

Gemeinderat	öffentliche Sitzung am Dienstag, 6. Dezember 2022
Vorlage Bauamt	DSNR

Handlungsfeld: **Stadtentwicklung (einschl. Natur)**

TOP-Nr. *133/2022*

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Am Harthäuser Weg", im Ortsteil Klingenstein
- Erneuter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Beschlussantrag:

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

1. Sämtliche bisherigen Beschlüsse betreffend das Plangebiet „Am Harthäuser Weg“ werden aufgehoben.
2. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ im Ortsteil Klingenstein wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB neu gefasst.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
EKA	11.10.2018	nö	Kenntnisnahme und Festlegung der Erschließung	Keine Beschlussfassung
GR	26.11.2019	ö	Der Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ im Ortsteil Klingenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.	Zustimmung

			Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.	
--	--	--	---	--

II. Sachvortrag

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Schaffung von neuem Wohnraum im Ortsteil Klingenstein wird erforderlich, um die bestehende Bevölkerungsstruktur zu erhalten, den demographischen Wandel auszubremsen und den Erhalt von Infrastruktureinrichtungen vor Ort zu gewährleisten. Darüber hinaus bestehen im Ortsteil Klingenstein nach wie vor ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Um der herrschenden Wohnungsnot entgegenzuwirken und neuen Wohnraum insbesondere für junge Familien zu schaffen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand von Klingenstein vorgesehen.

Bereits an anderen Stellen werden im gesamten Stadtgebiet von Blaustein Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum umgesetzt. Der Bedarf insbesondere für junge Familien kann jedoch nicht alleine durch innerörtliche Entwicklungen gedeckt werden. Daher sollen im Plangebiet „Am Harthäuser Weg“ am Ortsrand des Ortsteils Klingenstein weitere Bauflächen ausgewiesen werden. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planvarianten mit verschiedenen Erschließungen und Bebauungsdichten untersucht. Die aktuelle Planung sieht nun zwei ost-westlich verlaufende, parallele Querverbindungsstraßen vom Harthäuser Weg zur Hohenzollernstraße vor. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie verdichtete Bauweisen mit Reihen- bzw. Kettenhäuser geplant. Die Entwicklung soll in einem Bauabschnitt für das gesamte Plangebiet erfolgen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ aufgestellt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 211/1 und 211/3 sowie einen Teil der Flurstücke 210, 210/1, 210/2, 70/1 und 61/1 der Gemarkung Klingenstein und weist eine Gesamtgröße von 27.907 m² auf.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Klingenstein an einem ausgeprägten Nordhang. Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs steigt vom Buchbronnenweg im Norden ausgehend nach Südwesten an.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie als Grünland genutzt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bestandsbebauung des Buchbronnenwegs auf den verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 210/1 und 210/2 sowie den Flurstücken 210/4, 211 und 211/4 begrenzt. Weiter nördlich des Buchbronnenwegs liegen die Flächen der Eduard-Mörke-Schule sowie der Gustav-Leube-Schule.

Im Osten grenzt die Wohnbebauung des Baugebiets „Hohenzollernstraße“ mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Im Süden und Westen des Harthäuser Wegs schließt die offene Landschaft an.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs kommt nordwestlich des Harthäuser Wegs das Landschaftsschutzgebiet Blaustein (Schutzgebiets Nr. 4.25.105) zum Liegen. Im Südwesten des

Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie ein als Vereinsheim genutztes Gebäude am Harthäuser Weg. Südlich des Plangebiets befindet sich das eingetragene Biotop Hecken und Steinriegel am Galgenberg S Klingenstein (Biotop Nr. 175254252354). Weiter im Anschluss folgen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebiets

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits verschiedene Planvarianten betrachtet. Die geplante Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs sieht nun zunächst als Abrundung des Ortsrandes eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vor, wobei auch in Teilbereichen eine verdichtete Bebauung mit Reihen- bzw. Kettenhäusern städtebaulich vorstellbar ist. Angestrebt wird eine abwechslungsreiche Bebauung, die dem örtlichen Bedarf entspricht und auch den Gesichtspunkt einer sparsamen Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Im Zuge der Entwurfsplanung wird der beiliegende Bebauungsplanvorschlag noch entsprechend ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt.

