
Begründung

Bebauungsplan “Erweiterung Oberdischingen Nord“

Gemeinde Oberdischingen

Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltinformation
 - 7.2 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Garagen und Stellplätze
 - 10.5 Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Einfriedungen
 - 11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.4 Niederspannungsfreileitungen
 - 11.5 Ordnungswidrigkeiten
 - 11.6 Stellplatzverpflichtung
12. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oberdisingen liegt im Alb-Donau-Kreis. Die Einwohnerzahl beträgt 2.333 Einwohner (Stand IV Quartal 2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdisingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

In Oberdisingen wird im Gewann Hägele nördlich den Straßen „Am Hägele“, „Schillerstraße“ und „Hauffstraße“ und westlich des neuen Baugebietes „Oberdisingen Nord“ eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches beabsichtigt. Die jetzige Erweiterung bildet den letzten Bauabschnitt des 2016 erstellten Gesamtkonzept zu nördlichen Wohnbauentwicklung in Oberdisingen. Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Oberdisingen Nord“ ist seit dem 28.03.2019 rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten wurden im Jahr 2022 abgeschlossen. Mittlerweile sind alle Bauplätze bebaut. Es besteht weiterhin sehr großer Bedarf an Baugrundstücken. Die Nachfrage ist in Oberdisingen vorhanden, auch weil nicht alle Bauinteressenten beim Verkauf der Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes berücksichtigt werden konnten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Ortsentwicklung

Im Mittelpunkt der Ortsentwicklung von Oberdisingen stehen strukturverbessernde Maßnahmen, wie die Belebung der Ortsmitte. Oberdisingen verspürt seit Jahren den Druck neue Bauplätze für Einheimische zur Verfügung zu stellen. Die Bevölkerungsentwicklung ist steigend und auch das statistische Landesamt BW prognostiziert bis 2044 eine Steigerung der Bevölkerung.

Der Gemeinde ist es wichtig in sinnvoller Abwägung die Balance zwischen der Innenentwicklung und einer behutsamen Außenentwicklung zu halten.

Insbesondere ist die Gemeinde daran interessiert, bei der Ortsentwicklung eine breite Bevölkerungsschicht anzusprechen. Durch bestehende Emissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe, auch innerhalb des zentralörtlichen Bereiches, sind viele Vorhaben der innerörtlichen Nachverdichtung derzeit blockiert.

Innenentwicklung

Der Gemeinde Oberdisingen liegt sehr viel daran, eine positive Entwicklung auch im Innenbereich umzunutzen. Die Gemeinde wurde in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung aufgenommen“. In Oberdisingen gibt es im Ortskern zahlreiche potentielle Baulücken. Eine große Herausforderung bei der Innerörtlichen Entwicklung stellen dabei bestehende oder noch mit Bestandsschutz belegte landwirtschaftliche Hofstellen dar. Eine Entwicklung dieser Bereiche in direkter Nähe zu Ställen wird dadurch oftmals blockiert.

In den Bereichen „Am Hägele“, „Flst Nr. 1370/1“ und „Flst. 1362/1“ hat die Gemeinde Bereiche in denen theoretisch eine Innerörtliche Entwicklung stattfinden kann. Teilweise wurden bereits städtebauliche Gedanken zur innerörtlichen Entwicklung gemacht. Aus den oben genannten Gründen ist eine Umsetzung derzeit jedoch nicht möglich.

Wohnbauentwicklung

Die Gemeinde Oberdisingen verfügt aktuell über insgesamt 6,00 ha Wohnbauflächenreserven die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Für diese Flächen wurden ebenfalls Strukturkonzepte und Machbarkeitsstudien entwickelt die eine Einschätzung dieser Flächen ermöglichen.

Im Zuge des § 13b BauGB Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.

3. Verfahren

Zwischen 2017 und 2022 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 5.920 m² überbaubarer Grundfläche und dem direkten Anschluss an bestehende Bebauung, werden diese Voraussetzungen erfüllt.

Entsprechend § 13b BauGB war kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen waren zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen konnte im Verfahren nach § 13b BauGB verzichtet werden.

