



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 26.11.2019

**Vorlagen Nr.** 124 /2019  öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan "Am Harthäuser Weg", im Ortsteil Klingenstein

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

**Beschlussantrag:**

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Am Harthäuser Weg" im Ortsteil Klingenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Am Harthäuser Weg" im Ortsteil Klingenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
EKA	11.10.2018	nö	Kenntnisnahme und Festlegung der Erschließung	keine Beschlussfassung

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Blaustein stehen kaum Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien ist ungebremst.

Die Stadt Blaustein ist bestrebt, durch das Angebot von Bauflächen dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin zu erhalten. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung. Zudem soll der momentan herrschenden Wohnnutzungsnot entgegen gewirkt werden.

Deshalb setzt die Stadt Blaustein aktuell diverse Maßnahmen zur Schaffung von unterschiedlichem Wohnraumangeboten um: die Revitalisierung innerörtlicher Flächen durch die jüngsten Bebauungspläne „Höhwiesen“ und „Hofgut Schwenk“ im Ortsteil Ehrenstein, die laufenden Verfahren für die Bebauungspläne „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ im Ortsteil Klingenstein und „Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen sowie der Erlass des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“. Im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ werden für private Eigentümer finanzielle Anreize geschaffen, um durch Sanierung Wohnraum zu generieren.

Da diese Maßnahmen aber nicht ausreichend sind um der vorherrschenden Wohnraumknappheit entgegenzuwirken, sollen durch den Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Um die Ortsrandarrondierung am südlichen Ortsrand von Blaustein, Ortsteil Klingenstein vornehmen zu können ist es notwendig, den Grunderwerb im Plangebiet zu tätigen. Der Grunderwerb wurde noch nicht abgeschlossen, konnten aber in Aussicht gestellt werden.

In einem Rahmenplan wurde eine mögliche Gesamtbebauung einschließlich der entsprechenden Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt. Der Umfang des Gesamtgebietes beträgt ca. 2,5 ha.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt bzw. das Gebiet „Am Harthäuser Weg“ erstellt.

## **2. Angaben zum Bestand**

Durch den Bebauungsplan werden folgende Flurstücke überplant:

Flurstück 211/3, Teilflächen der Flurstücke 210/1, 210/2, 210 (Weg), 211/1 (Weg) und 61/1 (Harthäuser Weg) sowie Teilfläche des Flurstücks 70/1 (evtl. für die Versickerung notwendig).

Im Norden wird das Plangebiet durch die verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 210/1 und 210/2 sowie die Flurstücke 210/4, 211 und 211/2 begrenzt. Im Osten schließt die Wohnbebauung des Baugebietes „Hohenzollernstraße“ an. Im Westen und Süden grenzt die freie Feldflur an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha.

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang und fällt von Südwesten (NN 576,00 m) nach Nordosten (NN 561,00 m) ab.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser kann im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

## **3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Nachfrage, wobei auch verdichtete Bauweisen mit Reihen- und Kettenhäusern vorstellbar sind, um den Landverbrauch zu minimieren. Die Festsetzungen werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft und im Rahmen des Entwurfsbeschlusses vom Gemeinderat festgelegt.

## **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen, welche planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet überplant werden (Flst. Nr. 211/3, Teilfläche Flst. Nr. 210/1, 210/2) befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Blaustein. Die bisherigen Verhandlungen verliefen positiv.

In Vorgesprächen zwischen der Stadtverwaltung und den Grundstücksbesitzern wurde deutlich, dass eine Erschließung bzw. Veränderung dieser als „Private Grünflächen“ festgesetzten Bereiche von Teilen der Grundstückseigentümer zum heutigen Zeitpunkt nicht gewünscht wird. Diesem Wunsch möchte die Stadt Blaustein auch nachkommen.

Damit auf den Flächen, welche nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, nach der Bebauung des Plangebiets, keine ungeordnete städtebauliche Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden kann, sollen diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als private Grünflächen festgesetzt werden.

Eine Erschließung und baurechtliche Überplanung des gesamten Plangebietes, ohne das Einverständnis der Grundstücksbesitzer wird von der Stadt Blaustein nicht gewünscht.

## **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 1,0 ha für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Der Artenschutzbeitrag für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits in Auftrag gegeben und wird derzeit erstellt.

## **6. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Weitergehende Festsetzungen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft und im Rahmen des Entwurfsbeschlusses vom Gemeinderat festgelegt.

