

GEMEINDE: BERGHÜLEN

GEMARKUNG: BÜHLENHAUSEN / BERGHÜLEN

ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„FESTPLATZ“

Vorentwurf: 13.05.2024

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Berghülen nutzt seit ca. 40 Jahren die Freiflächen der ehemaligen Fa. Albi als Festplatz und Bolzplatz auf den Teilflächen der Flurstücke Nr. 104, 105, 106 und 117.

Der Festplatz und der Bolzplatz sind von enormer Bedeutung für die Berghülener Dorfgemeinschaft und ein wichtiger Treffpunkt für die sozialen Kontakte. Der Standort hat sich dort seit Jahren gefestigt, wird von der Bürgerschaft angenommen und akzeptiert. Die Gemeinde Berghülen möchte die Flächen deshalb erwerben.

Aufgrund aktueller Planungen auf dem angrenzenden ehemaligen Albi-Areal und der absehbaren weiteren Entwicklungen ist die weitere Nutzung der Flächen nicht gesichert.

Der bisherige Standort eignet sich für die zukünftige Fest- und Bolzplatznutzung aufgrund der umliegenden öffentlichen Infrastruktur (Kita, Feuerwehr, Sportplatz) ganz besonders und kann sich dort städtebaulich gut einfügen. Durch die umliegende

gemeindliche Infrastruktur können an diesem Standort zudem Synergieeffekte (z. B. Stellplätze, Technik, etc.) genutzt werden.

Auch in Hinblick auf das Dorfentwicklungskonzept, welches das Zusammenwachsen der Ortsteile Berghülen und Bühlenhausen vorsieht, wird durch die vorliegende Planung gestärkt. Der Standort befindet sich zwischen Berghülen und Bühlenhausen und ist für die Bürgerinnen und Bürger fußläufig erreichbar. Der Fest- und Bolzplatz soll deshalb an diesem Standort bestehen bleiben und rechtlich gesichert werden.

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die bisher genutzte Fläche für den Festplatz und Bolzplatz der Gemeinde, weiterhin nutzen zu können.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Festplatz“ soll dieser rechtlich gesichert und in Hinblick auf zukünftige Nutzung und Bebauung der Umgebung berücksichtigt 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 Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht, eine Engriff- Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 13.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Festplatz“ beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im OT Bühlenhausen der Gemeinde Berghülen und befindet sich zwischen diesen beiden Ortsteilen, an der Kreisstraße K7323.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke:

104 Teilfl., 105 Teilfl., 106 Teilfl., 117 Teilfl., 3487 Teilfl.

Es schließt nördlich an die öffentliche Kindertagesstätte, östlich an landwirtschaftliche Flächen, südlich an eine Krautgartenanlage und westlich an die Kreisstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,77 ha.

4.2 Topographie

Das Gelände ist relativ eben. Es besteht ein leichtes Gefälle von Nord (682,70 m ü. NN) nach Süd (681,00 m ü. NN).

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.

5.1.1 Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. Regionalplan einschlägig:

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 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.

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.

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.

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.

5.1.2 Abwägung:

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Hinsichtlich der Nutzung ergeben sich keine Änderungen. Der Festplatz wird weiterhin genutzt. Durch Beibehaltung des Standortes werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen benötigt. Für den Boden ergeben sich keine Veränderungen.

