

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



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Erneuer Entwurf: 21.09.2021

1 Erfordernis der 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.



**Ausschnitt Städtebauliche Entwicklung „Oberer Scheibenberg“ vom 06.08.2019 mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ (rot)
Quelle: Büro Hähnig / Gemmeke**

Die zu überplanende Fläche kann als Arrondierungsfläche zu den bestehenden 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 Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Oberberghofstraße“ erstellt.

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 Flächen sollen einer zeitgemäßen Bebauung im Rahmen der Arrondierung zugeführt werden und zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 0,70 ha Grünfläche in ca. 15 Bauplätze baurechtlich umgewandelt werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten:

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m²
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

3 Verfahrensstand

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Oberberghofstraße“ wurde am ... gebilligt und die Auslegung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

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 sowie das Flurstück Nr. 185/1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Südhang bzw. Südwesthang und fällt von Südosten (NN 542,50 m) nach Nordwesten (NN 536,50) und Süden (NN 535,00 m) ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Stadt Blaustein ist als Unterzentrum eingestuft und befindet sich im Verdichtungsraum. Durch die Stadt verläuft eine Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1 **Folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

5.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere

strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.3 **Abwägung:**

Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen). Die bestehende Erschließung kann genutzt werden sodass hierfür keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.

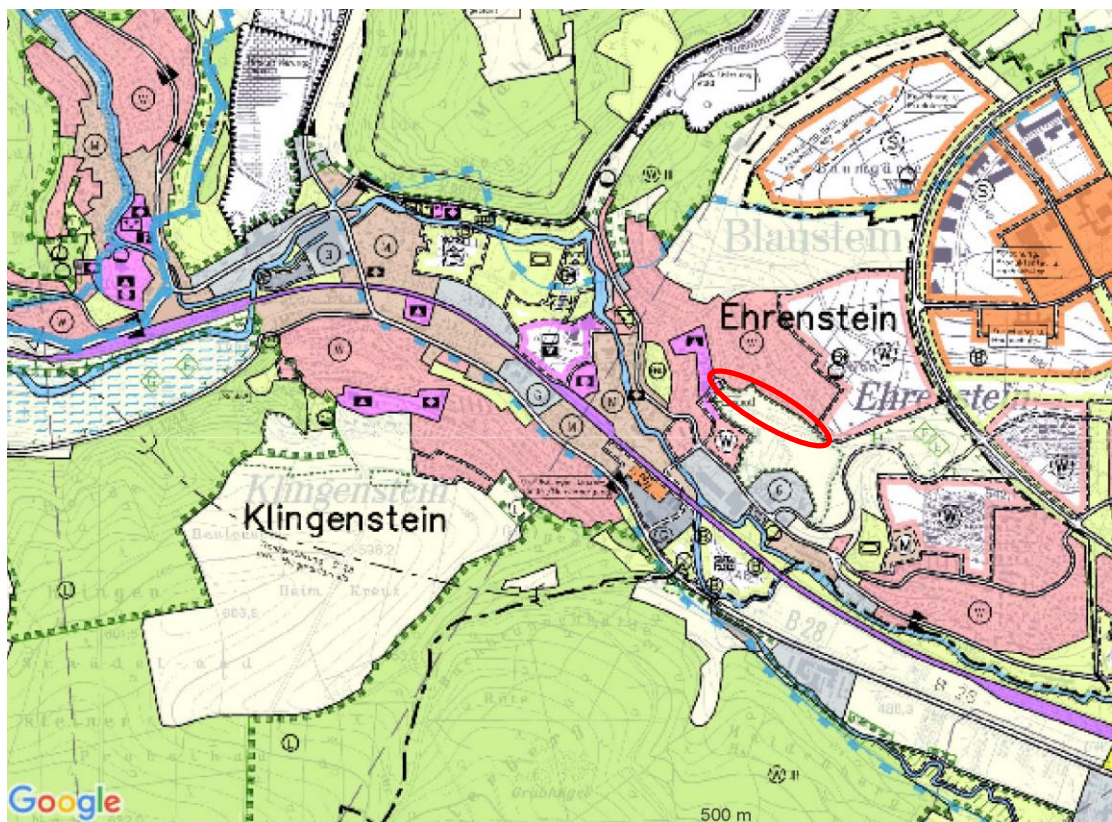
Die Weiterentwicklung des Wohngebiets trägt zur Stärkung der Stadt, die auf einer Entwicklungsachse liegt, bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

5.2 Flächennutzungsplan

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 wirksamer Flächennutzungsplan:



6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

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.

