

Gemeinde Oberstadion

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Ortsmitte-Erweiterung 1“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

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

1.
Plangebiet

Das Planungsgebiet „Ortsmitte-Erweiterung“ liegt im Ortsteil Oberstadion, nordöstlich des Ortskerns, anschließend an das Baugebiet „Ortsmitte“ und die bestehende Bebauung an der Munderkinger Straße. Im Nordosten und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich des 1. Bau- und Planungsabschnittes „Ortsmitte-Erweiterung 1“ umfasst den Teilbereich nördlich des Stehbachweges bis zum Wassergraben Unter dem Brühl. Die Bereiche südlich des Stehbachweges bis zur Grenze des Baugebietes „Ortsmitte“ liegen im Geltungsbereich eines späteren Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 2“.

Das Plangebiet „Ortsmitte-Erweiterung 1“ ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Wassergraben Unter dem Brühl mit zwei Ufergehölzgruppen aus Erlen, Eschen und Weiden und Saumvegetation. Im westlichen Bereich des Plangebietes liegen die Gebäude und Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Lagerhauses.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen sieht für das Plangebiet im Ortsteil Oberstadion, anschließend an das Baugebiet „Ortsmitte“ Gemischte Bauflächen vor. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

2.
Ziele der Planung

Die Gemeinde Oberstadion kann im Hauptort Oberstadion derzeit keine Wohnbaugrundstücke anbieten. Um den bestehenden Bedarf decken zu können, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung“ die Grundlage für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Hauptort Oberstadion geschaffen werden.

Mit der Verwirklichung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten kann die Gemeinde über einen längeren Zeitraum Wohnbaugrundstücke anbieten und so jungen ortsansässigen Familien die Errichtung eines Eigenheimes in ihrem Heimatort ermöglichen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 1“ entstehen 12 Wohnbaugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und ca. 2700 m² Bauflächen im Dorfgebiet MD 2.

Das bestehende landwirtschaftliche Lagerhaus wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Dorfgebietes MD 1 in Bestand und Entwicklung abgesichert.

Planungsziel war es, für dieses ortskernnahe Gebiet eine eigenständige städtebauliche Ordnung mit einer hohen Wohnqualität und einem engen Bezug zur Landschaft zu entwickeln. Besonderer Wert wurde auf eine großzügige Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft gelegt.

3.
Berücksichtigung der
Umweltbelange

Naturschutz

Für das Plangebiet wurde im September 2012 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Plangebiet kommen artenschutzrechtlich relevante Arten, insbesondere Vogelarten vor. Für einige Arten ist das geplante Vorhaben mit Beeinträchtigungen verbunden. Daher sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig:

- Baufeldräumung mit Vegetationsentnahme und Oberbodenabschub ist zwischen Oktober und Februar durchzuführen.
- Für entnommene Obstbäume sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.
- Für Zauneidechse und Erdkröte sind im weiteren Umfeld an geeigneten Flächen Lesesteinhaufen anzulegen.

Für das Plangebiet wurde eine landschaftliche Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt, die im Umweltbericht ausführlich erläutert ist.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht gerechnet werden muss, wenn die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung getroffenen Vorgaben eingehalten und die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft getroffen und entsprechende Flächen festgesetzt:

- Öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Eingrünung des Baugebietes nach Nordosten und Nordwesten, bzw. zur Eingrünung des bestehenden Ortsrandes im Südwesten.
- Pflanzgebote für heimische Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen.
- naturnahe Gestaltung des Wassergrabens Unter dem Brühl und Anlegen eines Gewässerrandstreifens, sowie Erhaltung der bestehenden Ufergehölzgruppen.
- Rückhaltung und verzögerte Einleitung des Regenwassers in den Wassergraben Unter dem Brühl mit naturnaher Gestaltung der Retentionsfläche.

- Reduzierung und Vermeidung von Bodenversiegelungen und -Verdichtungen und Schutz des Mutterbodens.
- Beschränkungen für die Nutzung von Freiflächen und für die Materialien zur Dacheindeckung aus Gründen des Gewässerschutzes.

Aus der Umsetzung der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte-Erweiterung 1 verbleibt ein Überschuss von **27.848** Ökopunkten. Dieses Guthaben wird in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den 2. Planungs- und Bauabschnitt eingerechnet.

Immissionsschutz

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs liegt der Betrieb eines landwirtschaftlichen Lagerhauses mit Loselager und Umschlag für Dünger, sowie Lager für die Mostobstannahme und Vertrieb von Diesel und Heizöl. Um die Auswirkungen einschätzen zu können, die von diesem Betrieb auf die Umgebungsbebauung ausgehen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, die schalltechnischen Anforderungen nach der TA-Lärm sowohl im Bereich des Dorfgebietes, als auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, eingehalten werden.

Im Nordwesten des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Geflügelhaltung. Die Immissionsradien sind sowohl für das Dorfgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten.