Durch zwei ostwestlich verlaufende, parallele Querverbindungsstraßen vom Harthäuser Weg zur Hohenzollernstraße wird das Gebiet erschlossen.

Die Entwicklung soll in einem Bauabschnitt für das gesamte Plangebiet erfolgen.

Der Bedarf an Kinderspielflächen kann durch den westlich gelegenen öffentlichen Spielplatz neben dem Schloss sowie durch die östlich und nördlich gelegenen öffentlichen Spielplätze Andlauweg und Leubeweg gedeckt werden.

4. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Entwicklung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die konkreten Festsetzungen werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft und im Rahmen des Entwurfsbeschlusses vom Gemeinderat festgelegt.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs auf der Gemarkung Klingenstein befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum. Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke eine Neuordnung (Umlegungsverfahren).

6. 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 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Bereits im Jahr 2019 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für den Bereich „Am Harthäuser Weg“ einen Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans lautete § 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren: „Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungs-

plans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

Ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Harthäuser Weg“ wurde bislang noch nicht gefasst.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Wiederaufnahme des § 13b BauGB im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes und die Möglichkeit für ein beschleunigtes Verfahren wurde verlängert. In der aktuellen Fassung kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Um das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der aktuellen Gesetzgebung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 b BauGB durchführen zu können, muss der Aufstellungsbeschluss von 2019 erneuert werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

7. Beratung des Bebauungsplanentwurfs im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Bebauungspläne nach §13b BauGB können nur bis zum 31.12.2022 aufgestellt werden. Sobald die Entwurfsplanung vorliegt, ist die Voraussetzung für eine Behandlung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss gegeben. Nach der Beratung des Bebauungsplanentwurfs im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss wird die Entwurfsplanung dem Gemeinderat vorgestellt. In dieser Sitzung wird dann die Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

8. Erschließung Baugebiet

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt größtenteils durch die Schloßstraße und den Harthäuser Weg. Mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Buchbronnerwegs und der Hohenzollernstraße durch das Neubaugebiet ist nur in sehr geringem Maß zu rechnen. Bis zum Beginn der Erschließungsbaumaßnahme ist eine Überprüfung der Parkraumsituation im gesamten Erschließungsbereich (Schloßstraße, Galgenbergstraße und Buchbronnerweg) notwendig, damit die Baustelle durch LKW´s gefahrlos angefahren werden kann.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
4271000 511000 51100000	413.000	361.440	17.513	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ...	2023	-	-	-
	21.360			

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro Gerst Ingenieure Metzingen GmbH für ein Honorar von 29.189€ Brutto beauftragt.

Es fallen noch Kosten für die vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Geltungsbereichs mit Anschlussbereichen in Höhe von 9.684€ Brutto an. Desweiteren fallen Kosten für die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens beim Bio-Büro Schreiber an. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden unter der Stadt Blaustein und den weiteren Beteiligten entsprechend der eingebrachten Grundstücke aufgeteilt.

Für die Vermessung der Grundstücke, die Erschließungskosten einschließlich Planung (Kanalisation, Straßenbau und Breitband) fallen ebenfalls Kosten an, die im Umlegeverfahren entsprechend aufgeteilt werden.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei:

Externe Fachleute: Büro Gerst Ingenieure Metzingen GmbH

Verfasser



Dietl-Berchtold, Marlene
Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter



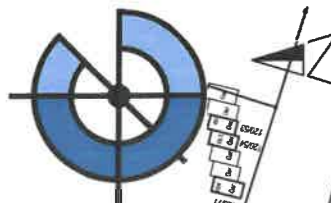
Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
Amtsleiter
Finanzverwaltung



Alexander Rist
Erster Beigeordneter



LANDKREIS Alb-Donau-Kreis
STADT Blaustein
GEMARKUNG Klingenstein

LAGEPLAN zum Aufstellungsbeschluss
"Am Harthelmer Weg"
M 1:1000



GERST
INGENIEURE

GERST INGENIEURE GMBH
Industriestraße 47 West
D-75447 Mhlacker

AUFTRAGSNR. M22145-1 BILDNAME M22145_BPL.dwg
DRUCKDATEI Z21115_M22145_AB.pdf
GEFERTIGT Metzinger, den 08.12.2022
BEARBEITER Leonie Gerst