## **7. Erschließung**

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Harthäuser Weg bzw. die Hohenzollernstraße erschlossen werden. Die Erschließung wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft und im Rahmen des Entwurfsbeschlusses vom Gemeinderat festgelegt. Der EKA hat hierzu bereits in der Sitzung am 11.10.2018 beraten, es wurde kein Beschluss darüber gefasst, welche Variante weiter verfolgt werden soll.

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht kein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Die anstehenden Böden (Decklehme) machen eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über einen Zuleitungskanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Buchbronnenweg eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird getrennt gesammelt und über einen Regenwasserkanal der zentralen Retentionsfläche zur Versickerung zugeführt. Vor der Einleitung in die Versickerungsfläche wird das in den Regenwasserkanälen gesammelte Niederschlagswasser durch einen Sedimentationsschacht geleitet. Die Lage des Versickerungsbeckens wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Hof- und Dachflächenwassers mit Hilfe von Rigolen auf dem eigenen Grundstück möglich.

### III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552	244.452.62	25.030,14	keine

#### Anmerkung zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Wassermüller für ein Honorar von 25.030,14 € beauftragt.

Es fallen noch Kosten für das Bodengutachten, die Vermessung der Grundstücke und die Erschließungskosten einschließlich Planung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau und Breitband) an. Die Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf die Erwerber umgelegt.

### IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Am Harthäuser Weg" im Ortsteil Klingenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Am Harthäuser Weg" im Ortsteil Klingenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Externe Fachleute:** Herr Schmuck, Ingenieurbüro Wassermüller

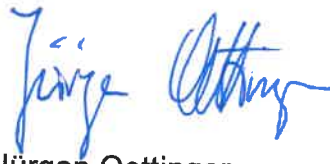
Marleen Sönksen  
Bauamt  
FB 3.1 – Stadtentwicklung,  
Bau und Bauverwaltung

Marlene Dietl-Berchtold  
Bauamt  
FB 3.1 – Stadtentwicklung,  
Bau und Bauverwaltung

## Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt



Jürgen Oettinger  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## Anlagen

Lage des Plangebiets

Lageplan vom 05.11.2019

Begründung vom 05.11.2019

Städtebauliche Entwürfe (Varianten 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2)



