

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



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „BIRKEBENE IV – 3. ÄNDERUNG – FLST. 579/41“

Entwurf: 26.04.2022

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“ vom 07.09.2007 stellt eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz vorgesehen war, dar. Der Spielplatz wurde nie umgesetzt.

Durch die homogene Aufsiedlung des Baugebietes in den siebziger Jahren ist heute der Anteil der jungen Familien erheblich zurückgegangen. Punktuell findet durch Zuzug, Veräußerungen oder Erbfolge eine Verjüngung statt.

Da im Baugebiet Birkebene bereits ein Spielplatz vorhanden ist, soll die Fläche nun mit einer Wohnbebauung nachverdichtet und die Fläche somit in einen Bauplatz umgewandelt werden. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen macht

die Stadt insbesondere solche untergenutzten Flächen ausfindig, um diese nachzuverdichten und somit die Wohnraumnot ein Stück weit zu lindern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan für das Gebiet „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. 579/41“ aufgestellt.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Erschließung kann über den bestehenden Birkenweg erfolgen.

Mit der Ausweisung des Gebietes soll die kurzfristige Bebauung eines Bauplatzes ermöglicht werden.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

## **3 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. Nr. 579/4 in Herrlingen“ beschlossen sowie den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Herrlingen der Stadt Blaustein und befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche Flst. 579/41 am Birkenweg.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 579/41 und 579/42 (Teilfl.).

Es befindet sich in Mitten des Wohngebietes Birkebene.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 454 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf.

## 5 Einordnung in die übergeordnete Planung

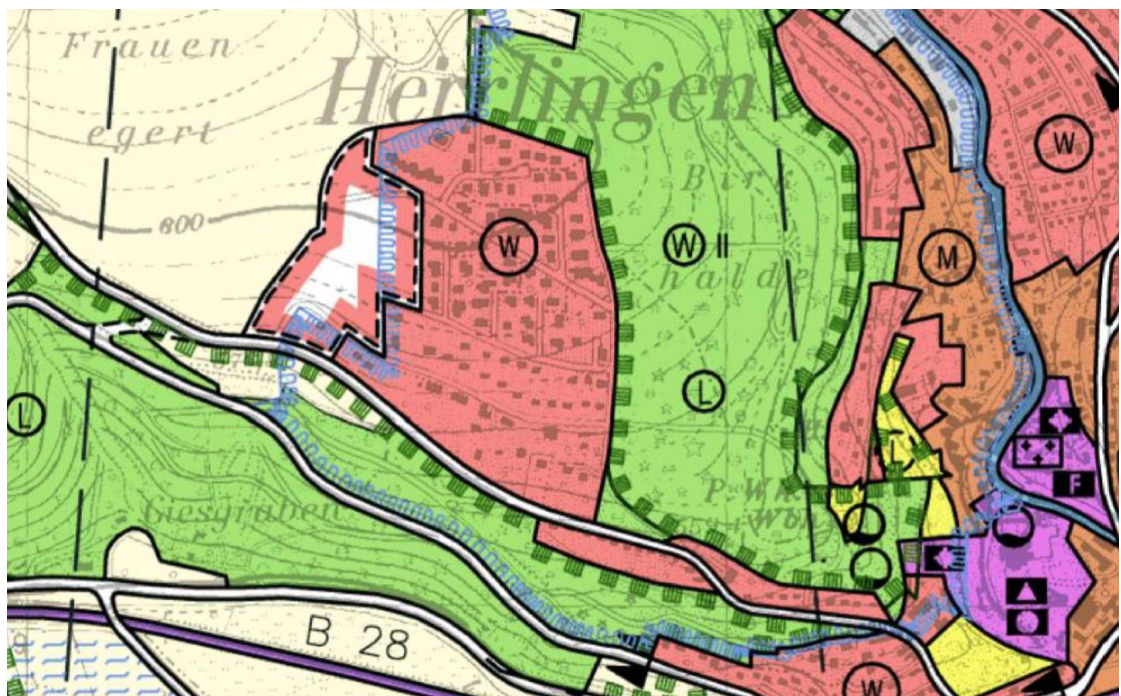
### 5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

### 5.2 Flächennutzungsplan

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

**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.

Im vorliegenden Fall werden Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotentiale genutzt.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt und zum Teil in Privateigentum.

### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Herrlingen - Dannenäcker des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb vom 03. Dezember 2003 wird hingewiesen.

#### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

#### **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet befindet sich kein festgesetztes Hochwasserschutzgebiet.

#### **7.6 Denkmalschutzgebiete**

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

#### **7.7 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **7.8 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 Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche genutzt. Es befinden sich einige Gehölze auf der Fläche. Weiterhin befindet sich dort eine Parkbank, ein Briefkasten und ein Süßwarenautomat. Die Verkehrstafel „Spielstraße“ reicht weit in das Grundstück hinein und muss versetzt werden.

**Luftbild des Plangebietes:**

Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, 01.02.2022

## 9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Birkenweg angebunden. Es werden keine neuen Straßen erforderlich.

Das Plangebiet wird verkehrlich über den angrenzenden Birkenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandene Stichstraße erschließt die Grundstücke in der zweiten Reihe. Sie wurde im Mischprinzip ohne Gehweg mit einer Breite von 4,50 m geplant.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Mischwasserkanalisation im Birkenweg.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art der Baulichen Nutzung**

Da es sich bei dem vorliegenden Entwurf um eine Bebauungsplanänderung handelt, wurde die originäre Planung in den Grundzügen beibehalten, insbesondere in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Um dem Grundsatz einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden, wurde zur Realisierung der Nachverdichtung die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend großzügig festgelegt.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### 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.

#### 10.2.2 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 festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser entspricht der umgebenden Bebauung.

### **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### **10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

## **10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

## **10.7 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließung. Sie wird als „NN“-Höhe festgesetzt.

## **10.8 Verkehrsflächen**

Die Straßenausstattung wurde festgesetzt, um diese im Gebiet sicherzustellen.

## **10.9 Böschungen / Stützbauwerke**

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

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

### **10.10.1 Entwässerung**

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung ist aufgrund der Lage in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ nicht zulässig. Es befindet sich kein Gewässer in der Nähe, in welches eingeleitet werden könnte. Deswegen wird das Gebiet im bestehenden Mischwassersystem entwässert.

### **10.10.2 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme**

Maßnahmen, die erforderlich sind um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.



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

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote 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.

#### 10.13.1.2 Materialien

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

### 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 Bodenbeläge

Um eine Verunreinigung des Grundwassers in der Lage des Wasserschutzgebietes Zone II zu vermeiden ist eine Versickerung auf Stellplatz- und Hofflächen nicht zulässig.

#### 10.13.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur

Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

#### 10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

#### 10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

#### 10.13.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### 10.13.3 Werbeanlagen

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

#### 10.13.4 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 artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnis

Durch die geplante Bebauung des Flurstücks 579/41 im Wohngebiet Birkebene von Blaustein-Herrlingen sind alle lokalen Populationen der derzeit dort vorkommenden bzw. möglichen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für Vögel sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung transparenter oder spiegelnder Glasflächen) erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Bebauung aus der Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

## **12 Immissionsschutz**

Es handelt sich um ein sehr ruhiges Wohngebiet. Die Bebauungsplanänderung zugunsten eines Wohnhauses führt zu keiner Immissionsbelastung.

## **13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

**14 Planungsstatistik**

Bruttobauland (Geltungsbereich)	454 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland inkl. priv. Grünfläche	454 m <sup>2</sup>	100 %

Aufgestellt:

Ulm, den 22.03.2022

Blaustein, den 22.03.2022

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Kayser, Bürgermeister**