In diesem Fall bezog der Gemeinderat die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entschied sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie in diesem Fall die Ersatzmaßnahmen für Waldeidechsen, Blindschleichen Insekten und Vögel, mussten umgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Gemeinderat am 22.11.2022 und der Entwurfsbeschluss am 25.07.2023 gefasst. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde aufgrund der gewählten Verfahrensart abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) fand im Zeitraum vom 25.08.2023 bis 25.09.2023 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden.

Nach dem Gerichtsurteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 13b BauGB, hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt wie § 13b BauGB Verfahren rechtssicher zu Ende geführt werden können.

§ 13a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB sowie § 13 (2) 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen wären.

Entsprechend dem vom Gesetzgeber durch § 215a BauGB aufgezeigten Weg der Heilung von § 13b BauGB Verfahren hat die Vorprüfung des Einzelfalls (Menz, 11.03.2024 siehe Anlage) ergeben, dass nach der Reduzierung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan: *„voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.“*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis Fachdienst ländlicher Raum, Kreisentwicklung teilt am 22.04.2024 zur Vorprüfung des Einzelfalles schriftlich mit:

„nach nochmaliger Prüfung durch den Fachdienst Forst, Naturschutz ist das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles (Büro Menz vom 11. März 2024) unter Berücksichtigung der Zielrichtung des § 215a BauGB plausibel.“

Da das Verfahren nach § 215a (2) BauGB nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalles ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB fortgesetzt wird, macht die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekannt.

Die Gemeinde möchte das begonnene Bebauungsplanverfahren zügig und entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten die § 215a BauGB bereit hält, zu Ende führen.

Entsprechend dem Gesetzestext findet mit den neu erarbeiteten abwägungsrelevanten Unterlagen eine erste erneute Veröffentlichung des Entwurfes mit anschließender erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Gegenüber dem Entwurf vom 25.07.2023 wurden folgende wesentliche Änderungen im 1. erneuten Entwurf vorgenommen:

- Verkleinerung des Plangebietes von ursprünglich 3,44 ha (45 Grundstücke) auf 2,05 ha (29 Grundstücke),
- Erstellung der Vorprüfung der Einzelfalles,
- Aufnahme einer Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Umspannstation Elektrizität,
- Aufnahme eine Festsetzung für Dachbegrünung,
- Aufnahme von Hinweisen zu Landwirtschaft, Grundwasserschutz, Hangwasser,
- Redaktionelle Anpassungen von Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften im Sinne der Rechtsklarheit.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Oberdischingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller 1987 weist Oberdisingen ohne zentralörtliche Funktion aus. Oberdisingen liegt laut Regionalplan (B 311) an einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Regionalplan „Donau-Iller“ vom Oktober 1987 noch nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Weitere Darstellungen für den Bereich sind nicht enthalten. Aus Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ist ersichtlich, dass das überplante Gebiet außerhalb des Wasserschongebiet/Wasserschutzgebietszone liegt.

Das im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes 2019 noch innerhalb des Plangebietes dargestellte „Gebiet für Landwirtschaft“ (VGB), ist in der am 05.12.2023 mit Satzung beschlossenen Fassung (derzeit läuft noch das Genehmigungsverfahren) nicht mehr enthalten.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller Gesamtfortschreibung 05.12.2023

Regionalplanerische Ziele und Grundsätze stehen der Planung damit nicht mehr entgegen.

Belange der Landwirtschaft

Der Bedarf für die Wohnbauentwicklung von 29 Baugrundstücken ist vorhanden. Durch bestehende Emissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe, auch innerhalb des Ortszentrums, sind viele Vorhaben/Reserveflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung derzeit blockiert.

Die Eigentümer und Pächter der Fläche haben dem Verkauf der Flächen und damit eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeiten zugestimmt.

Im Gegensatz zu den Nachbarkommunen Erbach (58%) und Öpfingen (63%) hat Oberdisingen mit 67,34% einen höheren Anteil an landwirtschaftlichen Flächen bezogen auf

die Gesamtfläche der Kommune. Durch die Umwandlung von 2,05 ha landwirtschaftliche Fläche in Wohngebiet sinkt die Zahl marginal auf 67,12%.

