GEMEINDE: BERGHÜLEN

GEMARKUNG: BERGHÜLEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„DÜRRE WIESEN“

Entwurf: 10.12.2025

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Berghülen ist hinsichtlich der Nähe zu Ulm, dem Bahnhof Schwäbische Alb sowie der naturräumlichen Umgebung der Schwäbischen Alb als Wohn- und Arbeitsstandort sehr attraktiv.

Durch die gute vorhandene Infrastruktur und die ausgewogene vorausschauende Baugrundpolitik hat die Gemeinde Berghülen die letzten Jahre ein enormes Wachstum erfahren. Von 1990 bis 2023 gab es ein Wachstum um 21,3 %. Vom statistischen Landesamt wird bis 2040 ein weiteres Wachstum prognostiziert. 2020 waren es 1.990 Einwohner, bis 2040 werden 2.063 Einwohner vorausberechnet. Dies bedeutet ein Wachstum um 3,7 % und liegt über dem landesweiten Durchschnitt von 2,9 %.

Vor ca. 10 Jahren hat der am Ort ansässige Lebensmittelmarkt geschlossen. Seit dieser Zeit hat die Gemeinde mit ihren ca. 2.050 Einwohnern keinen Nahversorgungsmarkt mehr vor Ort.

Eine Reaktivierung des Marktes in Form eines neuen Betreibers ist trotz aller Anstrengungen immer gescheitert.

Die Nachfrage nach einem Nahversorgungsmarkt in der Bevölkerung ist seit langem gegeben. Bisher müssen die Einwohner von Berghülen und den Teilorten Bühlenhausen und Treffensbuch v. a. in die Umlandgemeinden Laichingen, Blaubeuren und Merklingen fahren, um ihre Einkäufe zu erledigen. In der Gemeinde gibt es lediglich eine Bäckerei und einen Getränkehandel.

Die Nahversorgung im Ort ist von enormer Bedeutung. Zudem können Fahrwege in die Umlandgemeinden deutlich reduziert werden. In der Gemeinde entstehen neue Arbeitsplätze und die Kaufkraft / Gewerbesteuereinnahmen bleiben in der Gemeinde.

Der geplante Standort ist wohnsiedlungsnah und befindet sich zwischen den Ortsteilen Berghülen und Bühlenhausen und ist auch für den Ortsteil Treffensbuch gut erreichbar.

Der Gemeindeentwicklungsplan aus den 90 er Jahren sieht zwischen den durch die Gemeindereform zusammengeschlossenen Ortsteilen Berghülen, Bühlenhausen und Treffensbuch die Bündelung der Infrastruktureinrichtungen vor. In diesem Bereich wurde die katholische Kirche, die Schule, die Mehrzweckhalle, das Sportgelände, der Kindergarten und zuletzt das gemeinsame Feuerwehrhaus angesiedelt. Mit der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes wird diese Entwicklung fortgesetzt. Wegebeziehungen können dadurch verknüpft werden, es entstehen dadurch Synergieeffekte.

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² im Bereich des östlichen Ortsrandes von Berghülen geschaffen werden.

Die Gemeinde Berghülen hat durch das Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH den Bereich auf eine mögliche Bebaubarkeit sowie die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz untersuchen lassen.

Konzept:

Das Konzept ermöglicht einen Nahversorgungsmarkt mit Parkplatz sowie einer privaten Ringerschließung. Die Lebensmittelandienung erfolgt an der östlichen Gebäudeseite. Die Vorhabensfläche wird direkt an die Schulstraße angebunden. Für die Zufahrt wird die bestehende Linksabbiegespur umgebaut. In die Landesstraße

wird eine Querungshilfe eingebaut. Somit ist ein sicheres Queren der Fahrbahn zwischen Schule/Kindergarten und dem neuen Markt möglich ohne umwegig über die bestehende Fußgängerampel zu laufen.

Entlang der Schulstraße verläuft ein Gehweg der Richtung Osten bis zur Querungshilfe verlängert wird und zum Nahversorgungsmarkt geführt wird. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein weiterer Weg, der an den Nahversorgungsmarkt angebunden werden kann und für kurze Wege sorgt.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird auf einen sparsamen Flächenverbrauch und eine wertvolle Eingrünung mit heimischen Gehölzen geachtet.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Dürre Wiesen“ soll die kurzfristige Bebauung von ca. 0,7 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht, eine Engriff-Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 08.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dürre Wiesen“ beschlossen.

Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 14.07.2025 bis 14.08.2025. Der Abwägungs- und Auslegungsbeschluss ist in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2025 geplant, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 19.12.2025 bis 25.01.2026.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im OT Berghülen der Gemeinde Berghülen und befindet sich am östlichen Ortsrand.

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

3472 (Teilfl.), 3473 (Teilfl.), 3498 (Teilfl.), 3505 (Teilfl.), 3506, 3502/1, 3504 (Teilfl.).

Es schließt nördlich an die Schulstraße, westlich an die Gemeinbedarfsfläche der Kirche, südlich an die Wohnsiedlung „Blaubeurer Höhe III“ und östlich an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,9 ha.

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben und weist zur Mitte ein geringfügiges Gefälle auf. Das Gelände fällt von Norden und Süden (NN 679,8 m - 680,5 m) zur Mitte hin (NN 677,6 m - 678,6 m) leicht 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 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen:**

B I 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 I 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.

B IV 2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.

Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu **1.200 m²** Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.

Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen* zu erwarten sind.

5.1.2 **Abwägung:**

Landwirtschaft und Boden:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Berghülen 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 Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Siedlungsentwicklung:

Das Plangebiet schließt an drei Seiten an bestehende Siedlung an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Es wird ein Lückenschluss geschaffen. 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.

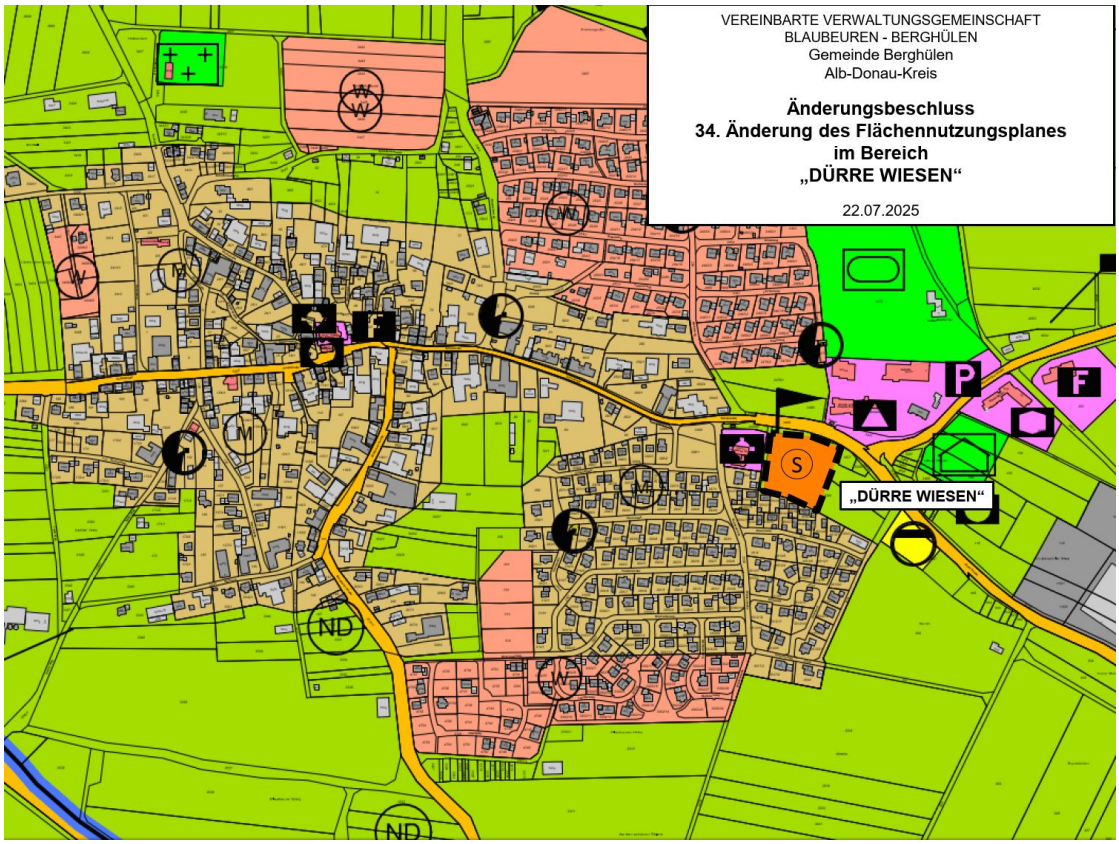
Einzelhandel:

In allen Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden. Für alle Gemeinden ist zur Nahversorgung ein Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu **1.200 m²** zulässig. Dem Grundsatz und dem Ziel der Regionalplanung wird entsprochen. Berghülen hat bisher keinen Nahversorgungsmarkt.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren - Berghülen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Am 22.07.2025 wurde der Beschluss zur Einleitung des 34. Änderungsverfahrens von der Verbandsversammlung bereits gefasst.