Siedlungsarrondierung:

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 Arrondierung 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 die Neuausweisung des Bebauungsplangebietes „Südlich Oberberghofstraße“ ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung wird dem flächensparenden Umgang mit Erschließungsflächen Rechnung getragen. Die Oberberghofstraße erschließt bisher nur einseitig Wohnbebauung. Mit der geplanten Bebauung kann eine wirtschaftlichere und flächensparende Erschließung erreicht werden. Für das geplante Wohngebiet ist keine weitere Erschließung erforderlich.

Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind im Norden von Ehrenstein ca. 30 ha Potentialflächen für Wohnbauland dargestellt. Diese Flächen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht entwickelt werden. Die Grundstücke sind bisher nur lückenhaft im Eigentum der Stadt. Die Stadt ist stets bemüht, diese Flächen zu erwerben, sodass das Gebiet in Zukunft sinnvoll entwickelt werden kann.

Innenentwicklungspotentiale

Die Stadt Blaustein hat kaum unbebaute innerörtliche Grundstücke. Die wenigen vorhandenen Baulücken eignen sich meist nicht, da es sich um hochwertige Grün- und Landschaftsflächen handelt oder sind aufgrund vorhandener Gewerbe- und lärmintensiver Straßen nicht für Wohnbebauung geeignet.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

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

7.2 Eigentumsverhältnisse

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

7.3 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.

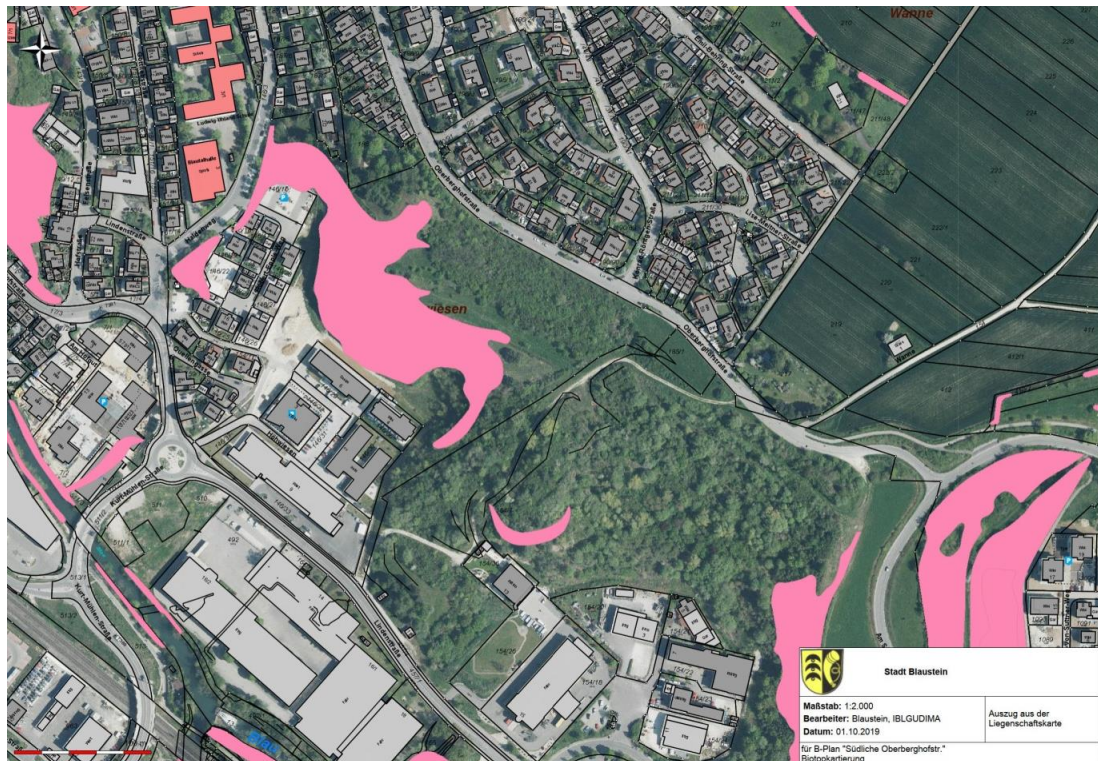
7.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

