



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 26.11.2019

**Vorlagen Nr.** 123 /2019

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, Gemarkung Ehrenstein

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

**Beschlussantrag:**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Südlich Oberberghofstraße“, im Ortsteil Ehrenstein beantragt die Verwaltung folgendes zu beschließen, um die vorgesehene Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern:

- 1) Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 b BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
- 3) Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das IB Wassermüller beauftragt.

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/A blehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
Gemeinderat	8.10.2019	nö	1. Zustimmung zur Bebauung südlich der Oberberghofstraße 2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach §13b BauGB	Vorinformation
ATU	12.11. 19		Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss B-Plan „Südlich Oberberghofstraße“	Vorberatung

## II. Sachvortrag

Bereits im Jahr 2000 wurden von der Verwaltung verschiedene teilerschlossene Grundstücke, u.a. an der Oberberghofstraße in Ehrenstein, hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit geprüft. Ziel war mit geringem Erschließungsaufwand durch die Stadt Wohnbauflächen zu gewinnen.

Dem Verkauf von Baugrundstücken und der Erzielung von Einnahmen kommt bei der derzeitigen Finanzlage der Stadt Blaustein eine enorme Bedeutung zu. Aufgrund der guten Lage und der derzeitigen Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt sind in der Oberberghofstraße Verkaufspreise bis 400,- €/m<sup>2</sup> vorstellbar. Bei einer Grundstückstiefe von 25 m wäre insgesamt eine Fläche von ca. 9000 m<sup>2</sup> vermarktungsfähig. Das private Flurstück 185/1 mit ca. 1.023 m<sup>2</sup> ist hierin eingeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist die Fläche für Wohnbau auch unter dem Nachhaltigkeitsaspekt interessant.

## Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich bis auf das Flurstück 185/1 (1.023 m<sup>2</sup>) im Eigentum der Stadt.



Abb. 1: Eigentumsverhältnisse (grün = Stadt Blaustein, weiß = privat)

## Flächennutzungsplan



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche südlich der Oberberghofstraße grenzt an den bestehenden „Scheibenberg“ (rot) und das größte neue Baugebiet „Oberer Scheibenberg“ (rot eingrahmt) und könnte somit nach § 13 b BauGB als Arrondierungsfläche zu den bestehenden Wohnbauflächen ergänzt werden. Voraussetzung ist, dass der Aufstellungsbeschluss bis spätestens 31.12.2019 gefasst wird.