ALB-DONAU-KREIS
STADT BLAUSTEIN
GEMARKUNG WIPPINGEN

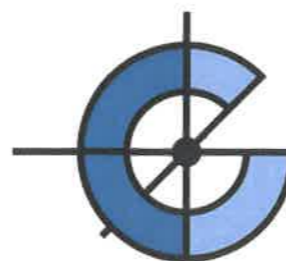


**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Entwurf-
„Am Harthäuser Weg“**

Aufgestellt: Blaustein/Metzingen, den 06.12.2022

Gerst Ingenieure Metzingen GmbH
Gutenbergstraße 44
72555 Metzingen

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Klingenstein der Stadt Blaustein. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen liegen vor:

Die Größe der möglichen zulässigen Grundfläche beträgt 7.391 m² (18.477 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die Schwelle von 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, gibt es nicht.

Das Plangebiet im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klingenstein an. Die Bebauung des Buchbronnenwegs wird durch das Plangebiet in südlicher Richtung fortgeführt und die Lücke zwischen Harthäuser Weg und Hohenzollernstraße bis zu den bestehenden Gehölzstrukturen auf Flst. 209 der Gemarkung Klingenstein geschlossen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Planung nicht begründet. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, sodass hier kein Vorhaben geplant ist, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

E.2 Planerfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Schaffung von neuem Wohnraum im Ortsteil Klingenstein wird erforderlich, um die bestehende Bevölkerungsstruktur zu erhalten, den demographischen Wandel auszubremsen und den Erhalt von Infrastruktureinrichtungen vor Ort zu gewährleisten. Darüber hinaus bestehen im Ortsteil Klingenstein nach wie vor ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Um der herrschenden Wohnungsnot entgegenzuwirken und neuen Wohnraum insbesondere für

junge Familien zu schaffen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand von Klingenstein vorgesehen.

Bereits an anderen Stellen werden im gesamten Stadtgebiet von Blaustein Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum umgesetzt. Der Bedarf insbesondere für junge Familien kann jedoch nicht alleine durch innerörtliche Entwicklungen gedeckt werden. Daher sollen im Plangebiet „Am Harthausener Weg“ am Ortsrand des Ortsteils Klingenstein weitere Bauflächen ausgewiesen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planvarianten mit verschiedenen Erschließungen und Bebauungsdichten untersucht. Die aktuelle Planung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf V 1.1 von 2018 sieht zwei ostwestlich verlaufende, parallele Querverbindungsstraßen vom Harthausener Weg zur Hohenzollernstraße vor. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, ggf. auch Reihenhäusern geplant. Die Entwicklung soll entgegen dem damaligen städtebaulichen Entwurf in einem Bauabschnitt für das gesamte Plangebiet erfolgen.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Variante 1.1 (IB Wassermüller, 2018)

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan „Am Harthausener Weg“ aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke zu schaffen und für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2022. Er umfasst die Flurstücke 211/1 und 211/3 sowie einen Teil der Flurstücke 210, 210/1, 210/2, 70/1 und 61/1 der Gemarkung Klingenstein und weist eine Gesamtgröße von 2,8 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bestandsbebauung des Buchbronnenwegs auf den verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 210/1 und 210/2 sowie den Flurstücken 210/4, 211 und 211/4 begrenzt. Im Osten grenzt die Wohnbebauung des Baugebiets „Hohenzollernstraße“ mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Im Süden wird das Gebiet durch die bestehenden Gehölzstrukturen auf Flst. 209 der Gemarkung Klingenstein begrenzt. Die westliche Gebietsgrenze bildet der Harthäuser Weg.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche und als Grünland genutzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen stark ausgeprägten Nordhang. Die Topographie steigt von Nordosten nach Südwesten an.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Google Maps, 2022)

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets „Hohenzollernstraße“ mit überwiegend Einfamilienhäusern an und setzt diese fort.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bestandsbebauung des Buchbronnenwegs auf den verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 210/1 und 210/2 sowie den Flurstücken 210/4, 211 und 211/4 begrenzt. Weiter nördlich des Buchbronnenwegs liegen die Flächen der Eduard-Mörke-Schule sowie der Gustav-Leube-Schule Blaustein.