Ausschnitt Vorentwurf 34. Änderung des Flächennutzungsplans:



6 Flurbilanz und Bodenpotenzial

6.1 Flurbilanzkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung und ist in der Flurbilanzkarte nicht bewertet.

6.2 Bodenpotenzialkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltspotenzial I.

7 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.

Bereits im Jahre 2015 wurde nachdem der ortsansässige Lebensmittelmarkt geschlossen wurde mit Vertretern von Einzelhandelsbetrieben verhandelt. Wie bereits unter Nr. 1.1 erwähnt war die 1. Option den geschlossenen Markt direkt in der Ortsmitte neben dem Rathaus zu reaktivieren. Hierfür fand sich jedoch kein Betreiber. Die Räume werden heute als Getränkemarkt genutzt.

In einer Standortuntersuchung wurden dann mehrere Standorte untersucht:

1. Innerhalb des projektierten Gewerbegebietes Ziegelhütte
2. Südl. der L 1230 am westlichen Ortseingang von Berghülen
3. Nördl. der L 1230 am westlichen Ortseingang von Berghülen
4. Bei der katholischen Kirche am östlichen Ortseingang von Berghülen

Nach der Schließung des Furchtsaftherstellers Albi wurde zwischenzeitlich noch ein weiterer Standort untersucht.

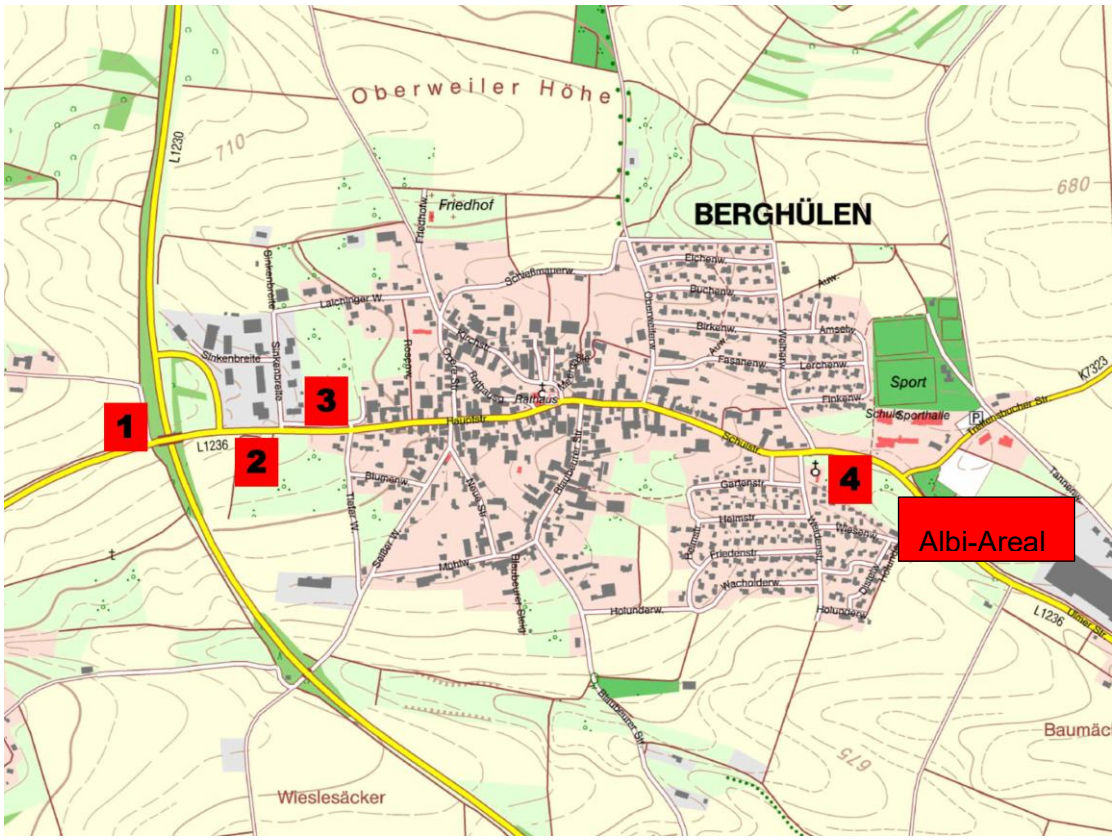
Der <u>Standort 1</u> wurde verworfen, da die Brücke über die L 1230 über keinen Fußweg verfügt. Es müsste eine separate Fußgängerbrücke gebaut werden. Diese Kosten sind nicht darstellbar. Außerdem konnten die Grunderwerbsverhandlungen bis heute noch nicht abgeschlossen werden.