Der Gemeinderat hat durch seine Abwägung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens diesen Interessenskonflikt zu Gunsten der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken gegenüber dem Interesse der Landwirtschaft entschieden.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan an den bestehenden Bebauungsplan „Hägele I + II“, genehmigt am 19.06.1983. Im Westen grenzt und überlagert (Grundstück Nr. 17) der Bebauungsplan, den seit dem 28.03.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberdischingen Nord“ Die Bebauungspläne weisen jeweils Wohngebiete aus.

6. Angaben zum Plangebiet

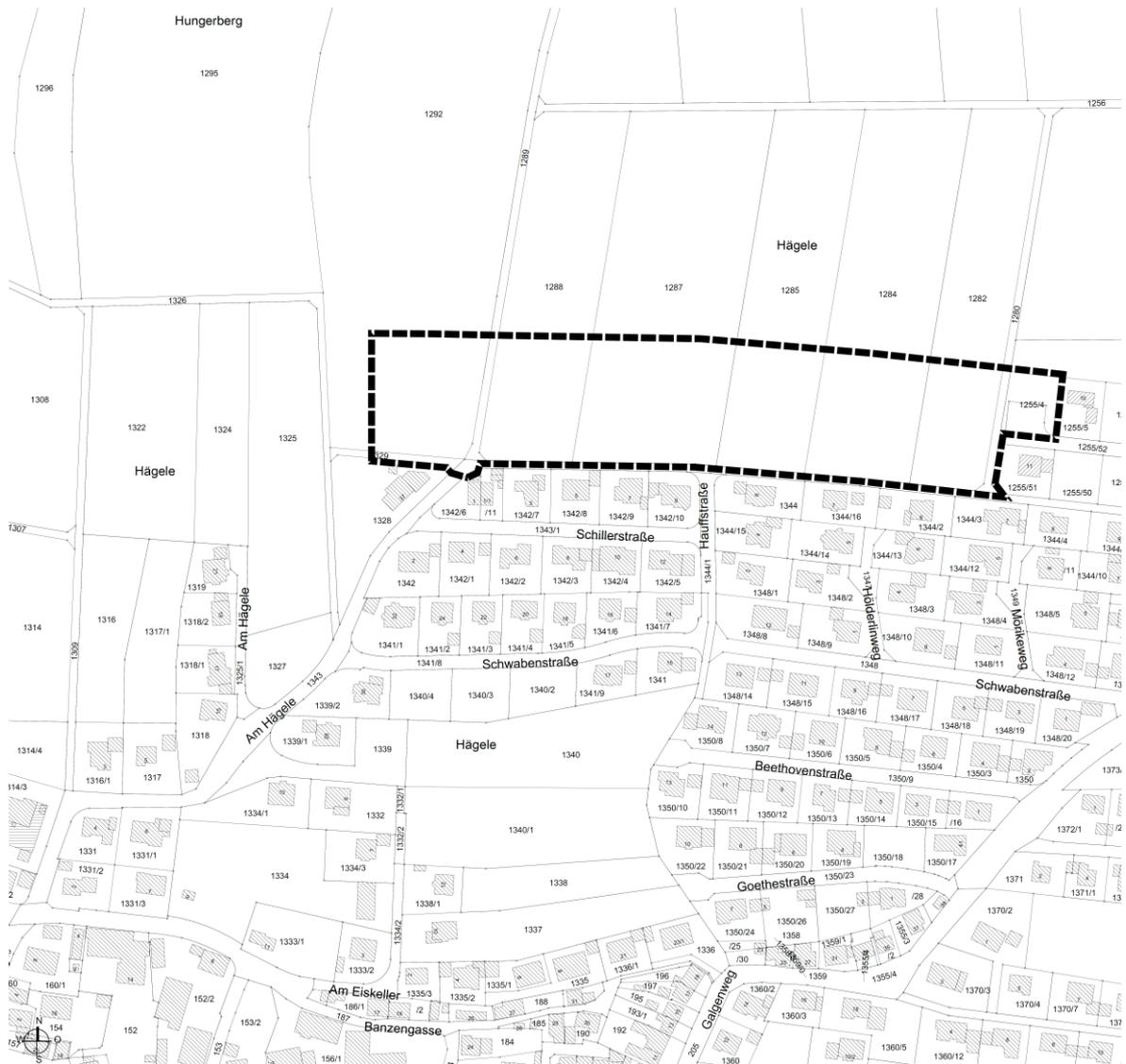
6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 2,05 ha. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Entwurfsbeschluss vom 25.07.2023 deutlich um ca. 1,39 ha verkleinert. Die Gründe hierfür liegen zum einen am Eigentum der Fläche und zum anderen an den Belangen des Natur- und Artenschutz des weggelassenen Bereiches. Mit diesen Flächen, hätte die Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung als Ergebnis gehabt.

