

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



BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„ÖSTLICHER ORTSRAND“

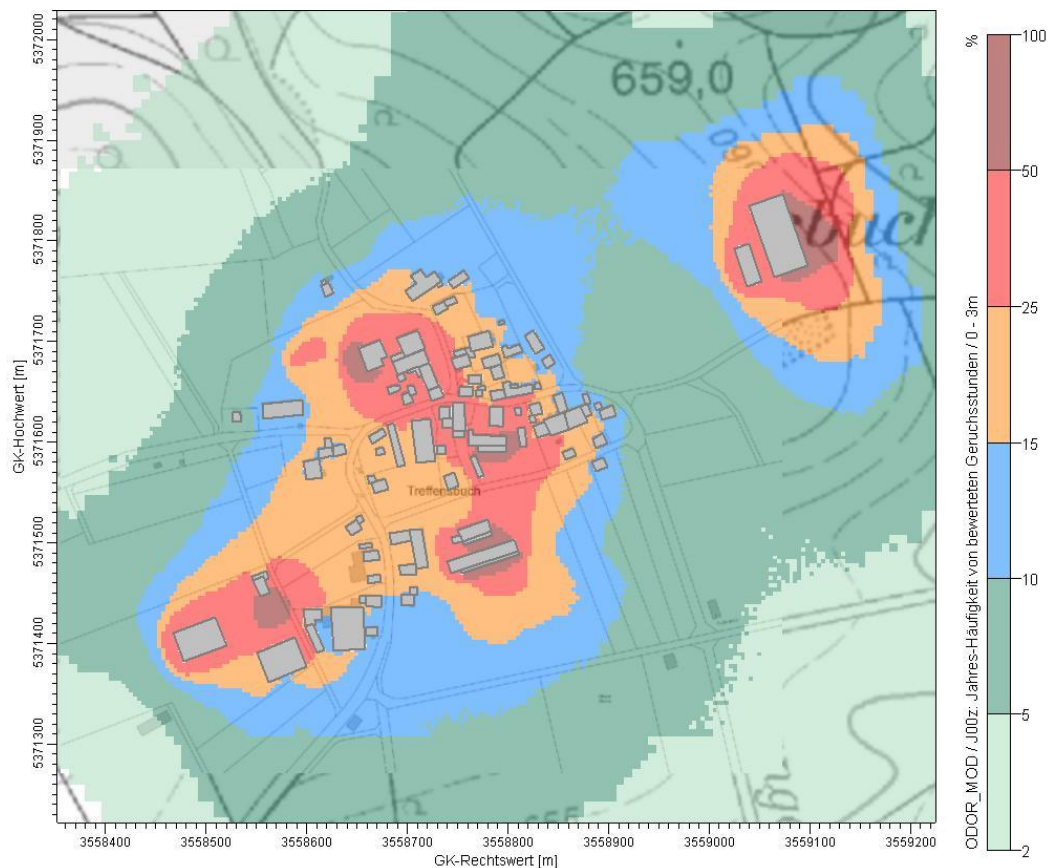
Entwurf: 08.12.2020

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Im Teilort Treffensbuch gibt es mehrere einheimische Bauplatzinteressenten, welche gerne in ihrem Heimatort bauen und weiterhin dort leben möchten. Der kleine Teilort Treffensbuch mit ca. 70 Einwohnern ist städtebaulich geprägt durch das gewachsene Nebeneinander von landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden. Die Gemeinde Berghülen ist bestrebt den Ortsteil Treffensbuch auch zukünftig lebendig zu halten und möchte deshalb insbesondere für junge ortsansässige Familien Bauland zur Verfügung stellen. Auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft existieren aber nur noch drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Bei weiteren fünf Betrieben besteht noch ein Tierhaltungsrecht, welches aber derzeit nicht mehr ausgeübt wird. Die Eigentümer dieser Betriebe waren mit Ausnahme eines Betriebes, bereit auf das Tierhaltungsrecht zu Gunsten einer Baulandentwicklung zu verzichten.

