

GEMEINDE: BERGHÜLEN
ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„ÖSTLICHER ORTSRAND IV“

Entwurf: 19.09.2017
Stand: 05.12.2017

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Berghülen sind nahezu vollständig erschöpft. Mit der Überplanung und Erschließung des Baugebietes Blaubeurer Höhe V im Jahre 2016/2017 konnte die Gemeinde Berghülen 28 Bauplätze bereitstellen. Bis auf ein paar vereinzelte Bauplätze sind alle bereits vergeben. Auch im Ortsteil Bühlenhausen gibt es eine Anzahl von Bauwilligen, welche gerne in diesem Ortsteil einen Bauplatz erwerben möchten.

Für die Stärkung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Bühlenhausen wird deshalb die Ausweisung von Wohnbauflächen parallel zur Entwicklung im Hauptort Berghülen gewünscht. Es besteht bereits eine umfangreiche Bewerberliste für Bauplätze.

Die Gemeinde Berghülen ist bestrebt, weiterhin attraktive Baugrundstücke außerhalb des oft durch Immissionen vorbelasteten Ortskernes für junge Familien anzubieten. Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung.

Die Gemeinde Berghülen hat durch das Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GmbH den Bereich östliche des Dobelweges im Jahre 2004 entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan auf eine mögliche Bebaubarkeit durch eine Wohnbebauung untersuchen lassen. In einem städtebaulichen Rahmenplan wurde die Entwicklung dieses Gebietes aufgezeigt:

Rahmenplan für die zukünftige Bebauung:



Die im Ortsteil Bühlenhausen ausgewiesenen Bauflächen sollen überwiegend der Eigenentwicklung des Ortsteiles vorbehalten bleiben. Dies bedeutet, dass der Rahmenplan sukzessive in einzelnen Bauabschnitten von ca. 8 – 10 Bauplätzen entsprechend dem örtlichen Bedarf für einen Zeitraum von ca. 5 – 10 Jahren realisiert wird. Der erste Bauabschnitt „Östlicher Ortsrand III“ des Rahmenplans wurde 2004 mit 13 Bauplätzen umgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand IV“ wurde als 2. Bauabschnitt aus dem Rahmenplan entwickelt und sieht weitere 14 Bauplätze vor. Davon sind 4 Bauplätze bereits durch den vorliegenden Abschnitt voll erschlossen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bauabschnitt des Gebietes „Östlicher Ortsrand IV“ aufgestellt.

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.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB werden eingehalten:

- Die zulässige, nach § 19 Absatz 2 BauNVO mit "baulichen Anlagen" i. S. d. § 29 BauGB überbaubare Grundfläche liegt unter 10.000 m²
- der Bebauungsplanvorentwurf sieht ein Wohngebiet bzw. eine reine Wohnnutzung vor

- beim Plangebiet handelt es sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen

Dadurch ist das Verfahren freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am östlichen Ortsrand geschaffen werden. Das Plangebiet schließt östlich an das Baugebiet „Östlicher Ortsrand III“ aus dem Jahr 2004 an und setzt den städtebaulichen Charakter und die Verkehrsplanung der vorigen Baugebiete fort. Mit der vorliegenden Planung werden ca. 1,3 ha Ackerland in Bauland für Wohngebäude umgewandelt. Der vorliegende Entwurf sieht 14 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der vorliegende Plan wurde aus dem Rahmenplan des Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GmbH entwickelt und stellt die Umsetzung des 2. Bauabschnittes dar.

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 1,3 ha und schließt unmittelbar an den bestehenden östlichen Ortsrand von Bühlenhausen an. Westlich und südlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung des vorangegangenen Bauabschnittes „Östlicher Ortsrand III“ an.

Im Norden und Nordwesten des Plangebietes befinden sich die Flächen für die Realisierung des 3. Bauabschnittes entsprechend des Rahmenplans, die momentan noch als Ackerflächen bewirtschaftet werden.

Im Osten grenzt ein Feldweg bzw. unmittelbar die offene Feldflur an.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 735, 457/14, 457/16 457/17 und Teilflächen der Flurstücke 734 und 731.