Das Plangebiet wird im Westen über die Straße „Am Hägele“ mittig über die „Hauffstraße“ und östlich über die Römerstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1255/52 (Straße), 1280 (Weg), 1282, 1284, 1285, 1287, 1288, 1289 (Weg), 1292, 1295, 1329, 1343 (Straße) alle teilweise sowie das Flurstücke Nr. 1255/4.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Durch das Umweltschadengesetz sind über das BNatSchG hinausgehend auch jene Arten geschützt, für welche nach der FFH-Richtlinie Schutzgebiete ausgewiesen werden (Anhang II). Außerdem sind die Lebensräume dieser Arten sowie der europäischen Vogelarten auch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete geschützt.

Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadengesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.

3.3 Auswirkungen auf geschützte Biotope

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope von der Planung betroffen.

3.4 Auswirkungen im Sinne des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine geringe Geruchs- und Lärmbelastung durch die fachgerechte Bewirtschaftung der Flächen ist zu erwarten.

3.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine in der Gesamtbewertung eine mittlere Bedeutung auf.

Für die Flächennutzung im Geltungsgebiet wird eine zulässige Höchstversiegelung durch Bebauung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Wohngebiet vorgegeben. Darüber hinaus dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzliche Flächen für z. B. Wege und Stellplätze (Nebenflächen) im Umfang von 50 % der Grundflächenzahl versiegelt werden. Eine Versiegelung größer als 60 % der Planungsfläche darf somit nicht überschritten werden. Die restliche Fläche kann als Freifläche, wie z. B. Gärten, genutzt werden.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein. Die Grundwasserneubildung wird dadurch verringert, jedoch ist die Ergiebigkeit der Grundwasserleiter in der anstehenden Unteren Süßwassermolasse, bzw. den Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen im Osten des Geltungsbereichs ohnehin sehr gering bis mäßig, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots zu erwarten sind.

Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen siedlungsklimatischer Relevanz mit geringer Größe verloren. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit der prognostizierten Zunahme heißer Tage relevant. Aufgrund der geringen Größe und der windoffenen Lage ist der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.

Aus dem Offenland und dem nördlich des Geltungsbereiches liegenden Hungerberg besteht Einsicht in den Geltungsbereich, der jedoch aufgrund seiner ähnlichen Gestaltung verglichen mit den umliegenden Flächen des Siedlungsrandes nicht heraussticht. Der Bebauungsplan schreibt Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vor, was der bestehenden Bebauung im Umfeld entspricht. Die geplante Wohnbebauung passt sich somit in das Ortsbild ein. Im Norden des Geltungsbereiches wird zudem eine Hecke gepflanzt, die den Ortsrand ins Offenland einbindet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsnutzung findet nicht statt.“

7.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen wurden erstellt. Aus der Umweltinformation vom 25.06.2024 wird zu der artenschutzrechtlichen Beurteilung folgendes zitiert:

„3.1 Artenschutzrechtlich Beurteilung

3.1.1 Europäische Vogelarten

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Strukturen, die von gehölzgebundenen Brutvogelarten nutzbar wären. Bodenbrüter konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Das Töten oder Verletzen der Offenlandvogelarten Schafstelze, Feldlerche und Wachtel ist nicht anzunehmen, da sich deren Revierzentren deutlich außerhalb des Geltungsbereichs (> 150 m) befinden.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch die geplante Bebauung kann es zu zeitlich begrenzten, baubedingten Störeffekten während der Brutzeit kommen. Es ist von keinen zusätzlichen Lärmemissionen durch die geplante Wohnbebauung auszugehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend brüten überwiegend störungsunempfindliche und häufige Vogelarten, es ist daher nicht zu erwarten, dass diese Störungen sich in erheblichem Umfang auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten auswirken. Revierzentren von Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz und Klappergrasmücke wurden in unmittelbarer Nähe oder im Umkreis von weniger als 60 m von Straßen und Gebäuden verortet. Aufgrund der hier bereits bestehenden Störungen ist von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Arten durch die Erweiterung der Wohnbebauung auszugehen.

Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Rahmen der geplanten Wohngebietserweiterung werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht, die für Vogelarten des Offenlandes aufgrund der bereits bestehenden Kulisse nicht von Bedeutung sind. Die Verschiebung der Kulisse ins Offenland führt nicht zu Verlusten von bekannten Brutstätten der Feldlerche, der Schafstelze und der Wachtel (Abb. 10). Eingriffe in Gebäude und Gehölze sind nicht zu erwarten.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

3.1.2 Arten der FFH-Richtlinie

Quartiernutzungen oder Transferstrecken von Fledermäusen sind im Geltungsbereich aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Störungen von Jagdflügen der Fledermäuse durch Lichtemissionen können eine erhebliche Beeinträchtigung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 darstellen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Störung sind Lichtemissionen daher auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

*Die Ackerbegleitart Dicke Trespe (*Bromus grossus*) wurde im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.*

3.1.3 Sonstige

*Im Bereich der Überreste eines Wasserhochbehälters wurden die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) erfasst. In diese Bereiche wird durch die Reduzierung des Geltungsbereichs nicht mehr eingegriffen. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Reptilien durch die Planung zu rechnen.*

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.“

8. Städtebauliche Konzeption**8.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird im Westen über die Straße „Am Hägele“ mittig über die „Hauffstraße“ und östlich über die Römerstraße erschlossen. Der Bebauungsplan sieht eine zweireihige

Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nach Norden vor. Die innere Erschließungsstraße wird zwischen den geplanten Häuserreihen nach Osten und nach Westen verschwenkt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden in die Straßenplanung einbezogen und erhalten. Für zukünftige Erweiterungen werden ebenfalls bereits Straßenstiche vorgesehen.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet sind derzeit 29 Bauplätze vorgesehen. Damit wurde die Anzahl der Grundstücke gegenüber dem Entwurf vom 25.07.2023 (45) deutlich reduziert. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen vorwiegend zwischen 270 m² und 750 m². Die Bebauung erfolgt überwiegend mit Einzel- oder Doppelhäusern und fügt sich in die Umgebung ein. Da zwischenzeitlich in Oberdischingen auch bereits Kettenhäuser errichtet wurden, wird auch diese flächensparende Bautypologie in dafür vorgesehenen Bereichen im Norden auf 8 Grundstücken, zugelassen. Auch die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so geregelt, dass diese mit der angrenzenden Bebauung verträglich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden und in das Retentionsbecken auf dem Flst. Nr. 1308 geführt werden. Das Wasser aus dem Retentionsbecken wird gedrosselt in den Erlenbach abgeleitet. Die private Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser wird aufgrund des Untergrundes ausgeschlossen. (siehe Geotechnisches Gutachten von Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 28.07.2017 bei der Gemeinde Oberdischingen einzusehen) Der oberflächennahe Untergrund ist inhomogen, teils undurchlässige Schluffe, teils gering durchlässige Sande, die keine klar gesicherte Versickerung zulassen. Durchgängige Sickerwege zur Tiefe sind nicht vorhanden, das heißt, das Wasser läuft unter Umständen seitlich weg und in die nächste Arbeitsraumverfüllung.