Im Süden und Westen des Harthäuser Wegs schließt die offene Landschaft an.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs kommt nordwestlich des Harthäuser Wegs das Landschaftsschutzgebiet Blaustein (Schutzgebiets Nr. 4.25.105) zum Liegen. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie

ein als Vereinsheim genutztes Gebäude am Harthäuser Weg. Südlich des Plangebiets befindet sich das eingetragene Biotop Hecken und Steinriegel am Galgenberg S Klingenstein (Biotop Nr. 175254252354). Weiter im Anschluss folgen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Andere ausgewiesene Nutzungen stehen der Entwicklung des Plangebiets nicht entgegen.

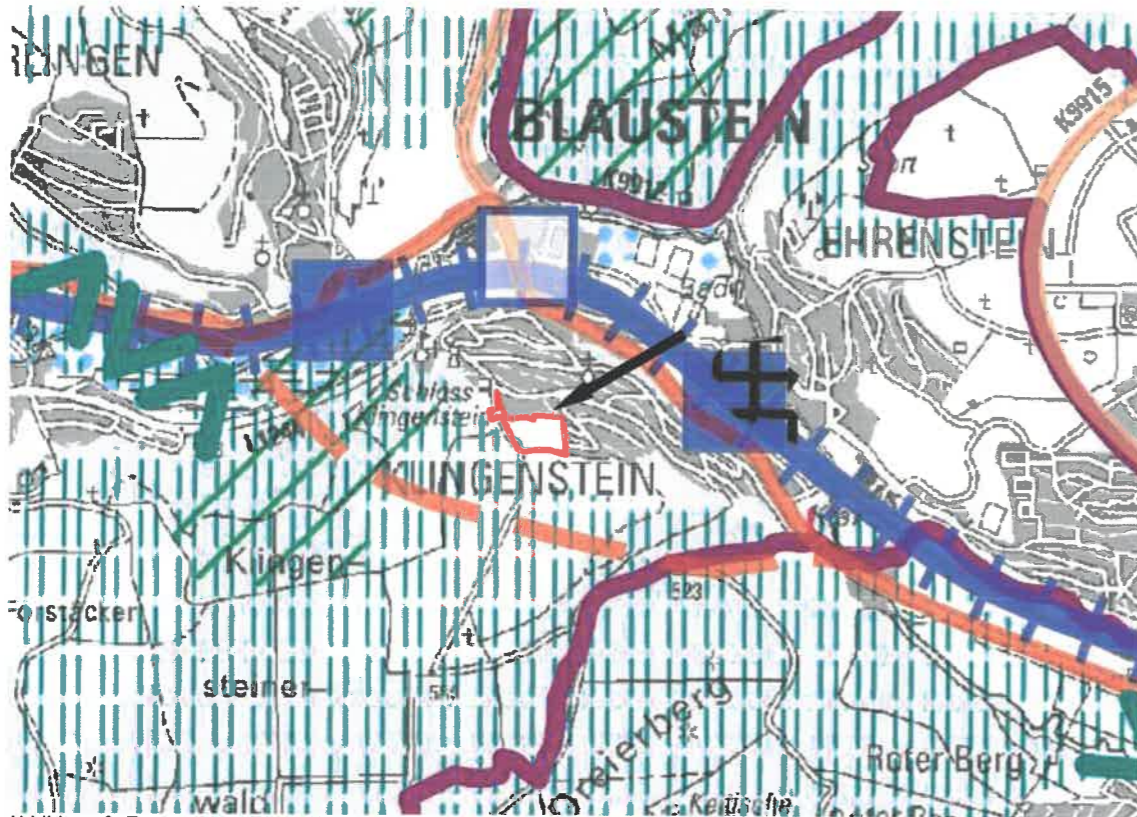


Abbildung 3: Raumnutzungskarte Fortschreibung Regionalplan - Entwurf (Quelle: Regionalverband Donau-Iller)

E.4.2 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm (Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm)

E.4.3 Schutzgebiete

Westlich des Plangebiets liegt direkt angrenzend an den Harthäuser Weg das Landschaftsschutzgebiet Blaustein (4.25.105), in dem sich verschiedene geschützte Offenlandbiotope befinden.

