestalten.

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

Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich

Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

Für Nebenanlagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

7.4 Pkw Stellplätze

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen.

Die Stellplätze der 18 geplanten Wohneinheiten sind in einer 27 Stellplätze fassenden Tiefgarage mit Zufahrt von Süden vorgesehen.

7.5 Freiflächengestaltung

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden Gestaltungsanforderungen an die Freiflächengestaltung der Grundstücke getroffen. Die Begrünung der Gärten und Vorgärten sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur.

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.

Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesen-, Grünfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

7.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind lediglich hinter einer Pflanzung/ Eingrünung zulässig.

7.7 Ordnungswidrigkeiten

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

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker"

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

9. Kosten- und Flächenangaben

9.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	2.042 m ² (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	1.710 m ² (83,7 %)
öffentliche Verkehrsflächen	333 m ² (16,3 %)

davon Gehweg

100 m²

9.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans, sie werden von der Vorhabenträgerin übernommen.