Möchte jemand unbedingt eine private Versickerung erstellen, kann auf der Grundlage entsprechender hydrogeologischer Nachweise eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem geplanten Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Hangwasser:

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers, ist die Schaffung einer Kombination aus kleiner Mulde und Erdwall auf den privaten Grundstücken 1-17 vorzusehen. Das zufließende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und zusammen mit dem Niederschlagswasser des Baugebietes in das Retentionsfilterbecken abgeleitet. Die Herstellung dieser Mulde und Wall erfolgt als einheitliche Maßnahme im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde. Für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Bauwerkes sind die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer verantwortlich. (Querschnitt des Erdwalls siehe Hinweise im Schriftlichen Teil unter 2.10)

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Oberdischingen und des Alb-Donau-Kreises gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, weshalb eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, welche gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, fügen sich nicht in den beabsichtigten Charakter des Plangebiets ein und sind daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist für die vorgesehenen Nutzungen angemessen. Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 und First- bzw. Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass die neuen Gebäude sich in die Umgebung einfügen.

10.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und dient der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung.

Um einer flächensparender Bebauung nachzukommen, wird in dafür vorgesehenen Bereichen die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind Kettenhäuser zulässig.

10.4 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für PKW sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr ist vor Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Für überdachte Stellplätze ist aus denselben Gründen ein Abstand von mindestens 1,00 m vorgeschrieben.

10.5 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Errichtung unverhältnismäßig großer Nebenanlagen zu verhindern, wurde deren Größe beschränkt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Damit sich die neuen Gebäude an das bestehende Baugebiet integrieren, sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Für alle Dachformen gilt eine zulässig Dachneigung zwischen 18 und 40°. Als zusätzlich Dachform soll auch das Flachdach zugelassen werden. Um eine städtebaulich harmonische Höhenentwicklung gegenüber der bestehenden Bebauung zu schaffen, wird die Gebäudehöhe und die Dachform, der südlichen der neuen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke, ab einer Tiefe von 13,0 m zur Baugrenze begrenzt.

Weitergehend ist aus gestalterischen Gründen die Farbgebung der Dachflächen und Fassaden so begrenzt, dass diese sich in die Umgebung einfügen.

11.2 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Aus diesem Grund sind Zäune, mit Ausnahme von Holzzäunen bis 1,00 m Höhe, grundsätzlich zu begrünen.

11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf Grund der Topografie des Plangebiets wurden dezidierte Vorschriften zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen. So werden übermäßige Geländeunterschiede zwischen angrenzenden Grundstücken vermieden.

11.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

11.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

11.6 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung der Gemeinde, ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 geeignete Stellplätze erhöht. Bei halben Zahlen wird stets aufgerundet. Der Stauraum vor der Garage kann dabei angerechnet werden, sofern der Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche mindestens 5,00 m beträgt.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,48	ha	72,2 %
Verkehrsfläche	ca.	0,24	ha	11,7 %
Versorgungsfläche	ca.	0,00	ha	0,2 %
Fuß- und Radweg	ca.	0,09	ha	4,4 %
Private Grünfläche	ca.	0,15	ha	7,2 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,09	ha	4,3 %
Gesamt	ca.	2,05	ha	100 %

E/D/KH Häuser

Anzahl der Baugrundstücke	29
200 – 299 m ²	4
300 – 399 m ²	4
400 – 499 m ²	-
500 - 599 m ²	8
600 - 699 m ²	4
700 - 799 m ²	9
Baugrundstückgrößen von... bis...	270 m ² - 750 m ²
Durchschnittl. Baugrundstückgröße	510 m ²
Gebäudeanzahl	29 Geb.
Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppel-/Kettenhäuser	44 WE
1,5 WE pro Geb.	
Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	110 EW
Nettowohndichte	74 EW/ha
Bruttowohndichte	54 EW/ha

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2024 zugrunde.

Reutlingen, den 23.07.2024

Oberdischingen, den 23.07.2024

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Wolfgang Schmauder
Bürgermeister