### Erschließung

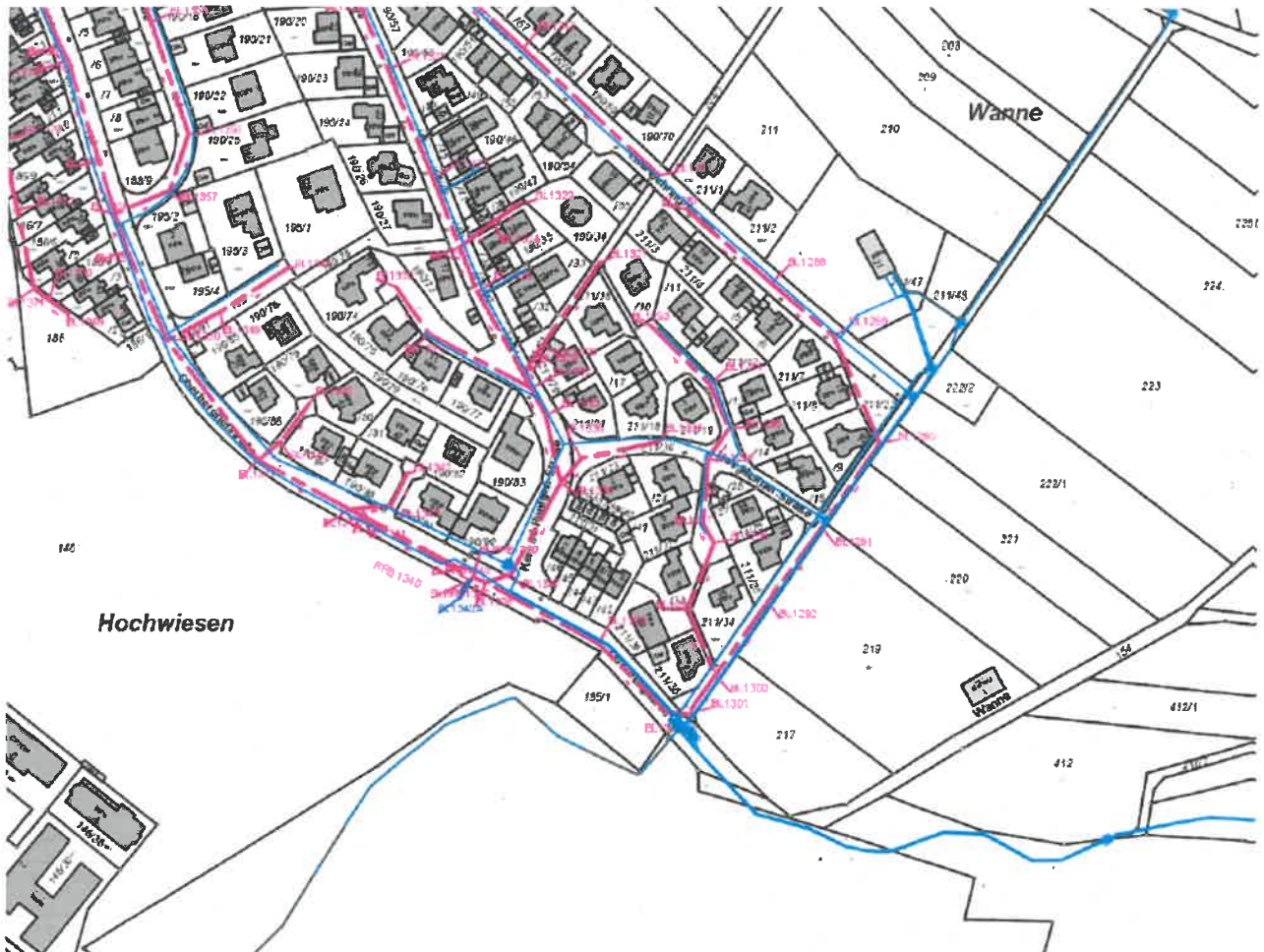


Abb. 3: bestehende Erschließung (Kanal = lila, Wasser = blau)

Die Erschließung ist vorhanden, die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in die Oberberghofstraße eingeleitet. Eine Ableitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird noch geprüft. Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Strom, Gas und Telekommunikation über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom etc., werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen Schinderwasen und Oberberghofstraße.

## Städtebauliche Entwicklung „Oberer Scheibenberg“



Abb. 4: Auszug aus der geänderten Planung Büro Hähnig Gemmeke zur städtebaulichen Entwicklung „Oberer Scheibenberg“

Der Obere Scheibenberg soll zukünftig hauptsächlich über eine neue Erschließungsstraße östlich der heutigen Bebauung angefahren werden. Damit werden die bestehenden Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Eine Bebauung südlich der Oberberghofstraße im rot umrandeten Bereich stellt eine optimale Ergänzung dieser zukünftigen Bebauung dar.

Die vorhandene Erschließung, die derzeit einhüftig und dadurch untergenutzt ist, kommt somit ihrer Wohnstraßenbestimmung nach, der Verkehr wird durch die beidseitige Erschließung gebremst. Die Oberberghofstraße ist nach heutigen Gesichtspunkten überdimensioniert und kann deshalb den Verkehr, der durch die zusätzlichen Wohngebäude entsteht, problemlos aufnehmen.

Die möglichen Grundstücke sind südorientiert, in bester Hanglage gelegen und daher intensiv nutzbar. Das zu überplanende Gebiet fällt von Nordosten (NN 542,50 m) nach Südwesten (NN 538,00 m) ab.

Durch die vollständige vorhandene Erschließung ist diese Fläche schnell umsetzbar, um dringend benötigtes Bauland zu generieren. Auch verdichtete Bauweisen mit Reihen- und Kettenhäusern wären vorstellbar, um den Landverbrauch zu minimieren.

Diese Fläche bietet ein optimales, zeitgemäßes Nachverdichtungspotential, das sich

städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügt und die Anlieger unwesentlich tangiert. Die Tatsache dass keine zusätzliche Fläche durch Erschließung verbraucht wird, bietet einen äußerst nachhaltigen Ansatz für die Weiterentwicklung der Stadt.

Die Wohnbauflächen sind zudem in räumlicher Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stadt Blaustein (Schule, Kindergarten).

Innerhalb des Geltungsbereichs, der eine Fläche von insgesamt ca. 9000 m<sup>2</sup> umfasst, können ca. 16 Bauplätze für Einzel- u. Doppelhäuser realisiert werden, wobei auch eine verdichtete Bauweise mit Reihen- u. Kettenhäusern in Betracht kommt.