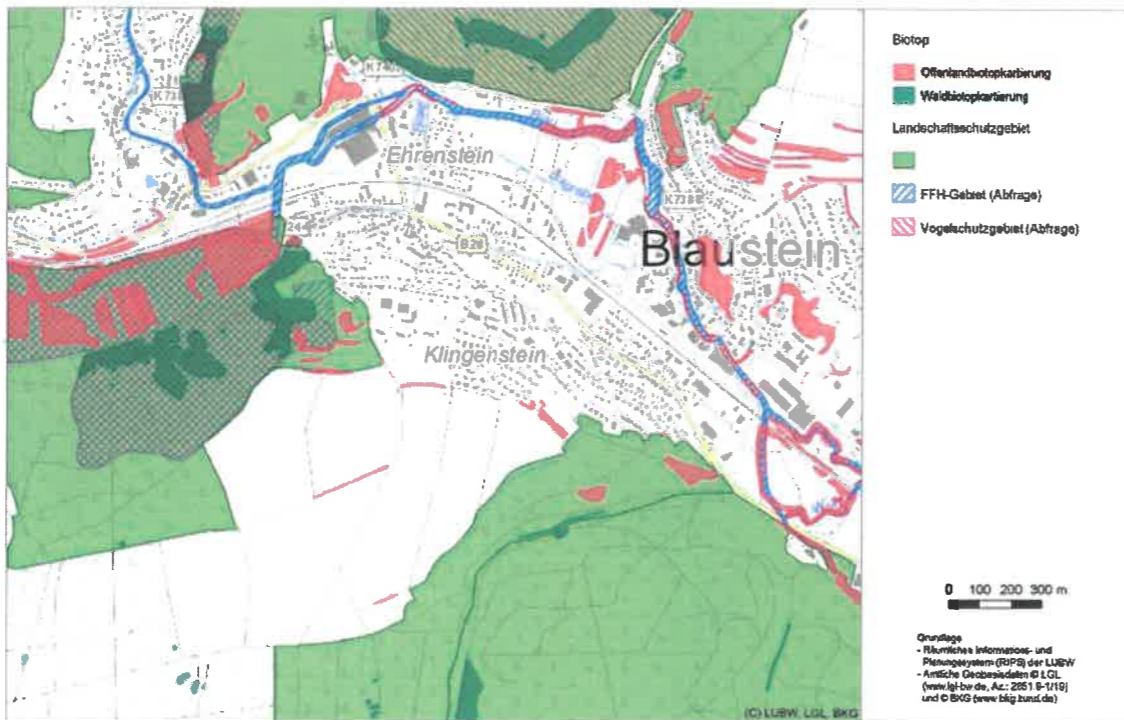


Abbildung 5: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Darüber hinaus befinden sich weitere Schutzgebiete ca. 120 m westlich des Plangebiets (FFH Gebiet Blau und Kleine Lauter, Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb, sowie zahlreiche kartierte Biotope).

Das Vorhabengebiet grenzt im Süden an den Biotopverbund trockener Standorte an.

