

GEMEINDE: BERGHÜLEN  
GEMARKUNG: BERGHÜLEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „KATZENGRUBE“

Satzung: 23.11.2021

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Berghülen sind vollständig erschöpft. Es besteht bereits eine umfangreiche Bewerberliste für Bauplätze. Alle Bauplätze der zuletzt geschaffenen Baugebiete „Blaubeurer Höhe“ und „Wacholderweg“ sind bereits veräußert.

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.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand geschaffen werden. Das Plangebiet schließt nördlich an das Baugebiet „Am Treffensbacher Steig, Oberweilerweg und Auweg II“ aus dem Jahr 1981 bzw. die Erweiterung dieses Baugebietes aus dem Jahr 1983 an.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 3,6 ha Ackerland in Bauland für Wohngebäude sowie einer Fläche für die Niederschlagswasserversickerung umgewandelt. Der vorliegende Entwurf sieht eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser vor. Insbesondere in der Mitte des neuen Plangebiets wird eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Zur Bestandsbebauung und Richtung Ortsrand ist eine lockerere Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern geplant.

Der Anschluss an das innerörtliche Straßennetz kann über die Verlängerung des „Oberweiler Weges“ erfolgen. Von diesem zweigt die neue Haupteinfahrtsstraße in das Plangebiet nach Osten ab, bindet nach Osten durch und wird in Südrichtung an den vorhandenen Weiherweg angeschlossen. Zur Erschließung der nördlichen Baureihe wird die Haupteinfahrtsstraße zum Ring nach Norden erweitert.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Katzengrube“ aufgestellt.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung im Bereich des nördlichen Ortsrandes geschaffen werden.

Die Erschließung kann über einen geplanten Ring erfolgen, der im Westen an den Oberweilerweg und im Osten an den Weiherweg anschließt.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Katzengrube“ soll die mittelfristige Bebauung von ca. 3,6 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Auf der Fläche wird auch ein für das Gebiet erforderliche Versickerungsbecken geplant.

Der vorliegende Entwurf sieht 44 Bauplätze vor. Es wurde eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen vorgehen: 1 Bauplatz für 1-2 Mehrfamilienhäuser, 8 Grundstücke für Kettenhäuser sowie ca. 35 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser.

Die Erschließung soll in mehreren Bauabschnitten bedarfsorientiert erfolgen.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten.

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

Die überbaubare Fläche beträgt 9.816 m<sup>2</sup> (Nettobauland: 24.540 x GRZ 0,4).

### **3 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzengrube“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Katzengrube“ wurde am 20.07.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Berghülen.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern:

3455 (Teilfl.), 3456 (Teilfl.), 3457, 3458 (Teilfl.), 3460 (Teilfl.), 3465 (Teilfl.), 3973 (Teilfl.), 3987, 3988 (Teilfl.), 3990 (Teilfl.).

Es schließt im Süden an bestehendes Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3,6 ha.

## 4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen Westosthang geprägt mit einer Senke in der Mitte des Plangebiets. Es fällt von Westen (NN 699,0 m) nach Osten (NN 683,0 m) ab.

## 5 Einordnung in die übergeordnete Planung

### 5.1 Regionalplan

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

#### 5.1.1 Folgende Ziele des Regionalplanes Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:

##### B II 1 Siedlungsstruktur

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

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

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

##### B III 1 Landwirtschaft

#### 1.1 Allgemeines Ziel

1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

## 1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

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

#### B | 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

#### B | 3 Bodenerhaltung

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

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

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

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

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

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

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

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

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

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

#### 5.1.3 Abwägung:

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Berghülen sowie stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt

erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

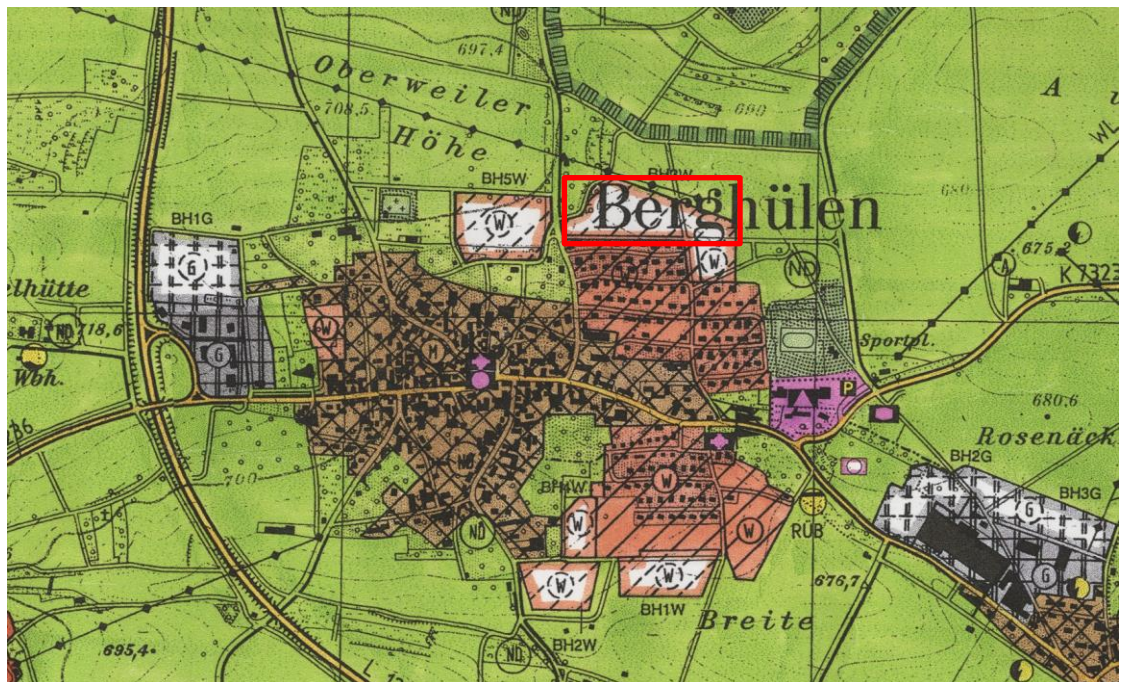
Siedlungsentwicklung:

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

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren - Berghülen als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung wird zum Großteil, aber nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der abweichende Teil des Flächennutzungsplans wird im Radierverfahren berichtigt.

**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.

Die Gemeinde Berghülen weist einige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet. Einige innerörtliche Flächen sind auch mit Streuobstbäumen bestanden, die möglichst erhalten werden sollen.

Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Mit dem Gebiet „Nördlicher Wacholderweg“ wurde zuletzt eine ehemalige Hofstelle im Sinne der Innenentwicklung mit 10 Einfamilienhäusern und einem Geschosswohnungsbau entwickelt.

Das Gebiet der ehemaligen Firma Albi im Ortsteil Bühlenhausen soll mittelfristig einer Innenentwicklung zugeführt werden. Die ersten Voruntersuchungen wurden bereits eingeleitet. Der Erwerb der Flächen, die Baufeldfreimachung mit dem Abbruch der Gebäude und die Altlastenbeseitigung nimmt einen enormen Vorlauf an Zeit in Anspruch. Einen Zeitpunkt für eine Veräußerung von Wohnbauplätzen in diesem Gebiet ist heute noch nicht abschätzbar.

Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs in Berghülen notwendig.



## 7 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

### 7.2 Eigentumsverhältnisse

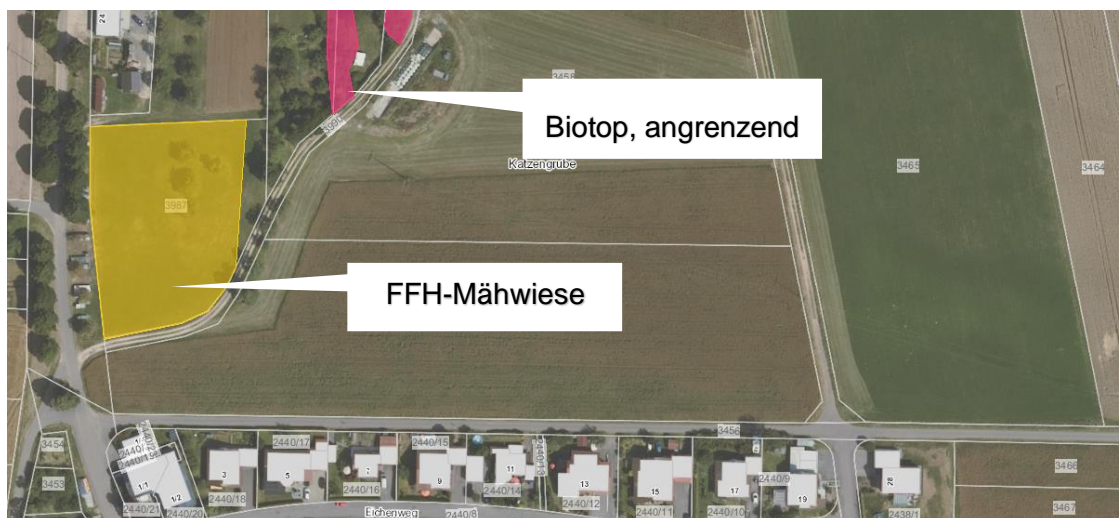
Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zur Zeit der Aufstellung zum Teil im Eigentum der Gemeinde und zum Teil in Privateigentum. Die Gemeinde möchte die Grundstücke bis zum Satzungsbeschluss erwerben.