Überplant werden folgende Flurstücke: Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1, das Flurstück Nr. 185/1 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks Nr. 154.

#### Art der Verfahrensbearbeitung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

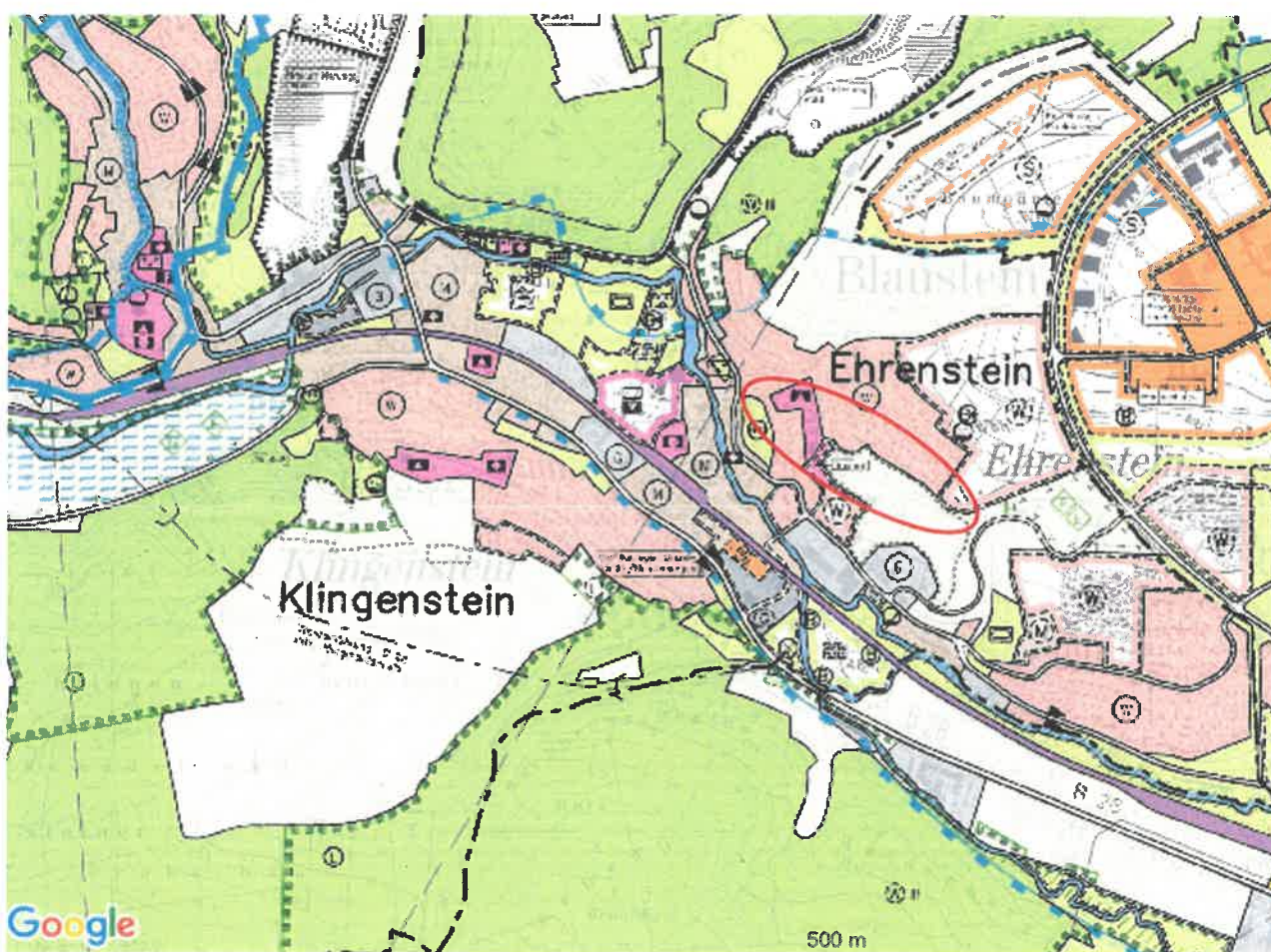


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung des Stadtteils Ehrenstein

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. (30. Teil-änderung). Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist nicht als Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hat kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

Das Verfahren nach §13b BauGB ist freigestellt von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und einer Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz).