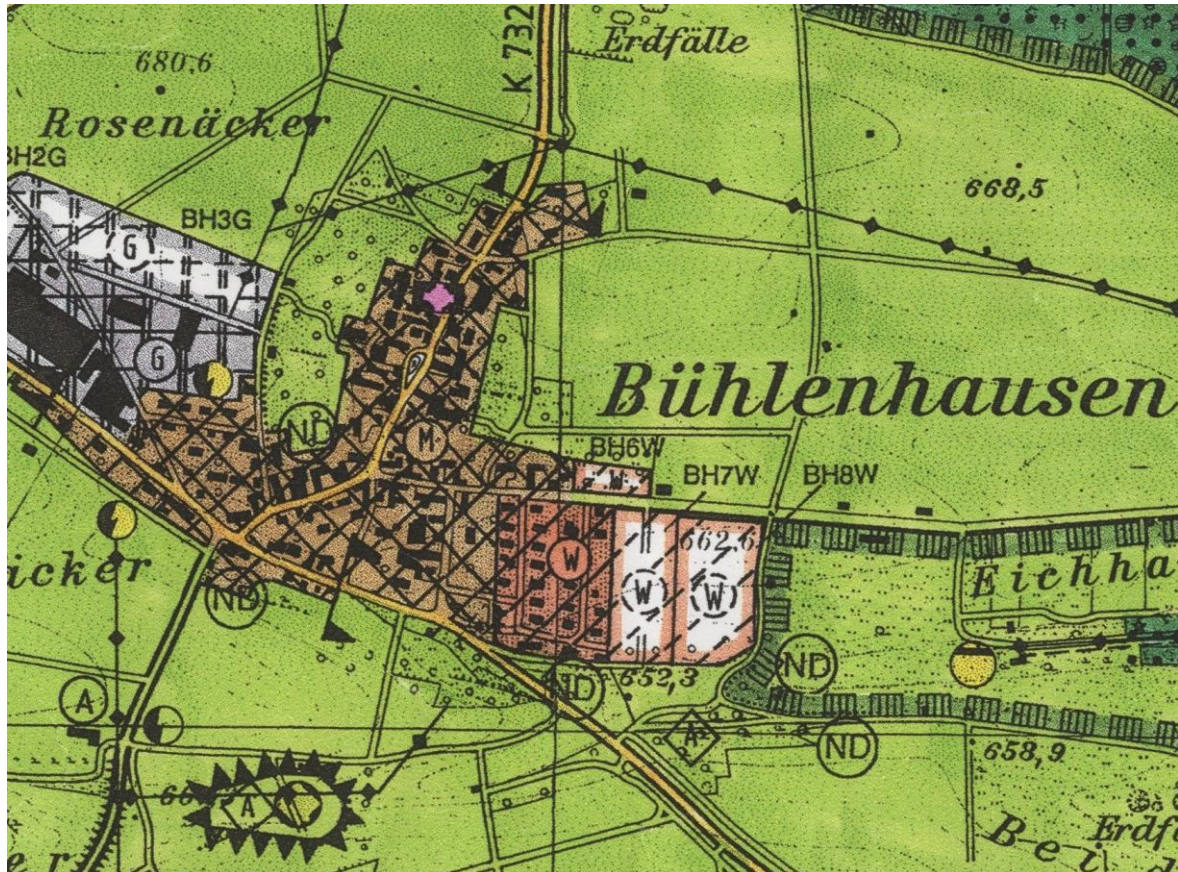
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Nord (NN 662,00 m) nach Süden ab. Der Tiefpunkt der östlichen Bauflächen liegt bei ca. 657,50 m ü. NN, der Versickerungsflächen bei ca. 656,00 m ü. NN.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Es ist deckungsgleich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich. Im Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand III“ als „Allgemeines Wohngebiet“ an. Im Osten grenzt die offene Feldflur an.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde Berghülen ist bestrebt, bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Grundstücke in ihr Eigentum zu bekommen.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt. Der Feldweg 731 ist unbefestigt.

Die Erschließungsstraßen des vorigen Bauabschnittes „Eichhauweg“ und „Rauher Berg“ sind bereits ausgebaut und werden im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes entsprechend verlängert.

Aktuelles Luftbild des Plangebietes:



6. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

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 ungenutzt werden.

Die Gemeinde Berghülen hat im Rahmen des Landessanierungsprogrammes die Nachverdichtung der Ortslage auf mögliche Potentiale für die Innenentwicklung durch das Architekturbüro Roland Groß untersuchen lassen. Durch das momentan sehr eingeschränkte Bauplatzangebot konnten auch jetzt schon einzelne Baulücken geschlossen werden. Sehr häufig jedoch wird durch den vorhandenen Grundstückszuschnitt, bedingt auch durch die ursprüngliche Siedlungsstruktur als Straßendorf eine einfache Nachverdichtung schwierig. Durch das Landessanierungsprogramm ergeben sich für die Gemeinde Berghülen auch Möglichkeiten um zusammenhängende Grundstücksbereiche aufzukaufen und eine kleinräumig Neuordnung im Innenbereich vorzunehmen. Diese Verhandlungen sind jedoch sehr schwierig und langwierig.