Der Standort 2 wurde zunächst von den potenziellen Betreibern eines Einzelhandelsmarktes favorisiert. Die Planungen wurden eingeleitet und eine Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt. Der Standort befindet sich jedoch in einem gesetzlich geschützten Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG. Ein Umwandlungsantrag wurde von den Naturschutzbehörden und –verbänden abgelehnt.

Der Standort 3 wurde nicht weiter untersucht da ebenfalls ein gesetzlich geschützter Streuobstbestand betroffen ist.

Der Standort „Albi Areal“ wird von den Betreibern als zu dezentral angesehen. Zudem ist nicht absehbar bis wann die Grunderwerbsverhandlungen und die Bauleitplanung für diese Gelände abgeschlossen werden können und mit der Erschließung begonnen werden kann.

Übersicht der untersuchten Standorte:



Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Berghülen einige innerörtliche Baulücken. Diese sind in Privateigentum und eignen sich auf Grund der Größe und Lage nicht für das Vorhaben eines Nahversorgungsmarktes.

Die vorliegende Fläche befindet sich im Außenbereich.

Die Entwicklung am Standort 4 ist sinnvoll, da der Nahversorgungsmarkt so auch für die Teilorte Bühlenhausen und Treffensbuch auf möglichst kurzem Wege zu erreichen ist.

Alternative Flächen im Bestand stehen nicht zur Verfügung. Die Entwicklung am Standort 4 ist somit alternativlos.

8 Bestehende Rechtsverhältnisse

8.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

8.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend in Privateigentum, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in öffentlichem Eigentum. Für alle notwendigen Flächen wurden bereits Kaufverträge mit der Gemeinde abgeschlossen.

8.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein geschütztes Biotop „Hecken zwischen Berghülen und Bühlenhausen“ (Biotop-Nr.175244252704). Östlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Kernfläche eines Biotopverbundes mittlerer Standorte. Auf der Fläche befinden sich einige Obstbäume. Es handelt sich jedoch nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde nicht um einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand.

Das geschützte Biotop „Hecken zwischen Berghülen und Bühlenhausen“ (Biotop-Nr.175244252704) kann im Zuge der Planung nicht erhalten werden. Ein Ersatz für das entfallene Biotop wird mit dem Faktor 1,3 in der südöstlichen Ecke des Plangebietes erbracht.

8.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet WSG 201 BLAUBEUREN/GERHAUSEN in der Wasserschutzzone IIIB.

8.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ_{10}, HQ_{100} und HQ_{extrem}) vor.

8.6 Denkmalschutzgebiete

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

8.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8.9 Kampfmittel

Aussagen über mögliche Belastungen durch Kampfmittel wurden nicht erhoben. Auf Grund von Aussagen von Zeitzeugen haben in Berghülen keine Kampfhandlungen stattgefunden.

9 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese mit einzelnen Obstbäumen bewirtschaftet. Im Plangebiet sind zudem Hecken vorzufinden, die als Biotop geschützt sind.

Das Plangebiet schließt nördlich an die Schulstraße, westlich an die Gemeinbedarfsfläche der Kirche, südlich an die Wohnsiedlung und östlich an landwirtschaftliche Flächen. Nordöstlich gegenüber dem geplanten Nahversorgungsmarkt befinden sich die öffentlichen Einrichtungen Grundschule, Auhalle, Sportplätze, Kindergarten und Feuerwehr. Nördlich der Schulstraße befindet sich eine Sägerei.