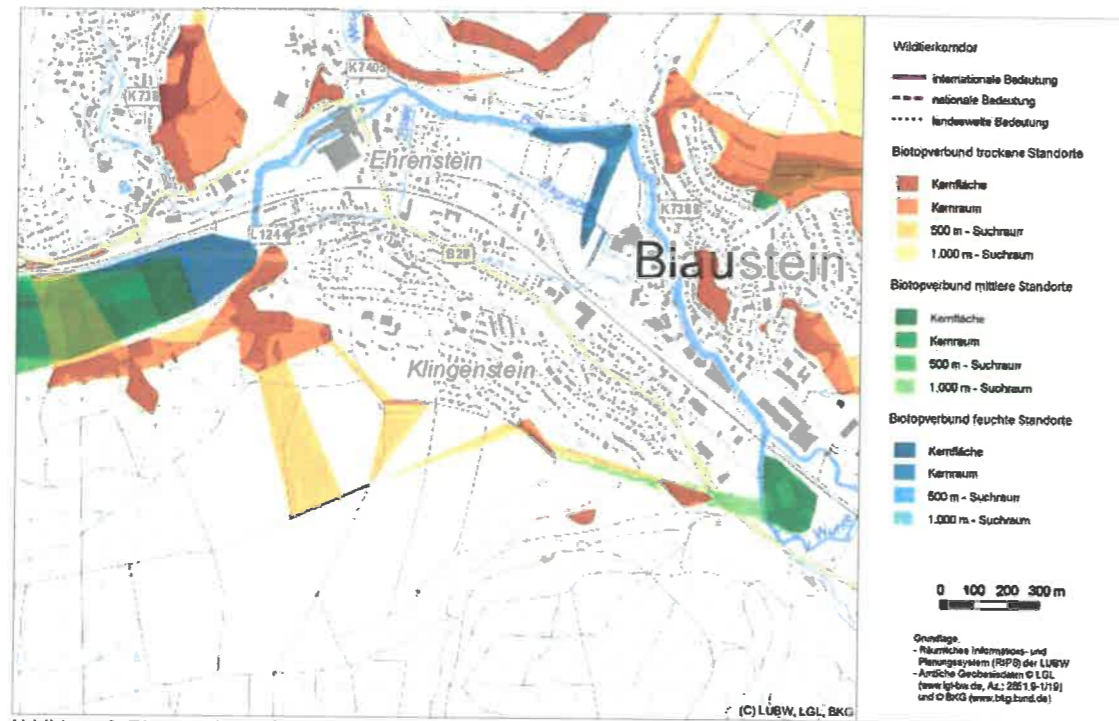


Abbildung 6: Biotopverbund Offenland inkl. Gegeralwildwegeplan (Quelle: LUBW)

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

E.5 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planvarianten mit verschiedenen Erschließungen und Bebauungsdichten untersucht. Die aktuelle Planung sieht nun zwei ost-westlich verlaufende, parallele Querverbindungsstraßen vom Harthäuser Weg zur Hohenzollernstraße vor. Die geplante Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs sieht nun zunächst als Abrundung des Ortsrandes eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vor, wobei auch in Teilbereichen eine verdichtete Bebauung mit Reihen- bzw. Kettenhäusern städtebaulich vorstellbar ist. Angestrebt wird eine abwechslungsreiche Bebauung, die dem örtlichen Bedarf entspricht und auch den Gesichtspunkt einer sparsamen Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Die Entwicklung soll in einem Bauabschnitt für das gesamte Plangebiet erfolgen.

Es ist geplant ca. 2,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in ca. 35 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln.

Die Ausweisung des Wohngebiets mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie stellenweise einer verdichteten Bauweise und den zugehörigen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der im Osten angrenzenden Bebauung und sollen gleichzeitig moderne Bauformen mit viel Gestaltungsspielraum für die Bauherren ermöglichen.

Um eine möglichst homogene Wohnbebauung insbesondere für junge Familien zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude

eingeschränkt, wobei Doppelhaushälften jeweils ein Gebäude bilden. Damit soll einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung (Einliegerwohnung) innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht.

Die Verkehrsflächen werden als gemischte Verkehrsflächen vorgesehen. Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken über die Vorgaben der LBO hinaus sollen den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr halten.

Der Bedarf an Kinderspielflächen kann durch den westlich gelegenen öffentlichen Spielplatz neben dem Schloss sowie durch die östlich und nördlich gelegenen öffentlichen Spielplätze Andlauweg und Leubeweg gedeckt werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche sorgen in dem geneigten Gelände dafür, dass Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhengniveaus vermieden werden.

E.6 Planungsalternativen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonen umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen 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.

Die Stadt Blaustein erfährt seit Jahren eine ungebremsste Entwicklung insbesondere im Bereich des Wohnungsmarktes. Trotz der Ausweisung verschiedener Baugebiete ist die Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen weiterhin groß.