7.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m² tangiert. Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht sowie ein Antrag für eine Ausnahme gestellt. Die Ausgleichsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

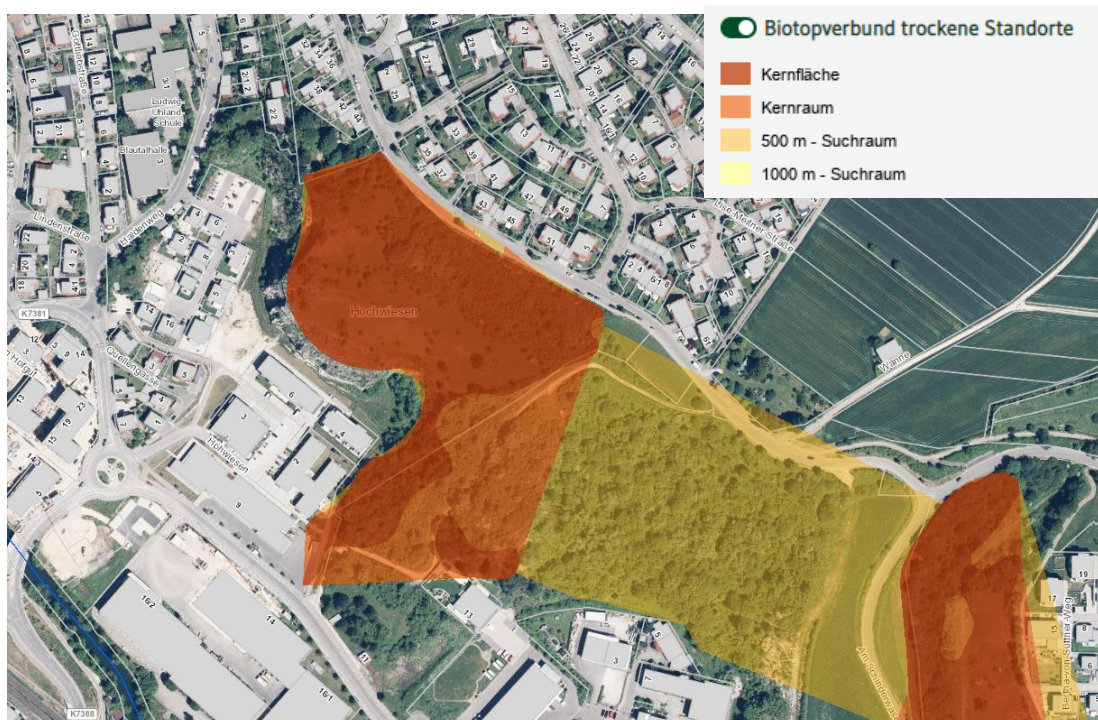
Biotopkartierung aus dem Jahr 2013:



Quelle: Stadt Blaustein, 2019

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche, ein Kernraum sowie eine 500 m Suchfläche eines Biotopverbunds trockener Standorte (Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 21 BNatschG). Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Biotopverbundfläche:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

Abwägung Biotopverbund:

Aufgrund der im Süden noch vorhandenen Freiflächen ist nicht damit zu rechnen, dass die Verbindung der einzelnen Biotope beeinträchtigt wird. Es handelt sich lediglich um eine Verschmälerung des Verbunds am Randbereich. Der Verbund wird nicht zerschnitten. Zudem befindet sich die Kernzone des Biotopverbunds in einer Sackgasse, da diese im Norden, Westen und Süden von Siedlung umgeben ist. Die Vernetzung nach Osten ist weiterhin gegeben.

Weiterhin kann das geplante Wohngebiet durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden. Der bestehender Schotterweg wird zur Vernetzung wieder an die Oberberghofstraße angebunden. Als Puffer zum Biotop und Biotopverbund ist ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen auf den Grundstücken festgesetzt.

