

## Begründung

### Bebauungsplan „Gartenweg, 1. Änderung“

#### Gemeinde Oberstadium, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen, Alb-Donau-Kreis

##### 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oberstadium liegt im Südwesten des Alb-Donau-Kreises, ca. 15 km südlich von Ehingen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Oberstadium besteht aus dem Hauptort und den Teilorten Hundersingen, Mühlhausen, Retthofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.616 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 03/2022).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Mundeldingen im Ortsteil Mühlhausen.

##### 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg, 1. Änderung“, Gemeinde Oberstadium, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen, soll die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben geschaffen werden, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenweg“, in Kraft getreten am 04.09.2009, abweichen.

Um zukünftigen Bauvorhaben einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan „Gartenweg“ festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) und der festgesetzten Gebäudehöhen, sowie eine größerer Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung, den Dachaufbauten, der Grundstückseinfriedung und bei der Errichtung von Garagen und Stellplätzen, vorgesehen. Indem neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zugelassen werden, sowie die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude erhöht wird, wird ein Beitrag zur höheren Ausnutzung des Wohngebiets geleistet. In Zuge dessen ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung notwendig. Zum Schutz von Grund und Boden und des Mikroklimas wird eine Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen untersagt. Darüber hinaus wird die festgesetzte Erschließung, sowie die Pflanzbindungen/-gebote der tatsächlichen Situation angepasst.

Durch die Schaffung eines größeren Gestaltungsspielraum für künftige Bauvorhaben wird eine Bebauung, insbesondere der noch unbebauten Grundstücke, attraktiver. Als Nebeneffekt wird ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung erfüllt werden kann.

##### 3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhen, sowie ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung, den Dachaufbauten, der Grundstückseinfriedungen, der Errichtung von Garagen und Stellplätzen, der Bauweise und der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude, vorgesehen ist. Festsetzungen zur Bodenversiegelung berühren nur in geringen Umfang die unbebauten Grundstücksflächen, so dass diese ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung berühren. Darüber hinaus wird mit der Streichung der Pflanzbindung und zum Teil des Pflanzgebots, sowie der Anpassung der Straßenverkehrsfläche die tatsächliche Erschließungs- und Vegetationsstruktur berücksichtigt. Daher wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

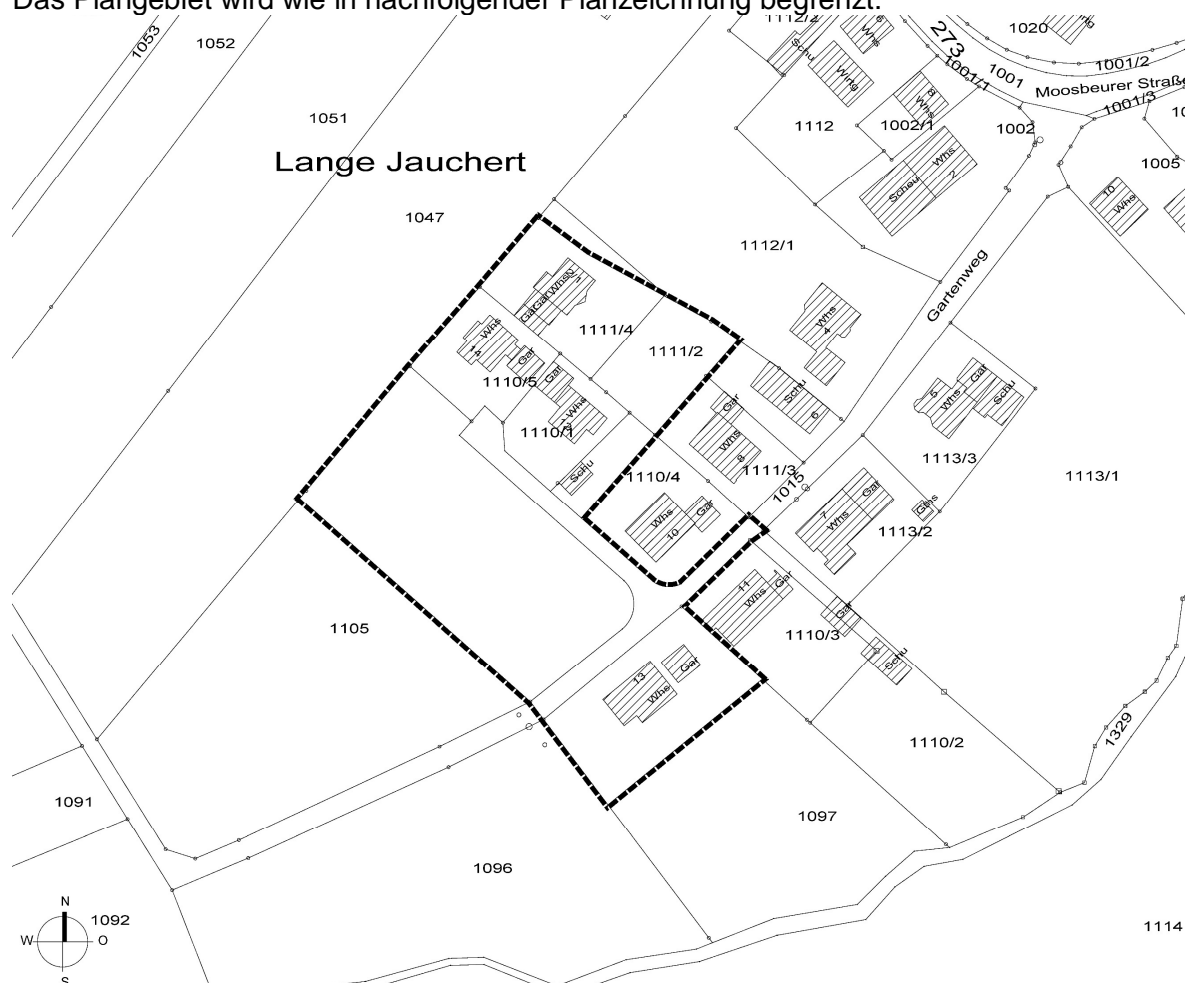
Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1. - 11. Änderung, zuletzt genehmigt am 15.12.2019) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche aus. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist damit berücksichtigt.