Lixwiesen

Am Pfaffenrain

Lindenberg

Am Gässe

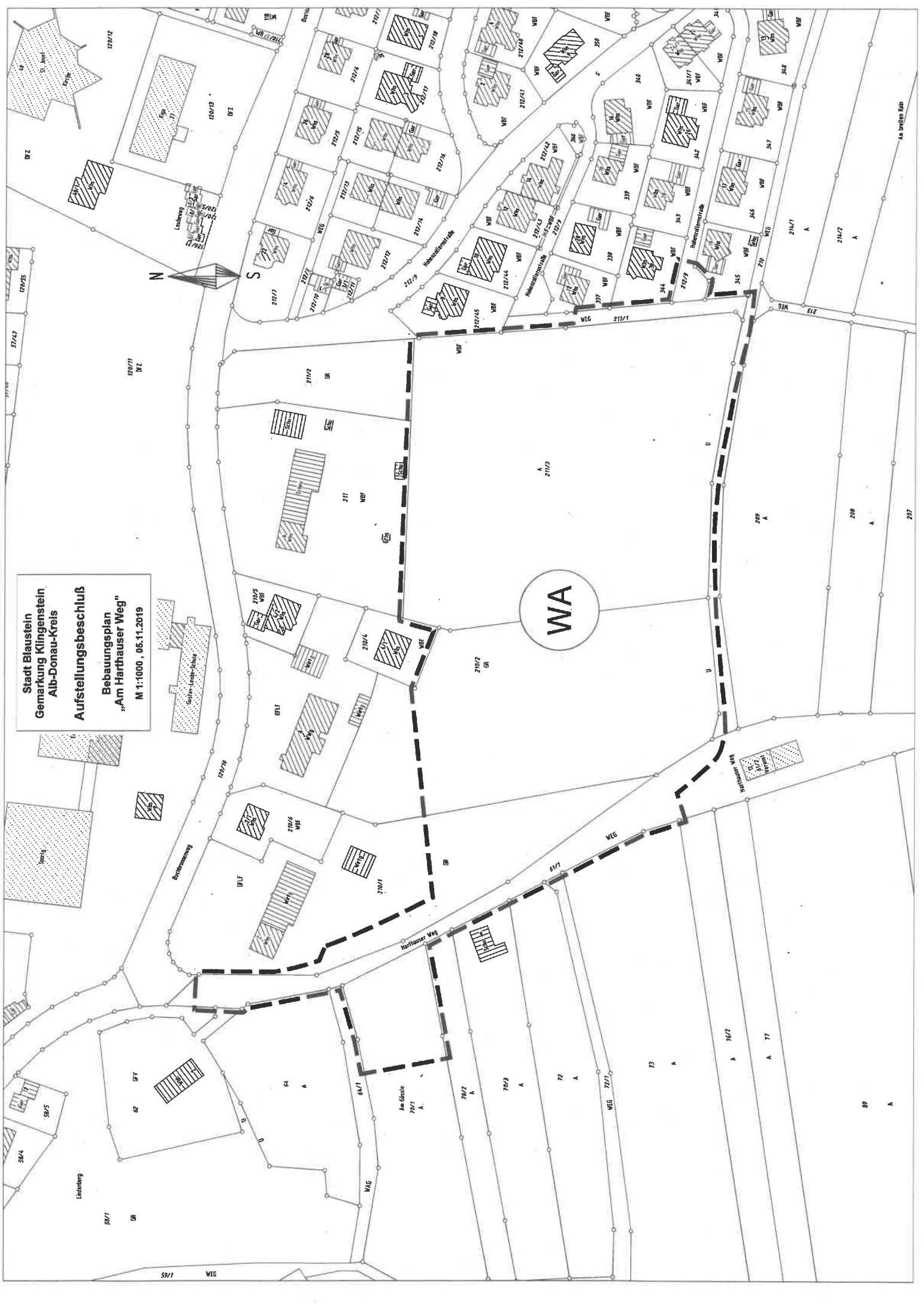
Pfaffenhauesch

Am breiten Rain

100 m

1:3.500

**Stadt Blaustein**  
**Gemarkung Klingenstein,**  
**Alb-Donau-Kreis**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**Bebauungsplan**  
**„Am Harthäuser Weg“**  
**M 1:1000, 05.11.2019**







**STADT:** BLAUSTEIN

**GEMARKUNG:** KLINGENSTEIN

**KREIS:** ALB-DONAU-KREIS

durch die jüngsten Bebauungspläne „Höhriesen“ und „Hofgut Schwenk“ im Ortsteil Ehrenstein, die laufenden Verfahren für die Bebauungspläne „Nördlich Leubweg/Ulmer Straße“ im Ortsteil Klingenstein und „Blaustalstraße“ im Ortsteil Herrlingen sowie der Erlass des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“. Im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ werden für private Eigentümer finanzielle Anreize geschaffen, um durch Sanierung Wohnraum zu generieren.

Da diese Maßnahmen aber nicht ausreichend sind um der vorherrschenden Wohnraumknappheit entgegenzuwirken, sollen durch den Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden.

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### „AM HARTHAUSER WEG“

Entwurf: 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

##### 1.1.1 Bereich entlang des Harthäuser Wegs:

In der Stadt Blaustein stehen kaum Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien ist ungebremsbar.

Die Stadt Blaustein ist bestrebt, durch das Angebot von Bauflächen dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin zu erhalten. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung. Zudem soll der momentan herrschenden Wohnmangel entgegen gewirkt werden.

Deshalb setzt die Stadt Blaustein aktuell diverse Maßnahmen zur Schaffung von unterschiedlichem Wohnraumangeboten um: die Revitalisierung innerörtlicher Flächen

Um die Ortsrandarrondierung am südlichen Ortsrand von Blaustein, Ortsteil Klingenstein vornehmen zu können ist es notwendig, den Grunderwerb im Plangebiet zu tätigen. Der Grunderwerb wurde noch nicht abgeschlossen, die Verhandlungen verlaufen aber positiv.

In einem Rahmenplan wurde eine mögliche Gesamtbebauung einschließlich der entsprechenden Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt. Der Umfang des Gesamtgebietes beträgt ca. 2,4 ha.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt bzw. das Gebiet „Am Harthäuser Weg“ 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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am südlichen Stadtrand von Blaustein geschaffen werden. Es ist geplant ca. 2,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in zwei Bauabschnitten in insgesamt 35 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln. Im ersten Bauabschnitt können 17 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Durch den Bebauungsplan werden folgende Flurstücke überplant:

Flurstück 211/3, Teilflächen der Flurstücke 210/1, 210/2, 210 (Weg), 211/1 (Weg) und 61/1 (Harthäuser Weg) sowie Teilfläche des Flurstücks 70/1 (evtl. für die Versickerung notwendig).