### Schutzstatus



Abb. 6: Abgrenzung § 24a-Biotop an der Oberberghofstraße

Im Jahr 2000 wurde bereits ein Versuch zur Ergänzung der Bebauung an der Oberberghofstraße unternommen. Zum damaligen Zeitpunkt war der südlich an die Oberberghofstraße grenzende Geländeteil Teil eines Biotopes nach § 24 a NatSchG. Maßgebend für den Biotop-Schutzstatus war das Vorhandensein von blumenreichen Kalkmagerrasenflächen sowie Gebüsch trockenwarmer Standorte. Durch natürliche Sukzession entwickelte sich das Gelände hin zu Gebüsch mittlerer Standorte, die keine Biotopeigenschaft haben.

Der Kartierer Udo Herkommer aus Neu-Ulm hat 1998 im Auftrag des Alb-Donau-Kreises und 2013 im Auftrag der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, die Kartierungen durchgeführt. In seiner aktuellen Stellungnahme vom 9.8.2019 bestätigt Herr Herkommer, dass die jetzige Vegetation nicht mehr dem Biotop-Status entspricht und somit kein Schutzstatus mehr vorliegt.

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> tangiert. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft ob eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für eine Beseitigung / Verlegung erteilt werden kann.

Die aktuelle Biotopkartierung (2013) zeigt für den Bereich an der Oberberghofstraße folgendes Bild:



Abb. 6: Auszug aus der Biotopkartierung 2013 (Quelle: Kartendienst LUBW)



### Artenschutz

Eine Prüfung der artenschutzrechtlich relevanten Belange durch Herrn Schreiber, BioBüro Neu-Ulm, ergab für eine mögliche künftige Bebauung einen Ausgleichsbedarf für Feldlerchen, der durch Lerchenfenster / Blühstreifen auf Äckern in der Umgebung erfolgen kann. Für die ganz am Rand des untersuchten Gebietes vorkommenden Zauneidechsen können ebenfalls Ersatzquartiere geschaffen werden (Lesesteinhaufen etc.).

### Baulastenverzeichnis

Im Zuge einer Verschmelzung mehrerer Flurstücke zum jetzigen Flurstück Nr. 146 wurde eine Baulast bezüglich Zugangsmöglichkeit zum Baugrundstück Parzelle 146/2 (heute: Haldenweg 5) mit übernommen. Der Zugang ist dauerhaft über den Haldenweg gewährleistet. Die Baulast ist daher für eine mögliche weitere Bebauung in der Oberberghofstraße nicht relevant.

### Schallschutz

Im Laufe des Verfahrens ist zu prüfen, in wie weit die im Tal verlaufende Bundesstraße B 28 und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen das Plangebiet mit ihren Lärmemissionen beeinträchtigen. Es ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen.

### Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete dar.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser, eventuell auch Reihen- und Kettenhäusern, entspricht mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

Art der baulichen Nutzung                      allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Weitere Festlegungen werden im Laufe des Verfahrens entwurfsbezogen entwickelt.

### Nachzahlungsverpflichtung

Für die bereits erworbenen Grundstücke, die sich im Besitz der Stadt Blaustein befinden, besteht keine Nachzahlungsverpflichtung.

## **III. Finanzierung**

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552	254.502,62	10.050	0

#### **Anmerkung zur Finanzierung:**

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird das Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH für ein Honorar von 10.050€ beauftragt.

Das Bio Büro Schreiber wird mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Es fallen Kosten für ein Schallschutzgutachten, die Vermessung der Grundstücke und ggf. einen informellen Umweltbericht an. Erschließungskosten entstehen nur durch die Erstellung der Hausanschlüsse.

Das Flurstück. 185/1 mit einer Größe von 1.023 m<sup>2</sup> muss von der Stadt noch erworben werden.

Die Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf die Erwerber umgelegt.

#### **IV. Beschlussantrag**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein beantragt die Verwaltung folgendes zu beschließen, um die vorgesehene Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern:

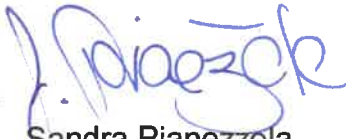
- 1) Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 b BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
- 3) Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das IB Wassermüller beauftragt.

