

Begründung zum
Bebauungsplan
„Bergäcker“
Gemeinde Oberstadion



Gemeinde	Oberstadion
Ortsteil	Mühlhausen
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

1.
Lage

Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeinde-Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen.

Das Planungsgebiet liegt an östlichen Rand des Ortsteils Mühlhausen, Gemarkung Mundeldingen, nördlich der Landesstraße L 273.

Im Westen grenzt ein bebautes Grundstück mit Mischgebietsnutzung (ehemalige Schreinerei mit Büro und Wohngebäude) an. Im Norden und Osten, sowie südlich der Landesstraße L 273 umschließen landwirtschaftlich genutzte Flächen den Planbereich.

2.
Naturräumliche
Gegebenheiten

Der Planbereich ist derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Er wird im Osten und Westen jeweils durch einen Feldweg begrenzt. Es findet sich kein nennenswerter Gehölzbestand.

Das Gelände weist nach Norden und Osten hin eine deutliche Hangneigung auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 532,5 m üNN an der Kuppe des Feldweges Flst.Nr. 1239 im Westen und 526,5 – 522,5 m üNN entlang des Feldweges Flst.Nr. 1234 im Osten.

(Umweltbericht: Bettina Frei Freie Landschaftsarchitektin Ehingen)

3.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen
und Anlass der Planung

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde-Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Ein privater Investor plant auf dem Grundstück Flst.Nr. 1241 die Errichtung eines Reiterhofes, mit Ställen für die Pensionspferdehaltung, Reithalle, Nebengebäuden, sowie Reitplatz, Auslauf- und Weideflächen.

Da die geplante Anlage neben der landwirtschaftlichen Nutzung (Pferdehaltung) auch gewerbliche Aspekte umfasst, ist das Vorhaben im Außenbereich nicht privilegiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens geschaffen werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Fortschreibung, entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bergäcker“, für den Planbereich in Sonderbauflächen geändert.

4.

Art und Maß der Nutzung
Bauweise

Die für das Gebiet geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO. Deshalb wird für den Planbereich ein Sondergebiet SO „Reiterhof“ nach § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gebäude und Anlagen zur Haltung von Pferden, wie Ställe, Bergehallen, landwirtschaftliche Maschinenhallen, Remisen, Reithallen, Reit- und Führplätze, sowie die für den Betrieb eines Reiterhofes notwendigen Büro-, Neben- und Funktionsräume. Ausnahmsweise zulässig sind bewirtschaftete Aufenthaltsräume für Kunden und Betriebsangehörige, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Reiterhof zugeordnet sind und gegenüber den Betriebsgebäuden in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das Maß der Nutzung wird mit 0,6 GRZ festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird wegen der Ortsrandlage auf ein Vollgeschoss als Höchstgrenze beschränkt. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind auf die für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäude (z.B. Reithalle) abgestimmt. Wegen der landschaftlich exponierten Hanglage werden die zulässigen Höhen als absolute Höhen in Metern üNN festgesetzt:
Maximal zulässige Traufhöhe 538,0 m üNN
Maximal zulässige Firsthöhe 541,0 m üNN

Die Bauweise wird für das Plangebiet als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

5.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird von der Moosbeurer Straße (L 273) aus über den bestehenden Weg Flst.Nr. 1239 erschlossen. Um die Verkehrssicherheit am Anschluss an die überörtliche Straße zu gewährleisten, wird die Erschließungsstraße im Einmündungsbereich bis auf 30 m Länge, auf eine Breite von 6 m ausgebaut. Zufahrt und Zugang zum Gelände des geplanten Reiterhofes dürfen nicht direkt von der überörtlichen Straße aus erfolgen. Entlang der L 273 besteht auf eine Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand ein Anbauverbot. Die eingetragenen Sichtdreiecke müssen von Bebauung und ab einer Höhe von 0,80 m von Sichthindernissen freigehalten werden.

6.

Grünordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteils Mühlhausen, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus diesem Grund wird eine umfassende Eingrünung des Plangebietes, mit landschaftstypischen Gehölzen, in Form von Baumreihen im Osten und Westen und einer Strauchhecke entlang der nördlichen Grenze durch Pflanzgebote festgesetzt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes, der als Weidefläche genutzt werden soll, wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die geplante Nutzung und die Bebauung stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um diesen Eingriff zu minimieren und auszugleichen werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Untergrundverdichtungen, Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen- und Befestigungen, sowie Ablagerungen nicht zugelassen. Die Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen in Form einer Streuobstwiese zu bepflanzen.

Die Eingriffe und ihr Ausgleich nach § 1a BauGB sind auf der Grundlage des Umweltberichts in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher dargestellt.

(Umweltbericht: Bettina Frei Freie Landschaftsarchitektin Ehingen)

7.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt werden. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.

Die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet erhält Anschluss an das Fernmelde-netz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde. Der gemeindliche Abwasserkanal in der Moosbeurer Straße, der derzeit auf Höhe von Flst.Nr. 1253, etwa 150 m vom Plangebiet entfernt endet, wird bis zum Plangebiet weitergeführt.

Das Plangebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde noch nicht als Baufläche berücksichtigt. Die Planung wird ergänzt.

Oberflächenwasser

Das auf den Dächern der Gebäude und den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser muss innerhalb des Plangebietes versickert, verwendet oder zurückgehalten werden.

Die Rückhaltung ist in erdbedeckten, bewachsenen Mulden, Zisternen oder in Teichanlagen zulässig. Der Überlauf der Retentions- bzw. Sickeranlagen muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen, oder versickert werden. Die geplante Art der Regenwasserbehandlung muss im Bauantrag dargestellt werden.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.

8.

Flächenbilanz

Bruttobauland innerhalb des Geltungsbereiches	34.505 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen		
Erschließungsstraße	787 m ²	2,3 %
Grünflächen		
Private Grünflächen		
Ausgleichsflächen	3.716 m ²	10,8 %
Weideflächen	13.162 m ²	38,1 %
Nettobauland	16.840 m ²	48,8 %

Bebauungsplan
„Bergäcker“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
den 21.07.2008

Rudi Bucher
Antonia Kasten
Dipl.-Ing. Freie Architekten
Tannhauser Str.30
88326 Aulendorf

Begründung zu den
Örtlichen Bauvorschriften
„Bergäcker“
Gemeinde Oberstadion



1.
Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Dachform

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes werden in dieser exponierten Ortsrandlage für die Baukörper nur geneigte Dächer zugelassen.

Dacheindeckung

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden die zulässigen Farben für die Dacheindeckung auf herkömmliche Ziegelfarbtöne und gedeckte Töne beschränkt. Zugelassen sind nur Eindeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazitgrau.

Örtliche Bauvorschriften
Baugebiet „Bergäcker“
Ortsteil Mühlhausen
Gemeinde Oberstadion
Begründung 21.07.2008

Rudi Bucher
Antonia Kasten
Dipl.Ing. Freie Architekten
Tannhauser Straße 30
88326 Aulendorf