Im Südwesten des Planungsgebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinehaltung. Die Immissionsradien sind sowohl für das Dorfgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten.

4.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand für das gesamte Plangebiet „Ortsmitte-Erweiterung“ in der Zeit vom 15.08.2011 bis 21.09.2011 statt. Dabei wurden von Behörden, Grundstückseigentümern und Anliegern Bedenken und Anregungen vorgebracht. Aus Immissionsschutzgründen wurde vor allem das An grenzen von geplanter Wohnbebauung an eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Bestandsschutz und an das Gelände eines landwirtschaftlichen Lagerhauses im Südwesten des Plangebietes als kritisch angesehen. Erhebliche Bedenken bestanden aus der Sicht des Eigentümers und der Naturschutzbehörde gegen die vollständige Überplanung der Streuobstwiese auf Flst.Nr. 163/1. Ebenso bestanden Bedenken gegen die Lage und Ausbildung der Retentionsfläche.

Die Ergebnisse der Gespräche und Untersuchungen wurden am 16.07.2012 im Gemeinderat abgewogen und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet:

Der Grundstücksbereich um das bestehende landwirtschaftliche Lagerhaus wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung“ einbezogen. Angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortsrandes wurde anstelle von Allgemeinem Wohngebiet ein gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt. Die Retentionsfläche wurde nach Nordwesten an den Wassergraben Unter dem Brühl verlegt. Die überbaubaren Flächen im südwestlichen Bereich wurden verkleinert, mit dem Ziel einen Teilbereich der Streuobstwiese auf Flst.Nr. 163/1 zu erhalten.

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.10.2012 bis 13.11.2012 wurden vor allem von den betroffenen Grundstückseigentümern weitere Anregungen und Bedenken vorgetragen. Diesen Bedenken wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Bodenordnung vom Gemeinderat in der Abwägung am 11.03.2013 Rechnung getragen. Der südliche Bereich des Dorfgebietes wurde nicht als Baufläche, sondern als private Grünfläche zur Eingrünung des bestehenden Ortsrandes festgesetzt. Die südliche Stichstraße wurde entsprechend verlegt.

Während der erneuten Auslegungsfrist vom 02.04.2013 bis 17.04.2013 wurden von einzelnen betroffenen Grundstückseigentümern weiterhin Einwendungen vorgebracht. Da keine Einigung in den offenen Fragen zur Bodenordnung erzielt werden konnte, hat der Gemeinderat am 10.06.2013 beschlossen, das Baugebiet Ortsmitte-Erweiterung in zwei Planungs- und Bauabschnitten zu verwirklichen.

Das Verfahren wurde für den nördlich des Stehbachweges gelegenen Teilbereich des Planungsgebietes im Bebauungsplan „Ortsmitte-Erweiterung 1“ fortgeführt. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 erneut öffentlich aus, die Träger öffentlicher Belange wurden erneut gehört. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden vom Gemeinderat am 05.08.2013 abgewogen. Wegen des zu geringen Grenzabstandes zu landwirtschaftlichen Flächen entfallen fünf Straßenbäume entlang des Stehbachweges. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde den Vorgaben entsprechend korrigiert und ergänzt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte-Erweiterung 1“ wurden vom Gemeinderat am 05.08.2013 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Genehmigung vorgelegt.

5.
Anderweitige
Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist seit langem im rechtskräftigen FNP als Erweiterungsfläche ausgewiesen. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wurden mögliche Wohnstandorte im gesamten Gemeindegebiet untersucht.

Die Flächen, in denen die Gemeinde hätte Grundstücke erwerben können, schieden wegen der Nähe zu großen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben aus. Das Plangebiet wurde als städtebaulich sinnvolle, landschaftlich nicht exponierte, topographisch geeignete Erweiterungsfläche wieder in die Baulandausweisung des FNP aufgenommen.

Im Innenbereich besitzt die Gemeinde Oberstadion keine vermarktbaren Flächen. Leerstehende Gebäude wurden von der Gemeinde bereits für das Ortszentrum saniert und umgenutzt.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Erweiterung 1“ kann die Gemeinde im Hauptort Oberstadion, in fußläufiger Nähe zu den zentralen Einrichtungen, wieder über einen längeren Zeitraum Wohnbaugrundstücke anbieten.

Für das Plangebiet selbst wurden drei Erschließungs- und Bebauungsvarianten sowohl städtebaulich als auch erschließungstechnisch und kostenmäßig überprüft.

Die Variante mit den vom Stehbachweg abzweigenden Stichstraßen wurde aufgrund der städtebaulichen Qualität, des geringen Erschließungsaufwandes und der guten Teilbarkeit in einzelne Bauabschnitte als Flächen und Kosten sparende Lösung vom Gemeinderat ausgewählt und der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Gefertigt:
Aulendorf, 07.08.2013

Oberstadion, den

Bucher + Kasten
Dipl. Ing. Architekten
und Stadtplaner

Manfred Weber
Bürgermeister