**Externe Fachleute: IB Wassermüller**



Marlene Dietl-Berchtold  
Bauamt  
Fachbereich 3.1  
Stadtentwicklung,  
Bau und Bauverwaltung

## Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt



Jürgen Öttinger  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## Anlagen

1. Stellungnahme Schutzstatus nach § 33 NatSchG BW (Biotope) von Herkommer & Ullmann
2. Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB des IB Wassermüller Ulm GmbH vom 5.11.2019.
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ im Ortsteil Ehrenstein, M 1:1000, Stand 5.11.2019

**Herkommer & Ullmann GbR**  
**Vegetationskundliche und**  
**landschaftsökologische**  
**Untersuchungen**

## **Stellungnahme zur geplanten Wohn-Bebauung an der Oberberghofstraße, Blaustein**

Im Zuge der Vorbereitung zur Ausweisung eines südlich an die Oberberghofstraße in Blaustein anschließenden Geländestreifens als Baugebiet stellt sich die Frage nach dessen Schutzstatus gemäß § 33 NatSchG B.-W.

### **Geschichte:**

Ein etwa 175m langer Anteil (etwas mehr als die NW-Hälfte) des Geländestreifens war erstmals im Zuge der Kartierung nach § 24a NatSchG B.-W. im Jahr 1998 als Teil des Biotops Nr. 1-7524-425-2455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ erfasst worden (Bearbeiter Udo Herkommer, im Auftrag des Alb-Donau-Kreises). Kartiert wurden mehrere, voneinander isolierte Teilflächen. Der zur Bebauung vorgesehene Geländestreifen liegt am N-Rand innerhalb der größten Teilfläche des Biotops in dessen Grenzen von 1998.

Im Jahr 2013 erfolgte auf dem Gebiet der Stadt Blaustein eine Aktualisierung der Biotopkartierung gemäß des nunmehr gültigen § 32 NatSchG B.-W. (Bearbeiter Udo Herkommer, im Auftrag der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe). Dabei wurde die Fläche des ursprünglich kartierten Biotops wesentlich verkleinert. Der fragliche Geländestreifen an der Oberberghofstraße verlor seinen Status als geschützter Biotop. Die Biotopgrenze wurde weiter nach SW an die Kante der Abbauwand des aufgelassenen Steinbruchs verlegt.

### **Gründe:**

Der Geländestreifen war 1998 (zusammen mit südlich angrenzenden Bereichen) wie folgt beschrieben worden:

„Der größte Teil der großen Teilfläche wird von oben an die Abbauwand anschließendem, flachem, durch alte Bermen terrassiertem Hang eingenommen. Dieser mit schon lange ungenutztem, wegen Flachgründigkeit trotzdem sehr blumenreichem, von Aufrechter Trespe und Fiederzwenke dominiertem Kalkmagerrasen. Typische Arten wie Kleine Pimpernell, Karthäuser-Nelke, Aufrechter Ziest u.a. reichlich vorhanden. Große Teile sind bereits in ein niederes, flächiges, dicht abschließendes Gebüsch trockenwarmer Standorte mit Schlehe, Liguster und Hartriegel übergegangen. Säume mit Fiederzwenke und Kalkmagerrasenarten.“

2013 wurde dieselbe Fläche so beschrieben:

„Der größte Teil der vormals kartierten Gebüsche trockenwarmer Standorte im N, O und S der großen Teilfläche sind entweder entfernt worden oder haben sich zu nicht durch Par. 32 geschützten Gebüschen mittlerer Standorte entwickelt. Die abgeholzten Bereiche werden derzeit von

wärmeliebenden Ruderalfluren mit viel Steinklee (*Dauco-Mellilotion*, ebenfalls nicht durch Par. 32 geschützt) eingenommen.

Erklärung:

In den zwischen 1998 und 2013 ungenutzten Gebüsch hat eine natürliche Entwicklung (Sukzession) stattgefunden. Die Sträucher sind höher und dichter aufgewachsen, haben den Boden und ihre Randbereiche (Säume) stärker beschattet, wodurch diese feuchter und nährstoffreicher wurden. In der Folge sind die Magerkeit, Trockenheit und Wärme anzeigenden Krautarten im Unterwuchs und in den Säumen zurückgegangen. Der ehemals trockenwarme Standort hat sich in einen mittleren Standort gewandelt.

Um neuere Entwicklungen einzuschätzen, wurde der Geländestreifen am 8. August 2019 nochmals kurz begangen. Aktuell ist das von Rotem Hartriegel dominierte Gebüsch hochwüchsig und dicht, teils stark von Waldrebe überschleiert. Einzelne junge Bäume (Esche, div. Ahorne) beginnen durchzuwachsen. Die Krautschicht im Inneren des Bestandes ist wegen starker Beschattung sehr schwach ausgebildet bis fehlend. Es finden sich keine Wärme- oder Trockenheitszeiger. Der sehr schmale Saum (< 1m Breite) an der Oberberghofstraße ist wiesenartig (nicht magerrasenartig) ausgeprägt.