Aufgrund der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung der Vernetzung werden die Belange der dringend notwendigen Siedlungsentwicklung über die des Biotopverbundes gestellt.

7.6 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.7 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.8 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.9 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

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 Biotopeigenschaften 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, dies wurde auch im Jahr 2019 nochmals überprüft und bestätigt.

Im Südwesten befinden sich innerstädtische Magerrasenflächen sowie Felswände, wie sie auf der schwäbischen Alb typisch sind.

Im westlichen Bereich wird das verbliebene Biotop Nr. 175254252455 „Aufgelassener Steinbruch in Ehrenstein“ auf einer Fläche von 90 m² tangiert. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung/Verlegung wird beantragt und ist von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

9 Erschließung und Versorgung

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

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in die Oberberghofstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der zu begrünenden Flachdachflächen sowie der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers auf Hofflächen wird in eine Versickerungsmulde geleitet und über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine **strikte** Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf **keinerlei** Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Stadtverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten **Fehlanschlüsse** festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden **kostenpflichtig** von der Stadt Blaustein beseitigt.

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Strom und Gas ist über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH möglich. Die Versorgung mit Telekommunikation ist über die vorhandenen Leitungen möglich.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Für die Löschwasserversorgung ist eine Grundversorgung mit 48 m³ / h für zwei Stunden gewährleistet.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 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 sowie dem örtlichen Bedarf.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der steilen Hanglage sind für Tiefgaragen Überschreitungen der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der starken Hanglage sind bis zu drei Vollgeschosse möglich.

Zwei Vollgeschosse sind oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zwingend herzustellen, um ein einheitliches Stadtbild zu erreichen und den wertvollen Baugrund im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bestmöglich auszunutzen. Aufgrund der Hangneigung ist ein weiteres Vollgeschoss unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Dies gewährleistet eine bestmögliche Ausnutzung und Einfügen in die Landschaft und die Umgebungsbebauung.

10.2.4 Ermittlung der überbaubaren Fläche

Da in den Grünflächen keinerlei bauliche Anlagen und Gebäude zulässig sind mit Ausnahme von Einfriedungen ist die Grünfläche nicht anrechenbar auf die festgesetzte GRZ und GFZ. Diese bezieht sich rein auf die als Wohngebiet festgesetzte Fläche.

10.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise bzw. eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen und zulässigen Wohnungen entspricht der Nachfrage und fügt sich bestmöglich in die Umgebungsbebauung und Landschaft ein. Einer Riegelwirkung wird hiermit entgegengewirkt.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine harmonische Bebauung in Einklang mit der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Landschaft entsteht und zwischen den Gebäuden eine unverbaute Sicht von mind. 6,0 m gewährleistet wird. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

Die Mindestanzahl an Wohnungen wurde aufgrund der Hanglage und der dadurch ergebenden Mehrgeschossigkeit sowie der vorgesehenen Bauplatzgrößen festgesetzt. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

10.6 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

10.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient als Verbindung zwischen der Oberberghofstraße und dem bestehenden Feldweg ins Tal.

10.8 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.9 Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt. Gebäude, bauliche Anlagen und Lagerplätze sind mit Ausnahme von Einfriedungen zur Sicherstellung dieser Grünflächen nicht zulässig.

10.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.10.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

Damit das Kanalnetz bei einem Regenereignis nicht überlastet wird, ist auf jedem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde anzulegen. Das Niederschlagswasser wird in dieser versickert, um die natürliche Reinigungsleistung und Pufferfunktion des Bodens zu nutzen und ortsnah wieder dem Grundwasser zuzuführen.

10.10.2 Ausgleich und Schutz des Biotops

Für den Eingriff in das Biotop und zum Schutz des angrenzenden Biotops wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

10.10.3 Maßnahmen Artenschutz

Für die Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aufgrund der im Gebiet vorkommenden Arten Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie eine Baubegleitung und ein Monitoring erforderlich. Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber vom Februar 2021 wird verwiesen.

10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurde ein Pflanzgebot festgesetzt.