### 7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG 201 BLAUBEUREN/GERHAUSEN“.

### 7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine FFH-Mähwiese (Magere Flachland-Mähwiesen), die nicht innerhalb eines FFH-Gebietes liegt. Für die FFH-Mähwiese wird im Osten des Bebauungsplans ein Ausgleich erbracht. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Biotop (Nr.175244252710), in welches nicht eingegriffen wird.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

Des Weiteren befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete im Plangebiet.

## **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

## **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.

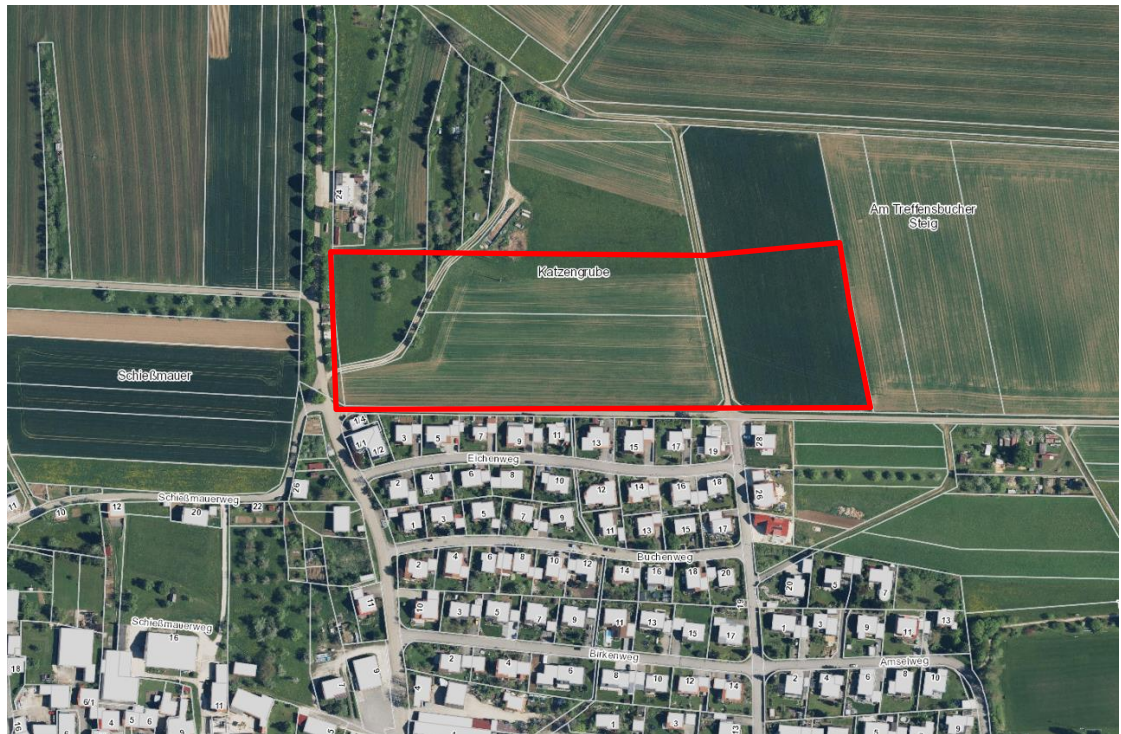
## **7.8 Altlasten / Altablagerungen**

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 derzeit intensiv als Acker- bzw. Grünland bewirtschaftet.

Angrenzend befinden sich im Westen, Norden und Osten weitere landwirtschaftliche Nutzungen. Im Süden grenzt das Wohngebiet von Berghülen an.

**Luftbild des Plangebietes:**

Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 12.04.2021

## 9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Oberweilerstraße sowie die Weiherstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine neue Ringstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem optischen einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite. Abweichend zum Regelwerk wurde der Gehweg anstelle von 2,5 m nur mit einer Breite von 1,50 m geplant. Dies dient dem schonenden Umgang mit wertvollen Flächen. Für die Begegnung Fußgänger/Fußgänger stehen die Grundstückszufahrten zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über ein zentrales Pumpwerk in den Mischwasserkanal in den Weiherweg gehoben.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle 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 Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlan schlüsse festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Berghülen beseitigt.