Im Norden wird das Plangebiet durch die verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 210/1 und 210/2 sowie die Flurstücke 210/4, 211 und 211/2 begrenzt.

Im Osten schließt die Wohnbebauung des Baugebietes „Hohenzollernstraße“ an.

Im Westen und Süden grenzt die freie Feldflur an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha.

### 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang und fällt von Südwesten (NN 576,00 m) nach Nordosten (NN 561,00 m) ab.

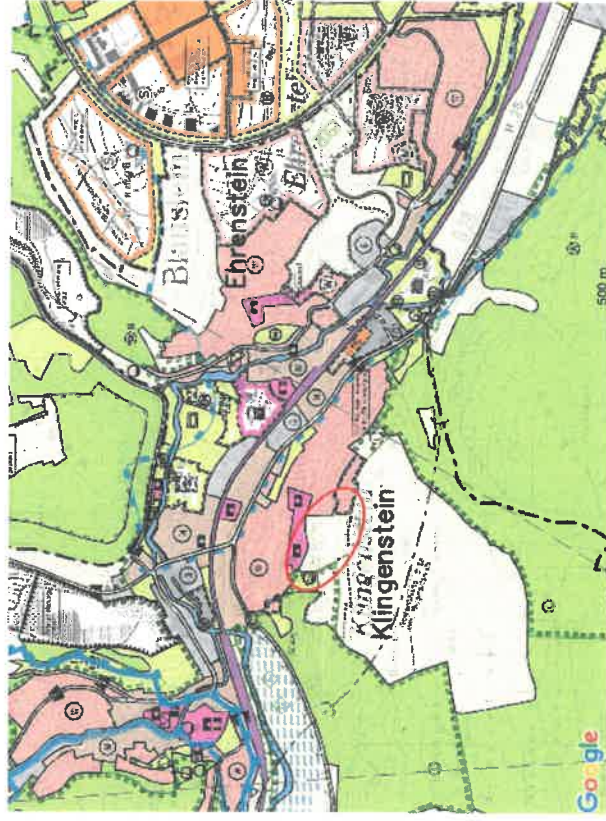
## 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Aufgrund 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 Flächennutzungsplans erfolgt im Rastierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



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

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grün-/Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Luftbild des Plangebietes:



#### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

##### 5.1 Planungsrecht

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

##### 5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, welche planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet überplant werden (Flst. Nr. 211/3, Teilfläche Flst. Nr. 210/1, 210/2, werden von der Stadt Blaustein noch erworben. Die bisherigen Verhandlungen verliefen positiv.

##### 5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone.

##### 5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Westlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Blaustein“ an. Das geplante Regenrückhaltebecken liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgüter im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Biotope gemäß § 30 BNatSchG:

Nr. 175254252354 Hecken und Steinriegel am Gaigenberg S Klingenstein  
 Nr. 175254252357 Hecken und Steinriegel SW Klingenstein

##### 5.5 Altlasten/Altablagerungen

Nicht bekannt.

##### 5.5 Überschwemmungsgebiet

Nicht betroffen.

##### 5.6 Sonstige Schutzgebiete

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

## 6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Harthäuser Weg bzw. die Hohenzollernstraße erschlossen werden. Die Erschließung wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft und festgelegt.

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht kein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Die anstehenden Böden (Decklehme) machen eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über einen Zuleitungskanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Buchbronnenweg eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird getrennt gesammelt und über einen Regenwasserkanal der zentralen Retentionsfläche zur Versickerung geführt. Vor der Einleitung in die Versickerungsfläche wird das in den Regenwasserkanälen gesammelte Niederschlagswasser durch einen Sedimentationsschacht geleitet.

Aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Hof- und Dachflächenwassers mit Hilfe von Rigolen auf dem eigenen Grundstück möglich.

### Außeneinzugsgebiet:

Das geplante Wohngebiet muss vor dem abfließenden Niederschlagswasser aus dem südlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet geschützt werden. Zur Ableitung und zum Schutz der bestehenden Bebauung wurde hierfür bereits ein Entwässerungsgraben am südlichen Rand des Plangebietes hergestellt. Dieser wird beibehalten und dauerhaft unterhalten. Zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung wird der Entwässerungsgraben punktuell bepflanzt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

## 7. Begründung der Plankonzeption

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung des östlich angrenzenden Wohngebietes dar.

