

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“ Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Örtliche Planungen
- 4.1 Flächennutzungsplan

5. Angaben zum Plangebiet
- 5.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

6. Umweltverträglichkeit

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

8. Lärm

9. Änderung des Bebauungsplans

10. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Anlage:

Schallschutznachweis für die Erweiterung zweier Betriebe der Firma Kaufmann Besitzunternehmen, Loos & Partner Ingenieurbüro, Allmendingen, vom 10.10.2017 inkl. Konformitätserklärung vom 13.11.2023

1. **Angaben zur Gemeinde**

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

Oberstadien besteht aus dem Hauptort und den Teilorten Hundersingen, Mühlhausen, Rettinghofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.628 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 03/2024).

Der Geltungsbereich des Bauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Oberstadien.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bauungsplans „Gewerbegebiet Obere Hochen, 2. Änderung“, Gemeinde Oberstadien, Gemarkung Oberstadien, soll die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben geschaffen werden, die von den Festsetzungen des Bauungsplans „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am 26.11.1993, abweichen.

Konkret handelt es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung von ein oder zwei Wohngebäuden sowie einer Halle, auf der unbebauten Fläche des Flst. Nr. 279.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist es erforderlich, den Baugebietstypen zu ändern. Konkret soll das südlich des Geltungsbereichs befindliche Mischgebiet auf die gesamte Süd-Nord-Ausdehnung östlich der Max-Eyth-Straße, anstelle des bisher dort ausgewiesenen Gewerbegebiets, erweitert werden. Zudem ist es für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich, das Pflanzgebot entlang des Weges Flst. Nr. 271 in Teilen zu unterbrechen. Die Pflanzgebotflächen die zurückgenommen werden, werden flächengleich innerhalb des Geltungsbereiches der Bauungsplanänderung verschoben. Damit verbunden ist eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche. Ergänzend soll der Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung erhöht werden. Zudem wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude sowie eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Des Weiteren wird der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser den heutigen Baumaßstäben angepasst.

Infolge der Bauungsplanänderung können noch unbebaute Flächen im Innenbereich einer Bebauung zugeführt werden. Damit wird aktiv ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung erfüllt werden kann.

3. **Verfahren**

Der Bauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bauungsplan der Innenentwicklung). Der Bauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.270 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a 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 Entwurfsbeschluss wurde gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde am 05.11.2024 gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 11.11.2024 – 13.12.2024 (LRA ADK) bzw. im Zeitraum vom 04.12.2024 – 03.01.2025 (RP Tü) statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 11.11.2024 – 13.12.2024 statt. Die

in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

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 Gewerbliche Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich der Änderung des Bauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Oberstadion, östlich der Max-Eyth-Straße und nördlich der Mühlhauser Straße (L 273). Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Flst. Nr. 271. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 279; 279/1; 281; 283 (teilweise) und 285 (teilweise). Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,38 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1a (3) S. 6 BauGB).

Im westlichen Bereich befindet sich der Graben Obere Hochen (Gewässer II. Ordnung). Zu diesem ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Eine konkrete Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Gewässerrandstreifens erfolgt im nachgelagerten Verfahren.

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am 26.11.1993, zu Grunde. Trotz der Änderungen des Bebauungsplans ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obere Hochen“ 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. Lärm

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen bestehenden Holzbaubetrieb und einen Stahlbaubetrieb. Die Betriebszeiten der Gewerbebetriebe sind dabei auf 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr festgelegt. Arbeiten an Sonn- und Feiertagen finden nicht statt.

Für beide Gewerbebetriebe wurde im Rahmen von Betriebserweiterungen eine Schallschutznachweis mit dem Stand 10.10.2017 erarbeitet. Dieser Schallschutznachweis wurde im Rahmen einer Konformitätsbescheinigung mit dem Stand 13.11.2023 verifiziert.

Sowohl der damalige Bestand als auch die geplante Erweiterung der Betriebe führen innerhalb des Plangebiets zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gemäß der TA Lärm in den Tag- und Nachtstunden (vgl. Kapitel 11 des Schallschutznachweises, Stand 10.10.2017).

9. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am 26.11.1993.

Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

Im ursprünglichen Bebauungsplan wird für den Bereich östlich der Max-Eyth-Straße im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet und im südlichen Bereich ein Mischgebiet als Baugebietstypus festgesetzt. Die Fläche östlich der Max-Eyth-Straße, die als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wird vollständig in ein Mischgebiet umgewandelt. Hierdurch ist der gesamte Bereich östlich der Max-Eyth-Straße zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind dort, analog zum ursprünglichen Bebauungsplan, sämtliche Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO.

Die Änderung wird erforderlich, um im Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Flst. 279) die Errichtung von Wohngebäude zuzulassen. Diese sind im dortigen Bereich grundsätzlich realisierbar (vgl. Kapitel 8 Lärm).

Darüber hinaus ist die Fläche für die Errichtung von (großflächigen) Gewerbebetrieben aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Fläche sowie der bereits vorhandenen Bebauung nur bedingt geeignet. Die Errichtung von Gewerbebetrieben ist trotz der Änderung des Baugebiets weiterhin möglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden im Bereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Im Schriftlichen Änderungstextteil sind hierzu jedoch geringfügige Änderungen und Ergänzungen erforderlich, da sich die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im ursprünglichen Bebauungsplan nach dem Baugebietstypen orientieren. Diese sind für das Mischgebiet und Gewerbegebiet unterschiedlich festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Angrenzend an den Weg Flst. Nr. 271 ist im ursprünglichen Bebauungsplan ein 5 m breiter Pflanzgebotsstreifen (PF2) zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auch angrenzend zur Max-Eyth-Straße bzw. zu einem Wassergraben im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Pflanzgebotsfläche (PF1) festgesetzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist somit westlich, nördlich und östlich von Pflanzgebotsflächen umgeben. Diese dürfen nur im Bereich der Max-Eyth-Straße (PF1) z. B. durch Zufahrten unterbrochen werden. Für das PF2 ist dies grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der bestehenden räumlichen Strukturen (Straßenverlauf Max-Eyth-Straße, Wassergraben, bestehende Bebauung) ist eine Erschließung (Grundstückszufahrt), insbesondere des Flst. Nr. 279, von der Max-Eyth-Straße aus, nur schwer umsetzbar. Aus diesem Grund soll die Erschließung (Grundstückszufahrt) von Osten (Weg Flst. Nr. 271) erfolgen. Hierfür ist eine Unterbrechung der Pflanzgebotsfläche PF2 notwendig. Die wegfallenden Flächen werden dabei planintern flächengleich verschoben. Vor allem im Bereich der geplanten Grundstücksgrenze entsteht so eine umfassende Eingrünung der jeweiligen Baugrundstücke. Aber auch durch die bestehenden Pflanzgebotsflächen PF2 wird weiterhin eine Ortsrandeingrünung gewahrt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der flächengleichen Verschiebung der Pflanzgebotsflächen PF2 kommt es zu geringfügigen Veränderungen der überbaubaren Grundstücksfläche.

Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Zur Steuerung und Regulierung der Einwohnerdichte am Siedlungsrand von Oberstadion wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2,0 Wohneinheiten festgesetzt.

Rückhaltung und Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Um eine geordnete und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser gewährleisten zu können, ist dieses durch geeignete Rückhaltmaßnahmen (z. B. Retentionsmulde, Retentionszisterne, Mall-Nebenschlussdrossel) zu drosseln. Der Drosselabfluss ist auf 1,5 l/s je 1.000 m² angeschlossener und befestigter Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch ergibt sich das erforderliche Retentionsvolumen von 20 m³ je 1.000 m² angeschlossener und befestigter Grundstücksfläche.

Das Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Gegen Rückstau aus der Kanalisation muss sich jeder Anschlussnehmer nach den anerkannten Regeln der Technik zu schützen. Als maßgebende Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der vom Anschlusspunkt nächst höher liegenden Austrittsöffnung (Kanaldeckel oder Straßeneinlauf).

10. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Obere Hochen“, in Kraft getreten am 26.11.1993.

Dachform und -neigung

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Dachneigung werden im Bereich der Bebauungsplanänderung zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums geringfügig erhöht. Die festgesetzte Ausnahmeregelung, die Flachdächer nur auf untergeordneten Bauteilen bzw. bauten zulässt, wird dahingehend geändert, dass Flachdächer grundsätzlich zulässig sind.

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 infolge des geplanten Bauvorhabens (Wohngebäude) 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 Baugrundstücks 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 17.03.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 17.03.2025

Oberstadion, den 17.03.2025

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

Kevin Wiest
Bürgermeister