10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.13 Örtliche Bauvorschriften

10.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.13.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Zur Gliederung der Baukörper wurde eine Beschränkung des 2. Obergeschosses festgesetzt.

10.13.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.13.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung erfolgen. Deshalb sind eine Neigung und eine Maximalhöhe festgesetzt.

10.13.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

10.13.2.1 Befestigte Grundstücksflächen

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

10.13.2.2 Stützmauern

Aufgrund des stark geneigten Geländes wurde Festsetzungen zur Ausführung von Stützmauern getroffen.

Zur klaren Abgrenzung der Grundstücke zu dem südwestlichen Biotop und den Grünflächen wurde eine geschlossene Natursteinmauer festgesetzt, soweit zur Abstützung erforderlich.

10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der starken Höhenunterschiede im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abtragungen erforderlich.

10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.13.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.13.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

10.13.5 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist 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.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus dem Gutachten des Bio Büro Schreibers vom Februar 2021 ergibt sich Folgendes:

„Durch das geplante Baugebiet „Südlich Oberberghofstraße“ am Blausteiner Stadtrand sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Zauneidechsen und Gehölzvögel sind Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen -Neuschaffung geeigneter Habitats in der Nähe- erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.“

Auf das ausführliche Gutachten des Bio Büros Schreiber wird verwiesen.

12 Immissionsschutz

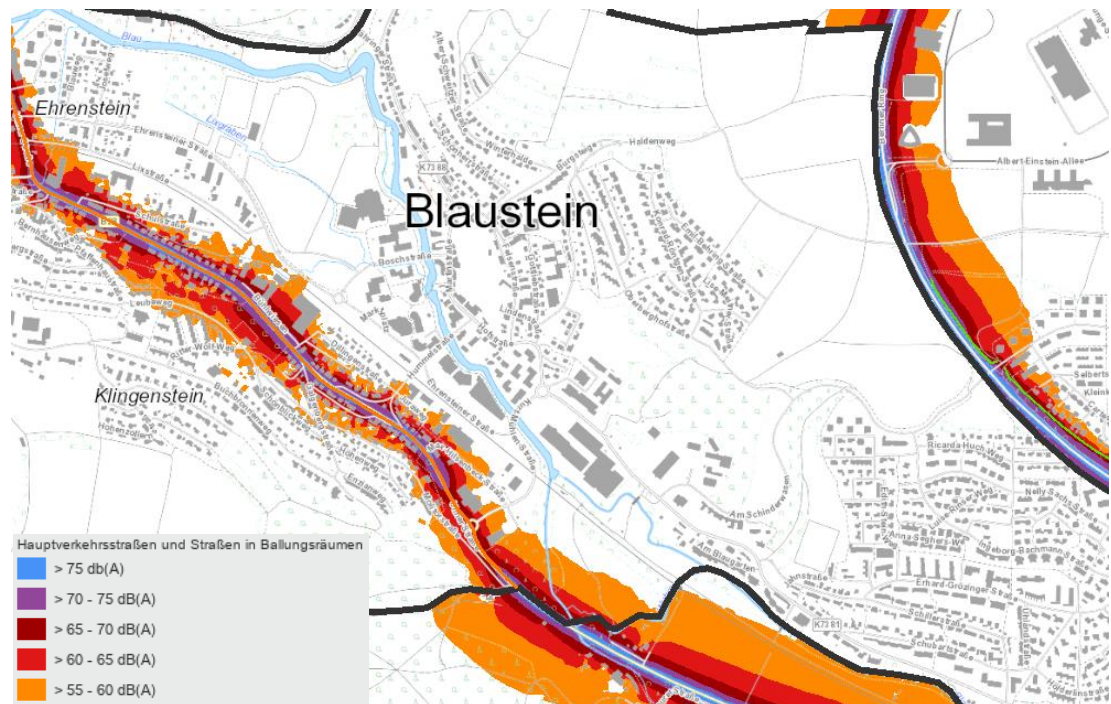
12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht an einer übergeordneten, stark frequentierten Straße. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2017 ist nicht mit Lärmauswirkungen der Bundesstraße B 28 oder dem Berliner Ring auf das Baugebiet zu rechnen. Die B 28 und der Berliner Ring befinden sich in ca. 500 m Entfernung, die Kreisstraße K 7381 in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet.