7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Hapterschließungsstraßen „Eichhauweg“ und „Rauher Berg“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Durch die Verlängerung des Eichhauweges nach Osten und die Verlängerung der Straße „Rauher Berg“ nach Nordosten werden diese zur Ringstraße geschlossen. Quartiersintern verläuft zudem eine neue Erschließungsstraße von Nord nach Südost.

Die Erschließungsstraßen sind als Mischflächen mit einseitigem Gehweg ausgewiesen. Ein Fußweg am südöstlichen Rand des Plangebietes sichert die fußläufige Verbindung zur angrenzenden Feldflur.

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes BW 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 anstehende Böden (Decklehme) machen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Schmutzwasserkanal im Eichhauweg bzw. in das zu erweiternde Kanalnetz der neuen Erschließungsstraßen eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach- Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle oder offene Gräben getrennt gesammelt und in einer zentralen Retentionsfläche zur Versickerung gebracht. Vor der Einleitung in die Versickerungsfläche wird das in den Regenwasserkanälen gesammelte Niederschlagswasser durch einen Sedimentationsschacht geleitet.

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 Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten **Fehlanschlüsse** festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden **kostenpflichtig** von der Gemeinde Berghülen beseitigt. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind nicht zulässig.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz im Eichhauweg und in der Straße „Rauher Berg“ bzw. in der geplanten Erschließungsstraße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Telekommunikation kann von den Versorgungsträgern gewährleistet werden. Entsprechende Aussagen der Versorgungsträger werden im Laufe des Verfahrens erwartet.

8. Begründung der Planung

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne von § 4 BauNVO ist die konsequente Fortsetzung der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete der vorigen Bauabschnitte des Östlichen Ortsrands.

Die Gemeinde Berghülen möchte in dem vorliegenden Baugebiet dem einzelnen Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Dies soll in Abwägung mit den allgemeinen Gestaltungs- und Entwicklungszielen der Gemeinde erfolgen.

Deshalb wurde keine Traufhöhe festgesetzt und der Spielraum für die zulässige Dachneigung im Vergleich zum vorigen Bauabschnitt großzügiger definiert.

8.2 Städtebaulicher Entwurf

Der vorliegende Entwurf sieht die Ausweisung von 14 Bauplätzen für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vor. Die Größe der Bauplätze wurde der örtlichen Nachfrage angepasst. Die Schaffung von Einzel- und Doppelhausbauplätzen wird sowohl der lockeren Bebauung der dörflichen Struktur als auch den hier gültigen Anforderungen des Marktes gerecht. Aufgrund der Problematik beim Winterdienst wurde auf die Ausbildung von Wendeanlagen verzichtet. Der geplante Ortsrand stellt langfristig das Ende der östlichen Bebauung von Bühlenhausen dar. Beim Entwurf wurde deshalb auf die Ausbildung eines möglichst lebendigen Ortrandes geachtet und zur östlichen Ortsrandeingrünung werden deshalb innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. Versickerungsfläche Pflanzgebote von heimischen Laubbäumen festgelegt.

8.3 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. Der Entwurf sieht die Ausweisung von 3 öffentlichen Stellplätzen innerhalb des Baugebietes vor.

8.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Der vorliegende Entwurf sieht ein Wohngebiet gemäß dem örtlichen Bedarf für Einzel-/Doppelhäuser vor. Die ausgewiesenen Bauplätze sind für diese Wohndichte ausgelegt. Um eine Harmonisierung in dem Gebiet zu gewährleisten wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

9. Umweltschutz, Umweltverträglichkeit & Artenschutz

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Dadurch ist das Verfahren freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

Das im Laufe des Verfahrens erstellte Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das geplante Baugebiet „Östlicher Ortsrand IV“ in Berghülen, OT Bühlenhausen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht betroffen. Damit ist der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht beschlussfähig.

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.

11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	12.750 qm	(100,0 %)
Nettobauland	9.137 qm	(71,7 %)
Verkehrsfläche	1.598 qm	(12,5 %)
Öffentliche Grünfläche	2.012 qm	(15,8 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 23.05. / 19.09. / 05.12.2017

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Berghülen, den 23.05. / 19.09. / 05.12.2017

Bürgermeisteramt Berghülen
Mangold, Bürgermeister