Der Verlust des Schutzstatus (neuerdings nach §33 NatSchG B.-W.) wird aktuell bestätigt.

Udo Herkommer, 9. August 2019

*Herkommer & Ullmann GbR*  
*Marshallstr. 57*  
*89231 Neu-Ulm*  
*Tel 0731-1762832*  
*udo.herkommer@h-u-web.de*

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: EHRENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# „SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Vorentwurf: 05.11.2019

Stand: 05.11.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

#### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Bereits im Jahr 2000 wurden von der Verwaltung verschiedene teilerschlossene Grundstücke, u. a. an der Oberberghofstraße in Ehrenstein, hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit untersucht.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung können diese Flächen mit geringem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Bebauung benötigt. Zudem ist das Plangebiet bereits zweiseitig von Wohnbebauung umgeben.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Oberer Scheibenberg“ des Büros Hähnig Gemmeke aus dem Jahr 2019 zeigt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen vorhandenen Flächen auf der Nordseite der Oberberghofstraße auf.

Die zu überplanende Fläche könnte somit als Arrondierungsfläche zu den bestehenden und geplanten Wohnbauflächen ergänzt werden. Es handelt sich um hoch attraktive Wohnbauflächen in räumlicher Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stadt Blaustein (Schule, Kindergarten).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

Das Verfahren wird entsprechend der Novelle des BauGB vom Mai 2017 nach § 13 b BauGB durchgeführt, die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten. Die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt, die zulässige Grundfläche liegt unter 1,0 ha, das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Oberberghofstraße zwischen der vorhandenen, westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Die sich durch die Novelle des Baugesetzbuches ergebende Chance, diese Flächen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu überplanen, soll zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 0,90 ha Grünfläche in ca. 16 Bauplätze für Einzel- u. Doppelhäuser baurechtlich umgewandelt werden. In Betracht kommt auch die Realisierung einer etwas verdichteten Bauweise mit Reihen- u. Kettenhäusern.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden bzw. Nordosten durch die Oberberghofstraße begrenzt. Auf der Nordseite der Oberberghofstraße liegt ein Wohngebiet.

Im Westen bzw. Nordwesten schließt das unbebaute Flurstück Nr. 186 an und daran ebenfalls ein vorhandenes Wohngebiet.

Im Süden und Südwesten bildet die Restfläche der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1 die Grenze.

Überplant werden folgende Flurstücke: Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 146 und Nr. 154/1, das Flurstück Nr. 185/1, sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks Nr. 154. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha.

### **2.2 Topographie.**

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Südhang bzw. Südwesthang und fällt von Nordosten (NN 542,50 m) nach Südwesten (NN 538,00 m) ab.