Bereits im Vorfeld wurden die Emissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe mit aktiv ausgeübten und bestehenden Tierhaltungsrechten untersucht und in einem Geruchsgutachten die entsprechenden Geruchsstundenhäufigkeiten ermittelt. In dem Gutachten wurde festgestellt, dass die Bereiche welche unmittelbar an die Bebauung anschließen zum Teil mit mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeit belastet sind. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurde so festgelegt, dass alle neuen Bauflächen immissionstechnisch mit weniger als 15 % Geruchsstundenhäufigkeit belastet sind. Das Gutachten des Büros mbbm vom 04.12.2018 bzw. die ergänzende Berechnung vom 30.07.2019 liegt als Anlage bei.



Ausbreitungsrechnung des Büros MBBM der landwirtschaftlichen Immissionen vom 30.07.2019 - aktive Betriebe

Die Gemeinde Berghülen hat bewusst die Entscheidung getroffen, die Grundstücke in den gewachsenen Ortsteil einzubeziehen, anstatt eine Wohnbebauung in den unter 10% belasteten Bereichen auszuweisen. Der Ortsteil Treffensbuch ist historisch ausschließlich landwirtschaftlich geprägt. Auf Grund dessen möchte die Gemeinde Berghülen an dieser Stelle kein allgemeines Wohngebiet ausweisen, um zu signalisieren, dass die neue Wohnbebauung mit der örtlichen Landwirtschaft gleichberechtigt nebeneinander existieren soll.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden diese Flächen mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Ausweisung des Gebietes „Östlicher Ortsrand“ soll die Bebauung von ca. 0,9 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Der Plan dient der Schaffung von sieben Bauplätzen. Dadurch soll der Bedarf an Bauplätzen für die nächsten 10 - 15 Jahre in Treffensbuch befriedigt werden. Die bauliche Umsetzung erfolgt bedarfsorientiert.

2 Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Sie ist mit den Entwicklungszielen des Ortsteiles Treffensbuch vereinbar. Für die durch die Satzung zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor.

3 Verfahren

Der Gemeinderat hatte zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand“ mit der Ausweisung als Dorfgebiet beschlossen. Aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung der Flächen ist dies nicht möglich. Anstelle des Bebauungsplanes wird nun für einen Teilbereich, der im Bebauungsplan vorgesehen war, eine Einbeziehungssatzung aufgestellt, ohne eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am 08.12.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren beschlossen, den Entwurf gebilligt und Auslegung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südosten von Treffensbuch und grenzt an bestehende Bebauung an. Der gewachsene Ortskern wird neu arrondiert.

Das Plangebiet erstreckt sich über folgende Grundstücke: Teilflächen der Flurstücksnummern 4318, 4352, 4355, 4356, 4361 sowie Teilbereiche von Verkehrsflächen der Flurstücksnummern 4353, 4354, 4360, 4362, 4231.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,9 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen leicht geneigten Nordosthang geprägt. Das Grundstück des nördlichen Geltungsbereichs fällt von Nordwesten (NN 674,0 m) nach Südosten (NN 670,0 m) ab. Die Grundstücke des südlichen Geltungsbereichs fallen von Nordwesten (NN 667,0 m) nach Südosten (NN 660,0 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. Gemäß gültigem Regionalplan werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Blaubeuren-Berghülen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück Flurstück Nr. 4318 ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung 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.

Da das Verkehrsnetz in Treffensbuch im überplanten Bereich bisher nur einseitig erschlossen ist, wird mit der vorliegenden Planung das Verkehrs- und Leitungsnetz besser ausgenutzt. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund, Boden und Erschließungsflächen bei. Innenentwicklungsflächen stehen in Treffensbuch nicht zur Verfügung. Der gesamte Ortskern ist mit Immissionswerten über 15% belastet. Die Entwicklung im Außenbereich ist erforderlich, um die einheimischen Bauplatzinteressenten am Ort zu halten.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke - mit Ausnahme der Wege - befinden sich in Privatbesitz. Diese können von der Gemeinde erworben werden.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen der Albwasserversorgungsgruppe III.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete. In der Nachbarschaft befindet sich das Biotop Nr. 175244252278 Feldgehölz - östlich von Treffensbuch. In das Biotop wird nicht eingegriffen.