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

Sämtliche Planungsalternativen insbesondere im Innenbereich werden von der Stadt Blaustein derzeit überplant, jedoch gestaltet sich die Überplanung der Flächen aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen vor allem zeitlich schwierig, sodass kurzfristig kein Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

E.7 Umweltschutz, Umweltverträglichkeit und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan 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 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten zum Artenschutz geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

E.8 Festsetzungen in Bezug auf den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung

Im Planbereich werden für jedes Baugrundstück Zisternen zur Speicherung und naturnahen Nutzung von unverschmutztem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz festgesetzt, um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken. Die Zisternen müssen mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation errichtet werden.

E.9 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Harthäuser Weg im Westen und die Hohenzollernstraße im Osten erschlossen. Zwei parallele Erschließungsstraßen in ost-westlicher Richtung mit einer Breite von 5,5 m sichern die innere Erschließung und stellen zwei Verbindungen zwischen dem Harthäuser Weg und den beiden Anschlüssen der Hohenzollernstraße im Osten her.

Um die Erschließung des Plangebiets über den Harthäuser Weg sicherzustellen, wird ein Ausbau des Harthäuser Wegs im Bereich der geplanten Baugrundstücke auf einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von 5,5 m erforderlich. Im Osten schließen die geplanten Erschließungsstraßen an die bestehenden Wendehämmer der Hohenzollernstraße an. Die Flächen zum Wenden am Ende der Hohenzollernstraße können zukünftig für Park- oder Grünflächen genutzt werden.

E.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Trinkwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über entsprechend dimensionierte Verlängerungen der bestehenden Leitungen sichergestellt.

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 Plangebiets 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 Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über einen Zuleitungskanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Buchbronnenweg eingeleitet.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 70/1 ist innerhalb des Landschaftsschutzgebiets eine Fläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird getrennt gesammelt und über einen Regenwasserkanal dieser zentralen Retentionsfläche zur Versickerung zugeführt.

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

E.11 Hochwasserschutz/Starkregenschutz

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 Plangebiets hergestellt. Dieser wird beibehalten und dauerhaft unterhalten. Zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung wird der Entwässerungsgraben punktuell bepflanzt.

E.12 Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke eine Neuordnung.

E.13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten.

Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Blaustein/Metzingen, den 06.12.2022