Die Stadt Blaustein möchte in dem vorliegenden Baugebiet dem einzelnen Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Deshalb werden zur Ermöglichung von modernen Bauformen großzügigere Festsetzungen, insbesondere bei den Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen getroffen.

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

Das Gebiet dient dem Aufenthalt und dem Wohnen. Um eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität zu erreichen werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Dies sind im Besonderen:

- Regelungen über die Dachform, die Art und die Farbe der Dacheindeckungen und die Fassadengestaltung.
- Regelungen über die Anlagen zur solaren Energienutzung.
- Regelungen über die Höhe und Art der Einfriedungen.
- Regelungen über die Gestaltung von befestigten Flächen.
- Die unterirdische Verkabelung von elektrischen Leitungen.
- Art und Umfang von Antennen.
- Regelungen über die Größe und Art der Werbeanlagen.

### 7.2 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Gehwege und Schrammborde als Mischflächen geplant. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontakts wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, welche den erdstatistischen Anforderungen entspricht.

### 7.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Um eine möglichst homogene Wohnbebauung insbesondere für junge Familien zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

### 7.4 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

### 7.5 Private Grünfläche

In einem städtebaulichen Rahmenplan wurde das gesamte Plangebiet auf eine mögliche Bebauung geprüft und Vorschläge für eine Bebauung erarbeitet.

Rahmenplan:



In Vorgesprächen zwischen der Stadtverwaltung und den Grundstücksbesitzern wurde deutlich, dass eine Erschließung bzw. Veränderung dieser als „Private Grünflächen“ festgesetzten Bereiche von Teilen der Grundstückseigentümer zum heutigen Zeitpunkt nicht gewünscht wird. Diesem Wunsch möchte die Stadt Blaustein auch nachkommen.

Damit auf den Flächen, welche nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, nach der Bebauung des Plangebiets, keine ungeordnete städtebauliche Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden kann, sollen diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als private Grünflächen festgesetzt werden. Eine Erschließung und baurechtliche Überplanung des gesamten Plangebietes, ohne das Einverständnis der Grundstücksbesitzer wird von der Stadt Blaustein nicht gewünscht.

## 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 ungebremsl.

Innerhalb des Plangebiets ist eine städtebauliche Entwicklung möglich, die sich sehr gut an die vorhandene Bebauung anfügt und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Auch das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

### 8.2 Alternativflächen

Sämtliche Brachflächen in Blaustein (Blautalstraße, Interglasareal etc.) werden derzeit von der Stadt Blaustein überplant. Die Rahmenbedingungen sind hier jedoch sehr schwierig (Hochwasserschutz, Bahnübergangbeseitigung, Immissionsschutz, bestehende Wasserrechte etc.). Aufgrund dessen benötigen diese Verfahren entsprechend viel Zeit und Vorlauf.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Aufgrund 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 Artenschutzprüfung wird derzeit durchgeführt.

## 10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Generell sind keine nennenswerten Nachteile für Dritte zu erwarten.

### Immissionsschutz:

Nördlich des Plangebietes befinden sich drei ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. In allen Betrieben findet derzeit keine Tierhaltung mehr statt. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft ob noch Bestandsschutz für die Tierhaltung besteht. Aussagen zur Immissionsbelastung im Plangebiet werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB getroffen.

Sollte der Bestandsschutz noch erhalten sein dürfte der Abstand zu der derzeit geplanten Wohnbebauung ausreichend bemessen sein.

Aufgestellt:

Ulm, den .....2019

Blaustein, den .....2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Kayser, Bürgermeister**

STADT BLAUSTEIN  
Alb-Donau-Kreis

NBG "Am Harthäuser Weg"  
Städtebaulicher Entwurf  
VARIANTE 1.1

M=1:1500, 28.07.18

WASSERMÜLLER  
ARCHITECTURE  
ULM







STADT BLAUSTEIN  
Alb-Donau-Kreis

NBG "Am Hardhauser Weg"  
Städtebaulicher Entwurf  
**VARIANTE 1.2**

M=1:1500, 20.08.18



STADT BLAUSTEIN  
Alb-Donau-Kreis

NBG "Am Harthäuser Weg"  
Städtebaulicher Entwurf  
**VARIANTE 2.1**

M=1:1500, 28.07.18



STADT BLAUSTEIN  
Alb-Donau-Kreis

NBG "Am Harthäuser Weg"  
Städtebaulicher Entwurf  
VARIANTE 2.2

M=1:1500, 20.08.18

WASSERMÜLLER  
ARCHITECTS & PLANNERS