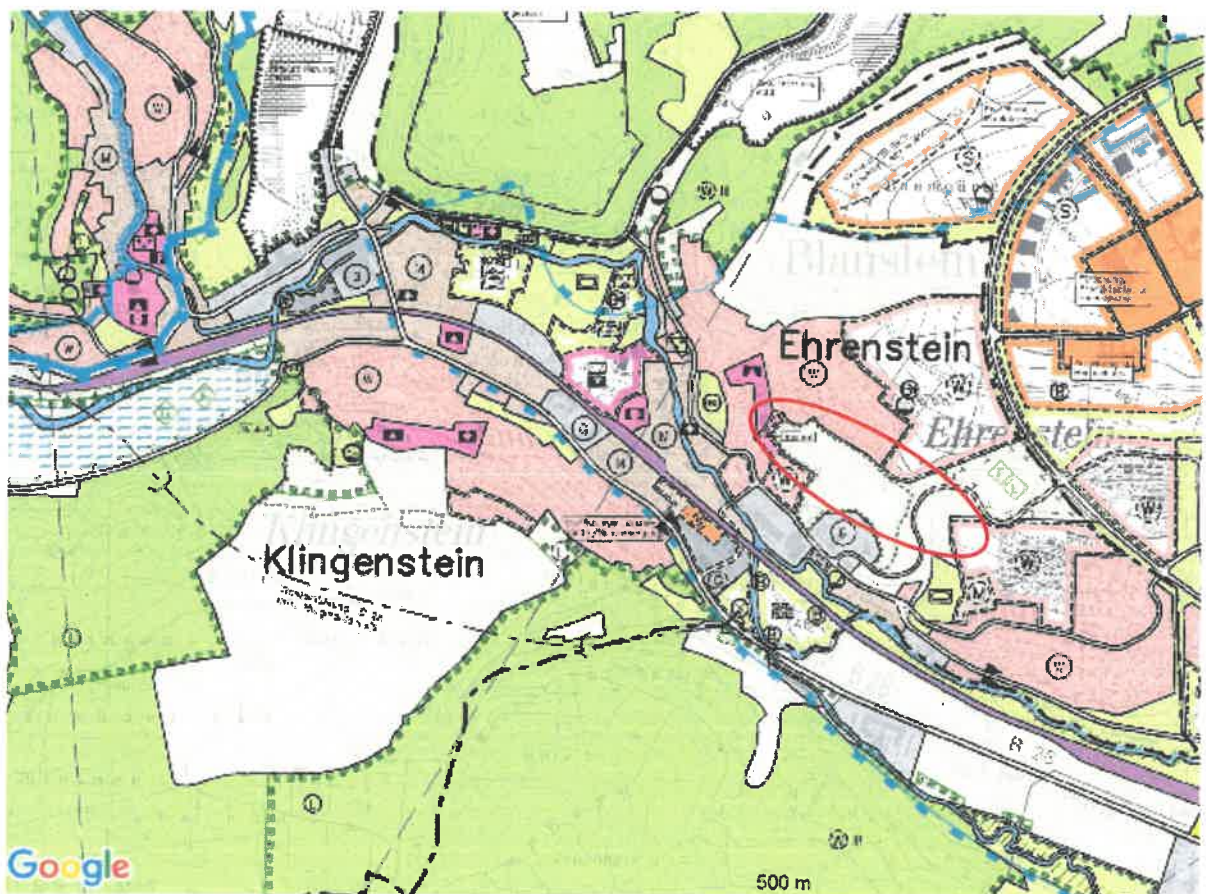


### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (30. Teiländerung). Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist nicht als Baufläche ausgewiesen.

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

#### Ausschnitt Flächennutzungsplan:



#### **4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet ist unbebaut und der nordwestliche Teil als innerstädtische Grünfläche stark bewachsen. Dieser Bereich war bisher auf Grund der ursprünglich dort angetroffenen Vegetation als Biotop-Fläche nach § 24 a NatSchG festgesetzt. Durch natürliche Sukzession entwickelte sich das Gelände in den vergangenen Jahren hin zu Gebüsch mittlerer Standorte, die keine Biotopeigenschaft haben.

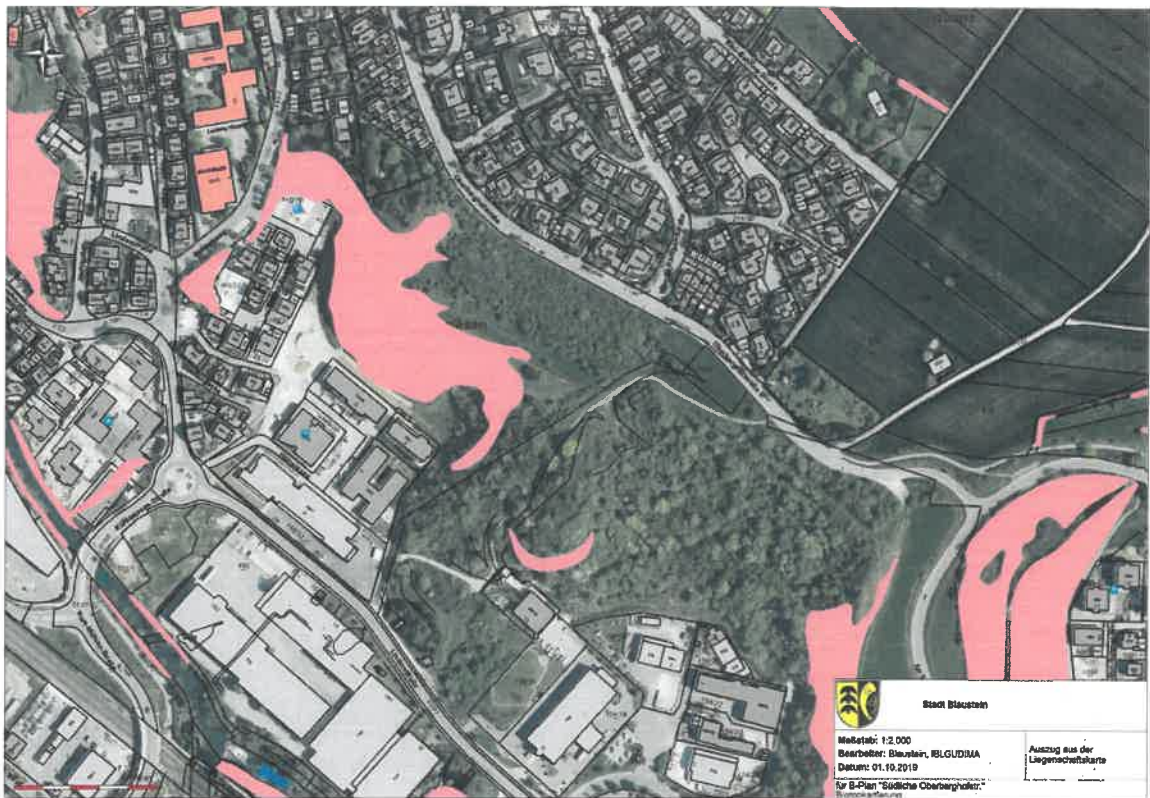
Durch mehrfache Kartierungen in den Jahren 1998 und 2013 durch ein Fachbüro wurde festgestellt, dass die jetzige Vegetation nicht mehr einem Biotop-Status entspricht und der Schutzstatus damit nicht mehr vorliegt.