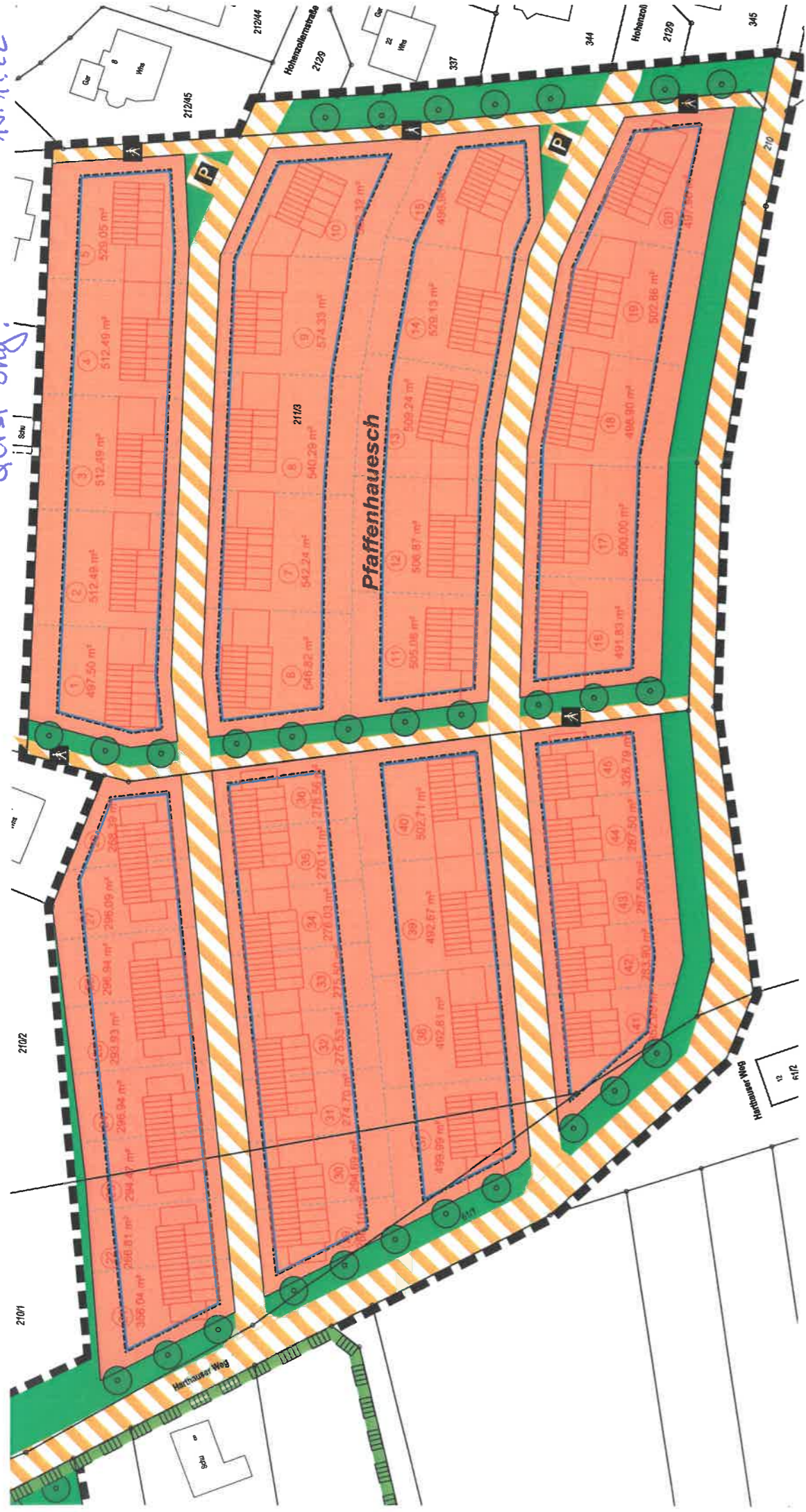


Gerst Ingenieurbüro
 8010 Graz
 Tel: +43 7141 8111
 Fax: +43 7141 8112
 E-Mail: office@gerst.at

Entwurf: 01.12.2002
 Maßstab: 1:200
 Blatt: 04
 Projekt: 222/45.1, 222/45.2

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Gerst Ingenieurbüros.

Städtebaul. Entwurf
Vorschlag Bebauung
Gerstweg
18.11.22



Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für den B-Plan „Harthausener Weg“ im Ortsteil Klingenstein

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

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

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

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				Neubauten generieren einen Verbrauch von Baumaterialien und damit zusätzliche Treibhaus-Emissionen
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				Kein Effekt auf den Ausbau regenerativer Energien, hemmend auf den sorgsamen Umgang mit Energie
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Flächeninanspruchnahme durch Baugebiet nach §13b BauGB
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				Versiegelung von Fläche durch Neubauten
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				Bisherig landwirtschaftlich genutzt als Ackerland und Grünfläche. Zukünftige Gartenfläche bietet mehr Habitat.
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				

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

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Angebot von Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser entsprechend des örtlichen Bedarfs
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:
<p>Eine neue Bebauung im Außenbereich wirkt sich hemmend auf ökologische Belange aus, was dieser Nachhaltigkeitsscheck erläutert. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit wird es höchstwahrscheinlich nur eine fördernde Wirkung im Bereich der biologischen Vielfalt geben, da die Artenvielfalt in Gärten im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen und Grünflächen höher ist. Durch den Verkauf der Baugrundstücke ist eine fördernde Wirkung auf den kommunalen Haushalt gegeben.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksverkäufe ist eine positive Auswirkung auf das Wohnraumangebot zu erwarten. Das Angebot von Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und ggf. Kettenhäusern entspricht der Nachfrage vor Ort, trotzdem ist der Erwerb nur für die Gesellschaftsgruppen möglich, die sich den Bau eines Eigenheims noch leisten können. Auf alle anderen Bereiche hat das Projekt keinen Effekt.</p> <p>Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold</p> <p>Datum: 06.12.2022</p>