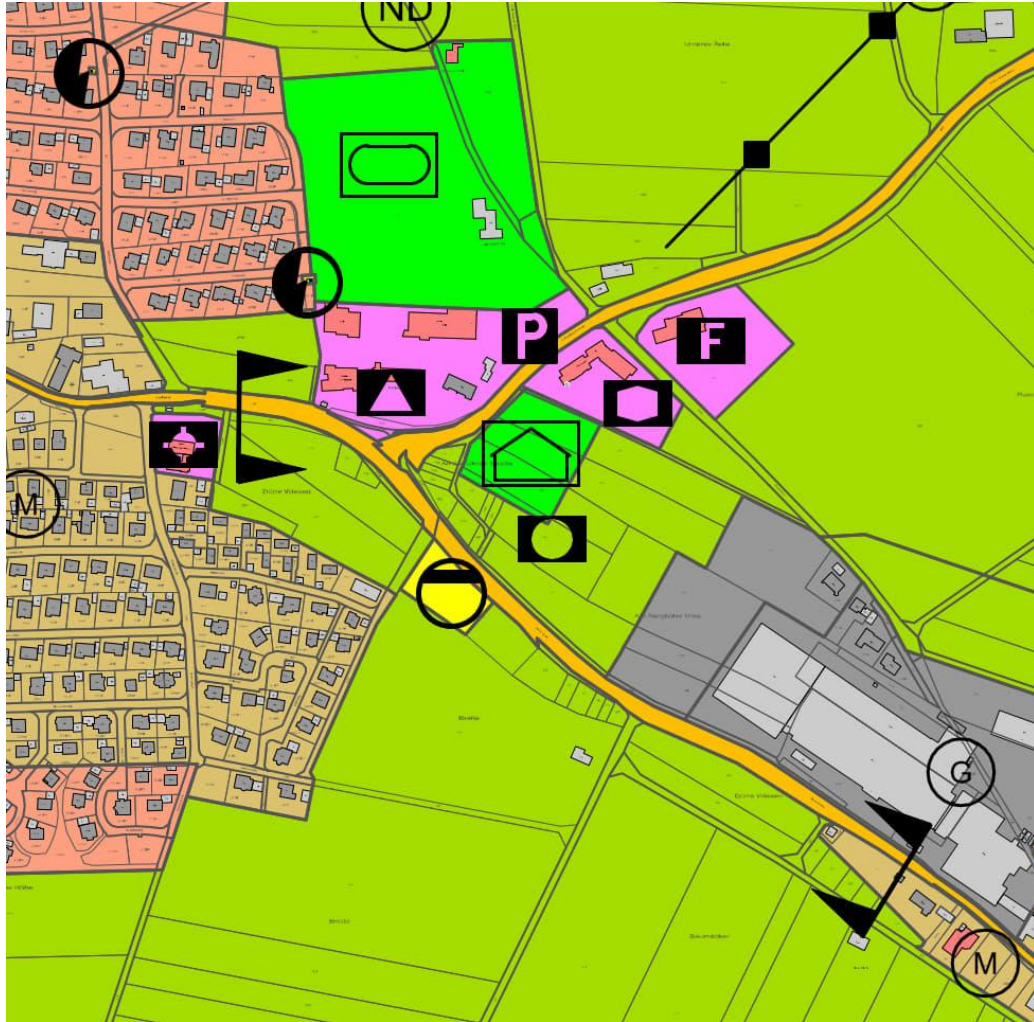
Siedlungsentwicklung:

Das Plangebiet schließt an bestehende öffentliche Infrastruktur an und eignet sich deshalb sehr gut an dieser Stelle. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt, da keine neuen Flächen für einen Festplatz/Bolzplatz benötigt werden. Weiterhin trägt die Beibehaltung des bestehenden Standortes zu den Plänen des Dorfentwicklungskonzeptes bei, welches ein Zusammenwachsen der Ortsteile Berghülen und Bühlenhausen vorsieht.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren - Berghülen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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.

Der bisher genutzte Festplatz soll weiterhin als Festplatz genutzt werden. Es wird auf bestehender Fläche geplant. Alternative Standorte bestehen nicht. Der gewählte Standort eignet sich städtebaulich aufgrund angrenzender vorhandener öffentlicher Infrastruktur, sowie der Lage zwischen den beiden Ortsteilen Berghülen und Bühlenhausen besonders.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum, bis auf das Wegeteilstück Flurstück Nr. 3487. Dieses ist öffentlicher Hand.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 201 BLAUBEUREN/GERHAUSEN, Zone IIIB.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit als öffentliche Wiese und Festplatz genutzt. Um das Festplatzgelände befinden sich Gehölze, die erhalten werden.

Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die Kindertagesstätte, Kleingärten und die Kreisstraße K7323.

Luftbild des Plangebietes:



Quelle: Kartendienst LUBW

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K7323 an das örtliche Straßennetz angebunden.

Für den Festplatz wird keine weitere Erschließung erforderlich.

10 Begründung der Plankonzeption

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 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 beigelegt.

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung und wird bereits seit vielen Jahren als Festplatz genutzt. Mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist nicht zu rechnen, da ein Großteil den Festplatz fußläufig erreicht. Weiterhin finden Feste dort nur einige Male im Jahr statt.

12.2 Betriebliche Immissionen

Durch die Festplatznutzung entsteht einige Male im Jahr Lärm durch Musik und das gesellige Beisammensein. Da sich angrenzend keine Wohnbebauung befindet und

auch zukünftig nicht zugelassen werden soll, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

12.3 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten und entstehen lediglich durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die die Festplatznutzung nicht beeinträchtigen.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung zu erwarten. Durch eine mögliche Wohnbauentwicklung im Bereich des ehemaligen Albi-Areals würde die Wohnbebauung näher an den Festplatz rücken. Gerade deshalb soll dieser rechtlich gesichert werden, sodass eine weitere Wohnbebauung diesen hinsichtlich erforderlicher Abstände und baulichen Maßnahmen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster) berücksichtigen muss und es später zu keinen Nachteilen kommen kann.

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

14 Planungsstatistik

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,77 ha (öffentliche Grünfläche und randlicher Gehölzstreifen).

Aufgestellt:

Ulm, den 13.05.2024

Berghülen, den 13.05.2024

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Berghülen
Mangold, Bürgermeister**