Im Bereich eines Grundstückes im Plangebiet ist eine Biotopverbundfläche betroffen. Von einer Einschränkung des Biotopverbundes ist aufgrund der geringfügigen Fläche nicht zu erwarten. Der südliche Grundstücksrand wird zur besseren Einbindung in die freie Landschaft eingegrünt.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 25.11.2020

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. 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

Die Flurstücke werden landwirtschaftlich als Grün- bzw. Ackerland genutzt. Auf den Flurstücken 4318, 4352 und 4355 befinden sich einige Obstbäume. Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Acker- und Weideflächen sowie Streuobstwiesen.

Luftbild des Plangebietes:



9 Erschließung und Versorgung

Der Anschluss an das innerörtliche Straßennetz kann über die vorhandenen Straßen erfolgen. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen werden entsprechend ausgebaut. Die Grundstücke können von dem erneuerten Straßennetz innerhalb des Geltungsbereiches einzeln angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Hofflächen ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen. Die darunterliegenden Schichten müssen versickerungsfähig sein, eventuell ist ein Bodenaustausch erforderlich. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen und in den Entwässerungsgraben entlang des Weges Flst. 4354 eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Im nördlichen Teil des Plangebietes muss der Kanal geringfügig verlängert werden.

Das geplante Grundstück Flurstücksnummer 4318 wird an bestehende Leitungen auf dem bereits bebauten Teilbereich des Grundstücks Flurstücksnummer 4318 angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist wie zuvor beschrieben auf dem Grundstück zu versickern.

Die Löschwasserversorgung wird geprüft.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird über das bereits ausgebaute öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Im nördlichen Teil des Plangebietes muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der Netze der „Albwerk GmbH & Co. KG“ und der „Deutschen Telekom Technik GmbH“.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Umgebungsbebauung bzw. der in der Gemeinde Berghülen üblichen Festsetzungen vorgenommen.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

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

10.5.1 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.

10.5.2 Bodenschutz

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

10.5.3 Schutz vor Oberflächenwasser aus Außeneinzugsgebiet

Zum Schutz der Grundstücke vor Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet wurde eine Aufschüttung festgesetzt.

10.5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff ist ein Ausgleich erforderlich, der bilanziert und entsprechend festgesetzt wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen auch der Einbindung in die Landschaft.

10.5.5 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen

Für den Artenschutz werden entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung des Bio-Büros Schreiber Maßnahmen festgesetzt.

Da das Grundstück Flurstücknummer 4318 hinsichtlich des Artenschutzes bisher nicht geprüft wurde sind hier noch Untersuchungen vor Rodung / Baufeldfreimachung erforderlich.

10.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

10.7 Örtliche Bauvorschriften

10.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, äußere Gestaltung unbebauter Flächen.

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

10.7.2 Werbeanlagen

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

10.7.3 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 vereinfachte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung. Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht und festgesetzt.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der erforderliche Ausgleich wurden entsprechend in der Einbeziehungssatzung berücksichtigt.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Ackerflächen. Immissionen entstehen durch die ordnungsgemäße

Bewirtschaftung der angrenzenden Felder und Hofstellen. Dies ist für den Ortsteil Treffensbuch typisch und zu dulden.

Mit einem Gutachten wurde nachgewiesen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten nicht überschritten und somit eingehalten werden können.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	9.319 m ²	100,0 %
Nettobauland	6.925 m ²	74,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.704 m ²	18,3 %
Öffentliche Grünfläche	690 m ²	7,4 %

Aufgestellt:

Ulm, 08.12.2020

Berghülen, 08.12.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Berghülen
Bernd Mangold, Bürgermeister**