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und kann sichergestellt werden.

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.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

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

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

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

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

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

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

#### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

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

### 10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann. Auf dem Bauplatz 23 kann zusätzlich das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden, sodass ein bzw. zwei kleinere Mehrfamilienhäuser wirtschaftliche gebaut werden können.

### 10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sowie für Hausgruppen eine abweichende Bauweise zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke. Die Ausweisung mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

### 10.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Durch die geplante Auffüllung werden die Baugrundstücke an das neue Straßenniveau angepasst. Auf Grund dessen wurde die Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe von Grenzgaragen auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt.

### 10.5 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.

### 10.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

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

### 10.7 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 für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

## **10.8 Höhenlage der Gebäude**

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

## **10.9 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Zur zentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist ein Versickerungsbecken erforderlich.

## **10.10 Flächen zum Schutz vor Starkregen**

Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet durch Starkregenereignisse ist eine Aufschüttung eines Walls erforderlich.

## **10.11 Fläche für Aufschüttungen**

Das Plangebiet befindet sich in einer Geländesenke. Damit das Niederschlagswasser abgeleitet werden kann wurden die Straßen um bis zu 2,2 m über dem bestehenden Gelände geplant. Durch die Festsetzung, dass die privaten Grundstücke auf ein Niveau bis mind. 0,5 m unter der Erschließungsstraße anzuheben sind, wird eine gesamte Auffüllung des Geländes gewährleistet. Der Konflikt zwischen der Nachbarschaftsbebauung an der Grundstücksgrenze kann dadurch minimiert werden. Zudem wird dadurch dem Bodenschutzgesetz entsprochen, da kein zu deponierender Erdaushub anfällt.

## **10.12 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen. Entlang der landwirtschaftlichen Wege wurde ein Zufahrtsverbot für die Baugrundstücke festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr uneingeschränkt erfolgen kann.

## **10.13 Böschungen / Stützbauwerke**

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

## **10.14 Leitungsrecht**

Zur Versorgung des Gebietes sind Leitungen erforderlich, die über private Grundstücksflächen verlaufen. Zum Schutz dieser Leitungen ist ein Leitungsrecht erforderlich.

## **10.15 Grünflächen**

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

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

### **10.16.1 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.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt und in einer zentralen Retentionsfläche zur Versickerung gebracht.

### **10.16.2 Maßnahmen für den Artenschutz**

Um keine Störung und Schädigung von Brutvögeln zu verursachen sind entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich und festgesetzt.

### **10.16.3 Ersatzmaßnahme FFH-Mähwiese**

Aufgrund der Überplanung einer FFH-Mähwiese im Nordwesten des Plangebietes, ist im Nordosten des Plangebietes eine Ersatzmaßnahme erforderlich, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen wurde.

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

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt. Zum Erhalt vorhandener Bäume wurden diese durch Pflanzbindung gesichert.

## **10.18 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

## **10.19 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.19.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **10.19.1.1 Gestaltung**

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

#### **10.19.1.2 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.

#### **10.19.1.3 Sonnenkollektoren**

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

### **10.19.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

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



#### 10.19.2.1 Bodenbeläge

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

#### 10.19.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden mit Gehwegen 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.

#### 10.19.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

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, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

#### 10.19.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

#### 10.19.2.5 Verbot – Anlegen 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.

#### 10.19.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.19.4 Werbeanlagen

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

#### 10.19.5 Stellplätze

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

Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

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

#### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:**

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann das Baugebiet „Katzengrube“ in Berghülen umgesetzt werden, wenn die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist.

### **12.2 Betriebliche Immissionen**

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Betriebliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

### 12.3 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein stillgelegtes Fahrsilo. Dieses wird zurückgebaut.

### 13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Hierfür wurde im nordwestlichen Rand des Plangebietes ein neuer landwirtschaftlicher Weg geplant.

Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

### 14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	36.489 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland	24.540 m <sup>2</sup>	67,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	5.351 m <sup>2</sup>	14,7 %
Öffentliche Grünfläche	6.598 m <sup>2</sup>	18,0 %

Aufgestellt:

Ulm, den 10.12.2019/20.07.2021/23.11.2021

Berghülen, den 10.12.2019/20.07.2021/23.11.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Berghülen**  
**Mangold, Bürgermeister**