Luftbild des Plangebietes:

10 Erschließung und Versorgung

Verkehrserschließung

Das Plangebiet erhält eine direkte Zufahrt von der Landesstraße L 1236 (Schulstraße) an das örtliche Straßennetz. Die bestehende Linksabbiegespur zur K 7323 wird reduziert und als Linksabbiegespur für den neuen Markt mit genutzt. Eine neue Querungshilfe in der Landesstraße ermöglicht eine sichere Querung der Straße für die Fußgänger.

Die Stellplätze und der Nahversorgungsmarktes werden plangebietsintern vom Vorhabenträger erschlossen.

Nördlich und westlich des Plangebietes wird der Nahversorgungsmarkt an das zu erweiternde Fußwegenetz angebunden.

Leitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Hauptmischwasserkanäle, die von der Schulstraße in Richtung Bühlenhausen zum Filterbecken führen. Eine Verlegung der Kanäle wäre aufwendig. Eine Befahrung der Kanäle hat gezeigt, dass diese sich in einem einwandfreien Zustand befinden. Eine Überbauung des Kanals ist auf Grund der ungünstigen Lage nicht vermeidbar. Es ist der statische Nachweis zu erbringen, dass durch die Neubebauung keine Lastabtragung au die bestehenden Kanäle erfolgt. Die bestehende Revisionsschächte der beiden Kanäle kommen in der aktuellen Planung im Gebäude zu liegen. Diese müssen verschlossen werden und außerhalb des Gebäudes neu angelegt werden.

Um eine mögliche Erneuerung des Kanals weiterhin möglich zu machen wird ein Leitungsrecht außerhalb des geplanten Gebäudes eingetragen.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird innerhalb des Plangebietes in Versickerungsbecken zur Versickerung gebracht. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, sodass der Großteil des Niederschlagswassers breitflächig versickern kann. Verschmutztes Niederschlagswasser der Laderampe wird einem Mischwasserkanal zugeführt.

Versorgung

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 und Telekommunikation kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

Löschwasser

Für das Plangebiet kann die Löschwassermessung herangezogen werden, die für den Kindergarten „Kernige Knirpse“ durchgeführt wurde. Hierbei wurde im Schacht des Zweckverbandes auf Parkplatz der Auhalle in der Messung 2 eine Löschwasserentnahme von 98 m³/h durchgeführt.

Die Messstelle ist dabei ca. 250 m von dem beplanten Gebiet entfernt und kann daher nach DVGW W 405 noch angesetzt werden. Im direkteren Umfeld sind noch weitere Hydranten vorhanden, die ggf. für den Erstangriff genutzt werden können.

11 Begründung der Plankonzeption

Der seit dem 21.12.2024 verbindliche Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller sieht vor, dass in allen Gemeinden eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden soll. Deshalb sind unabhängig von der Gemeindegröße und der raumordnerischen Bedeutung der Gemeinde Nahversorgungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von **1.200 m²** zulässig. Dies ist zwischenzeitlich auch die reale Größe, welche Nahversorgung zur Abdeckung des Sortiment Angebotes benötigen.

Da in Mischgebieten und Gewerbegebieten nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 m² zulässig sind, kommt als Gebietstyp nur ein Sondergebiet „Nahversorgungsbetrieb“ in Frage.

11.1 Art der Baulichen Nutzung

Um den Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m² zu ermöglichen wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

11.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung des Baufeldes zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Überschreitungen mit Stellplatzflächen, Zufahrten und Nebenanlagen sind gem. § 19 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 möglich.

11.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

11.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

11.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Für den geplanten Nahversorgungsmarkt ist nur ein Vollgeschoss erforderlich und wurde deshalb so festgesetzt.

11.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die erforderliche Gebäudelänge von über 50 m umsetzen zu können.

11.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurden so gewählt, dass der Marktstandort nur in der eng gefassten Baugrenze zulässig ist. Dies stellt die Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung sicher. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

11.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

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

11.6 Höhenlage der Gebäude

Das Plangebiet bildet topographisch eine natürliche Senke. Damit sich der Neubau an der Umgebungsbebauung bzw. der Landstraße orientiert wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe um bis zu 2.00 m über dem Tiefpunkt des Geländes angeordnet. Dadurch wird auch gewährleistet, dass der zu überbauende Abwassersammler bestmöglich geschützt wird.