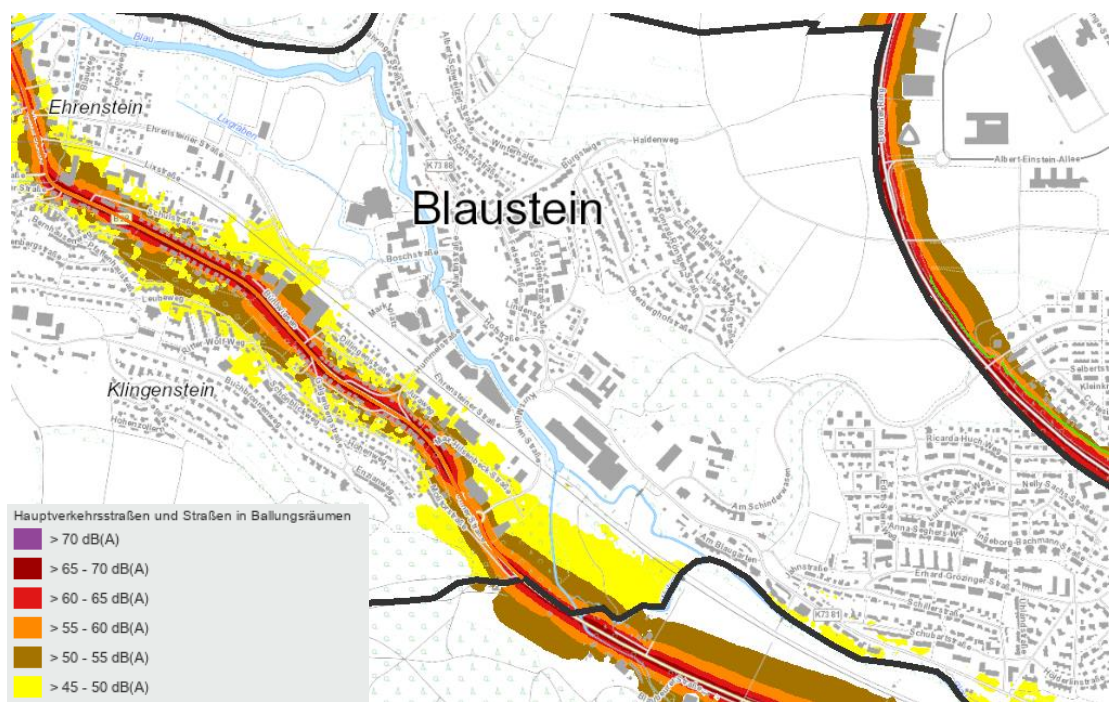
Die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen liegt 400 m entfernt. Da im Norden und Süden bereits Wohngebiete näher an den Verkehrslärmquellen liegen, als das Plangebiet, ist nicht mit unzulässigen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Umgebungslärmkartierung 2017 – Straßenlärm (24 Stunden):



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

Umgebungslärmkartierung 2017 – Straßenlärm (22-6 Uhr):



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 05.05.2020

12.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommt ein Gewerbegebiet in ca. 100 m Entfernung vor. Landwirtschaftlichen Hofstellen kommen im näheren Umfeld nicht vor.

Die bestehende Wohnbebauung befindet sich genauso nah am Gewerbegebiet, wie die geplante. Somit ist die bestehende Wohnbebauung bereits maßgebend für die Lärmkontingente im Gewerbegebiet. Deshalb wird davon ausgegangen, dass weder eine Beeinträchtigung für den Betrieb im Gewerbegebiet, noch für das geplante Wohngebiet entsteht.

12.3 Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Mit Geruchsmissionen ist nicht zu rechnen.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	7.034 m ²	100,0 %
Nettobauland (inkl. privater Grünflächen)	6.886 m ²	97,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	148 m ²	2,1 %

Aufgestellt:

Ulm, den 09.03.2021/ 21.09.2021

Blaustein, den 09.03.2021/ 21.09.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
 Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Blaustein
Thomas Kayser, Bürgermeister