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> tangiert. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft ob eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für eine Beseitigung/Verlegung erteilt werden kann.

#### **Luftbild des Plangebietes:**



### Biotopkartierung aus dem Jahr 2013:



## **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **5.1 Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut.

### **5.2 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme des Flurstücks 185/1 befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Blaustein.

### **5.3 Baulasten**

Im Zuge der Verschmelzung mehrerer Flurstücke zum jetzigen Flurstück Nr. 146 wurde eine Baulast bezüglich Zugangsmöglichkeit zum Baugrundstück Parzelle 146/2 (heute: Haldenweg 5) mit übernommen. Der Zugang zu diesem Grundstück ist dauerhaft über den Haldenweg gewährleistet. Die Baulast ist daher für eine mögliche weitere Bebauung in der Oberberghofstraße nicht relevant.

### **5.4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone.

### **5.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> tangiert.

### **5.6 Altlasten/Altablagerungen**

Nicht bekannt.

### **5.7 Überschwemmungsgebiet**

Nicht betroffen.

### **5.8 Sonstige Schutzgebiete**

Weitere Schutzgebiete (z. B. Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt.

## **6. Erschließung und Versorgung**

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Oberberghofstraße erschlossen und an das innerörtliche Straßennetz angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in die Oberberghofstraße eingeleitet.

Eine Ableitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird noch geprüft.

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Strom, Gas und Telekommunikation über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom etc., werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

## **7. Begründung der Plankonzeption**

### **7.1 Allgemeine bauleitplanerische und städtebauliche Zielsetzungen**

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete dar.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

### **7.3 Maximale Höhe der Gebäude**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, wird im Laufe des Verfahrens entwurfsbezogen noch entwickelt.

### **7.4 Stellplätze**

Ein Stellplatzschlüssel wird noch festgelegt.

## 8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

### 8.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, **Nachverdichtung** und andere **Maßnahmen zur Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen und Hofgut Schwenk ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein durch die Neuausweisung des Bebauungsplangebietes „Oberberghofstraße“ eine Nachverdichtung ermöglichen.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen.

Dadurch ist das Verfahren freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB. Der Bebauungsplan hat zudem kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

### Artenschutz:

Eine ausführliche Artenschutzprüfung wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

Bei Vorabbegehungen und der Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange durch das BioBüro Schreiber wurde bereits festgestellt, dass es für Feldlerchen einen Ausgleichsbedarf geben wird und für die am Rand des untersuchten Gebietes heimischen Zauneidechsen ein Ersatzquartier zu schaffen ist.

## 10. Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

Im Laufe des Verfahrens ist zu prüfen in wie weit die im Tal verlaufende Bundesstraße B 28 und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen das Plangebiet mit ihren Lärmemissionen beeinträchtigen.



## **11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Die westlich und nördlich vorhandene Wohnbebauung ist durch die geplante Wohnnutzung und Nachverdichtung im Plangebiet nicht wesentlich tangiert.

Landwirtschaftliche Grundstücke sind von der Planung nicht betroffen.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 05.11.2019

Blaustein, den 05.11.2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Kayser, Bürgermeister**