11.7 Maßnahmen zum Hochwasser- u. Starkregenschutz

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den westlich liegenden Flurstücken in das geplante Baugebiet einströmen. Zum Schutz vor der Überflutung muss im Bereich der Parkplätze ein Notwasserweg für die Starkregenereignisse gebaut werden.

Ein Notwasserweg in der Straße ist ein speziell geplanter Bereich, der dazu dient, das Oberflächenwasser bei starken Regenfällen sicher abzuleiten und so Überschwemmungen zu verhindern.

11.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

11.9 Böschungen / Stützbauwerke

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

11.10 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Die Hauptkanäle, die auf dem Grundstück liegen, können nicht verlegt werden. Um das Grundstück im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden nutzen zu können wird eine Überbauung des Leitungsrecht unter Beachtung der festgesetzten Auflagen ermöglicht. Wartungsarbeiten sind weiterhin möglich.

11.11 Grünflächen

Zur Straßenraumgestaltung und Entwässerung wurden verbindliche straßenbegleitende Grünflächen festgesetzt. Zur Grundstücks- und Sichtschutzeingrünung wurden verbindliche Grünflächen auf dem Grundstück des Nahversorgungsmarktes festgesetzt.

11.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.12.1 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.

11.12.2 Maßnahmen Artenschutz

Für den Artenschutz sind entsprechend des Fachbeitrages Büros Sieber Consult GmbH vom 12.11.2025 Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich und wurden deshalb festgesetzt. Auf den ausführlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

11.13 Zuordnungsfestsetzung

Zur Refinanzierung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden diese dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

11.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt. Entlang der L 1236 sind immergrüne Hecken festgesetzt, um Blendschutz zu gewährleisten.

11.15 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestehende Bäume, die erhalten werden können, sollen erhalten werden. Sollten diese nicht erhalten werden können oder absterben, sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

11.16 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

11.17 Örtliche Bauvorschriften

11.17.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

11.17.1.1 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.

11.17.1.2 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.

11.17.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

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

11.17.2.1 Bodenbeläge

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

11.17.2.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle wurde die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt. Zäune sollen nur nach Erfordernis errichtet werden.

11.17.2.3 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.

11.17.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

11.17.2.5 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.

11.17.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

11.17.4 Werbeanlagen

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

12 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

12.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft und Erholung, Klima und Luft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur und Sachgüter) im Bestand erfasst, bewertet und eine Prognose für die Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden berechnet und dargestellt. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

12.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

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

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Für Vögel und Fledermäuse werden artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, die verbindlich festgesetzt wurden. Bei Einhaltung der Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt des Alb-Donau-Kreises) vorbehalten.

13 Immissionsschutz

13.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand an der Schulstraße L 1236 und erhält eine direkte Zufahrt. Die Verkehrsimmissionen zur südlich angrenzenden Wohnbebauung werden durch die Anordnung des Gebäudes, der Zufahrt und des Parkplatzes möglichst geringgehalten. Durch die Zufahrt, den Parkplatz und die Andienung ergeben sich keine Überschreitungen der Lärmwerte weder im Tag- noch im Nachtzeitraum. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Gerlinger + Merkle, Ingenieursgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH vom 21.11.2025 sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

13.2 Betriebliche Immissionen

Durch das Vorhaben entstehen Immissionen die für das südlich angrenzende Wohngebiet relevant sein können. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Gerlinger + Merkle, Ingenieursgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH vom 21.11.2025 sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sowohl tags als auch nachts ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte. Auf das ausführliche Gutachten wird verweisen.

13.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und zu dulden.

14 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Zu der südlich angrenzenden Wohnsiedlung und der westlich angrenzenden Kirche wird ein angemessener Abstand eingehalten. Zu Wohngebäuden werden ca. 10,0 m Abstand eingehalten, zur Kirche ein Abstand von ca. 50,0 m mit dem Nahversorgungsmarkt / ca. 23,0 m mit dem Parkplatz. Die gesetzlichen Lärmwerte werden an der Wohnbebauung eingehalten.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

15 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	9.553 m²	100,0 %
Nettobauland	5.522 m²	57,8 %
Private Grünfläche	1.589 m²	16,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.804 m²	18,9 %
Öffentliche Grünfläche	638 m²	6,7 %

Aufgestellt:

Ulm, 08.04.2025/11.09.2025/10.12.2025

Berghülen, 08.04.2025/11.09.2025/10.12.2025

Wassermüller Ulm GmbH
Ingenieurbüro
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Berghülen
Mangold, Bürgermeister