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Mühlhausen, entlang des Gartenwegs. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1015 (teilweise); 1097 (teilweise); 1105 (teilweise); 1110/1; 1110/4 (teilweise); 1100/5; 1111/2 (teilweise) und 1111/4. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,79 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



## 6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Da keine wesentliche Änderung von Flächen vorliegt, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## 7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gartenweg“ vom 04.09.2009 zu Grunde. Trotz der Änderungen des Bebauungsplans ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenweg“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

## 8. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Gartenweg“, in Kraft getreten am 04.09.2009.

### Maß der baulichen Nutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,4 auf 0,6 erhöht. Infolge der Erhöhung wird die Errichtung eines zweiten Geschosses gemäß der Gebäudehöhenfestsetzungen ermöglicht.

### Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan „Gartenweg“ ist eine Traufhöhe von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Beim Satteldach wird die Traufhöhe auf 6,30 m und die Firsthöhe auf 9,50 m erhöht. Beim Pultdach wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m erhöht. Hierdurch können Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden.

Die Änderung der Gebäudehöhe bewegt sich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Ein Einfügen in die umgebende Bebauung kann weiterhin gewährleistet werden, auch da die maximal zulässige Firsthöhe beim Satteldach nur unwesentlich höher bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Pultdach unverändert bleibt.

### Bauweise

Neben Einzelhäuser sind zusätzlich Doppelhäuser zulässig. Hiermit wird der Gestaltungsspielraum für die Errichtung neuer baulicher Anlagen erhöht. Zusätzlich erhöht sich dadurch die Einwohnerdichte, gemäß dem Grundsatz der Nachverdichtung im Innenbereich und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der dadurch an anderer Stelle eingespart werden kann.

### Garagen und Stellplätze

Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bei Wahrung von festgesetzten Abständen, zulässig, wodurch sich der Gestaltungsspielraum ebenfalls erhöht.

### Erschließungsstraße, Grünflächen und Pflanzgebote

Im Bebauungsplan „Gartenweg“ ist im westlichen Bereich ein 1,50 m breiten Streifen Straßenverkehrsfläche und Grünfläche (Verkehrsrgrün) inklusive Pflanzgebot vorhanden, welcher so nicht realisiert wurde. Im Zuge dessen wird die Straßenverkehrsfläche der tatsächlichen Erschließungsstruktur angepasst. Zudem werden die Grünflächen (Verkehrsrgrün) sowie das Pflanzgebot 2 ersatzlos gestrichen.

Im Bereich des Flst. Nr. 1111/4 werde 3 Bäume des Pflanzgebot 1 aufgrund der tatsächlich realisierten Erschließungsstruktur (Grundstückzufahrt) des Flurstücks ersatzlos gestrichen.

### **Erhaltungsgebot**

Auf dem Flurstück Nr. 1110/1 befindet sich im Bereich des zu erhaltenden Baums eine Grundstückszufahrt. Eine Rodung des Baums erfolgte vor rund 10 Jahren. Eine nachfolgende Neupflanzung fand nicht statt. Gemäß der aktuellen Situation werden die Festsetzungen zum Erhaltungsgebot ersatzlos gestrichen.

### **Bodenversiegelungen**

Eine Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Schotter-/Steingärten) stellt eine Versiegelung dar. Aufgrund des Hintergrunds zunehmender sommerlicher Wärmebelastung sind diese aus klimatischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig

### **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Zur weiteren Erhöhung der Einwohnerdichte wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 Wohneinheiten erhöht.

## **9. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gartenweg“, in Kraft getreten am 04.09.2009.

### **Dachneigung und Dachaufbauten**

Um flach geneigtere Dächer zulässig zu machen, wird die Dachneigung für das Satteldach schon ab 20° und für das Pultdach ab 5° zulässig gemacht. Zusätzlich werden die Festsetzungen für Dachaufbauten gelockert.

Trotz der Änderungen bleibt der städtebauliche Zusammenhang und ein geordnetes Ortsbild gewahrt. Zugleich wird dadurch der Gestaltungsspielraum für die Errichtung von baulichen Anlagen erhöht.

### **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen für lebende Einfriedungen (Hecken) wird geringfügig erhöht, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und aktiv das Mikroklima des Baugebiets zu verbessern.

### **Stellplatzverpflichtung**

Durch die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum und der verkehrsgünstigen Lage in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe und Anzahl der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl wird je Baugrundstück gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück festgesetzt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.03.2023 zugrunde.

Reutlingen, den 09.03.2023

Oberstadion, den 09.03.2023

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest  
Bürgermeister