

GEMEINDE: DIETENHEIM
GEMARKUNG: REGGLISWEILER
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„**OBERER WANGENER WEG II**“

Entwurf: 25.05.2020
Stand: 25.05.2020

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Dietenheim erfährt immer noch eine ungebremste Nachfrage nach Bauplätzen, auch im Teilort Regglisweiler. Das in mehreren Abschnitten in den Jahren 2007 und 2012 erschlossene Baugebiet „Unterer Wangener Weg“ ist seit längerem vollständig veräußert und bebaut.

Die Gemeinde Dietenheim ist bestrebt attraktive Baugrundstücke außerhalb der oft durch Immissionen vorbelasteten Ortskerne für junge Familien anzubieten. Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung.

Der Gemeinderat hat sich für die Entwicklung einer kleinen Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Regglisweiler entschieden. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle kann städtebaulich der Ortsrand arrondiert werden. Zudem ist der Grunderwerb dieser Flächen möglich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Oberer Wangener Weg II“ erstellt.

Das Verfahren wird entsprechend der Novelle des BauGB vom Mai 2017 nach § 13 b BauGB durchgeführt, die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten.

Die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt, die zulässige Grundfläche liegt unter 1,0 ha, das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Regglisweiler geschaffen werden. Es ist geplant ca. 0,77 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 13 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln.

Die Bauplätze sind derzeit mit einer Größe von 593 - 670 m² (Ø 600 m²) geplant. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und wird gerade noch einem flächensparenden Umgang mit Bauland im ländlichen Bereich gerecht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an das Wohngebiet „Oberer Wangener Weg“ an.

Das Plangebiet tangiert die offene Feldflur bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Dietenheim“ im Norden und im Westen. Eine Erweiterung ist deshalb zukünftig nicht möglich.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 1078 und Teilflächen der Flurstücke 897, 1075 und 1197.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,0 ha.

2.2 Topographie

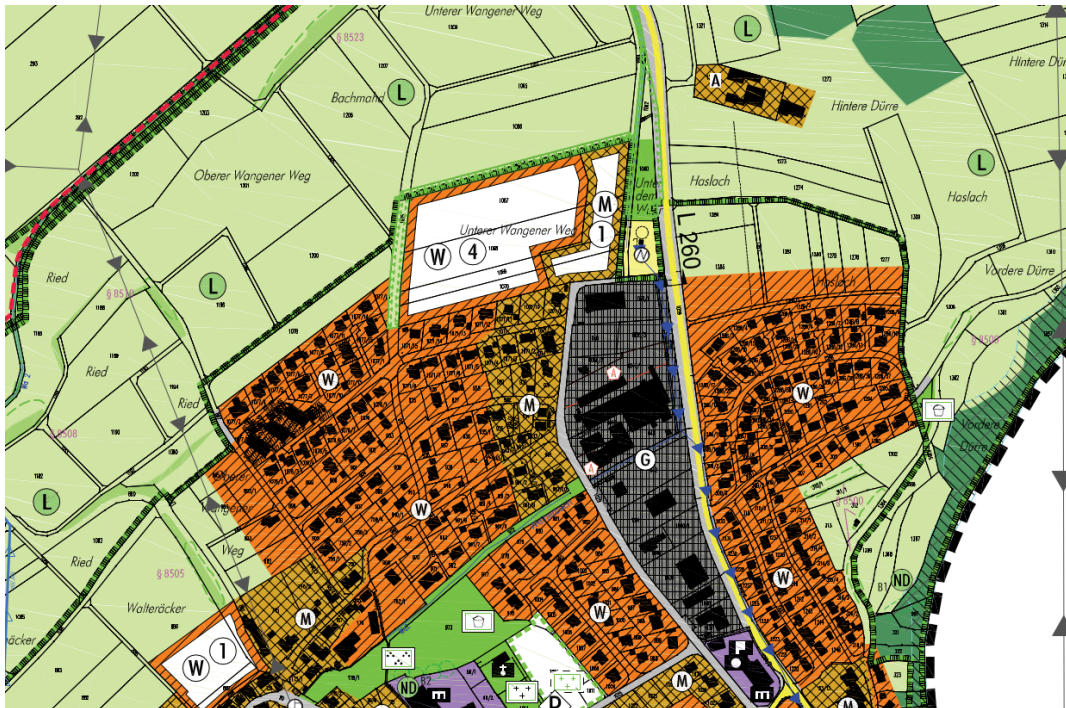
Das zu überplanende Gebiet ist nach Osten geneigt. Es fällt es von Westen (NN 542,00 m) nach Osten (NN 526,00 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim. Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren - erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

4.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen, sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

4.2 Alternativflächen im Bestand

Innerhalb des Ortsteiles gibt es noch einige wenige voll erschlossene, unbebaute Grundstücke. Diese Flächen befinden sich jedoch in Privatbesitz und werden als private Gärten genützt. Sonstige innerörtliche Grünflächen sind ebenfalls in Privatbesitz. Die Eigentümer geben die Grundstücke lediglich innerhalb der Familie an die nächste Generation weiter. Zudem sind diese Grundstücke durch die Immissionen der zum Teil noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe belastet.

Brachflächen zur Reaktivierung als Wohnbauflächen sind in Regglisweiler nicht vorhanden.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dietenheim.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B der Grundwasserfassung Wochenau des Zweckverbandes Steinberg/Illergruppe.

5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das geschützte Biotop Nr. 177264258589 - Hecke am nördlichen Ortsrand von Regglisweiler - das Landschaftsschutzgebiet Dietenheim grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

5.5 Altlasten/Altablagerungen

-nicht bekannt

5.6 Überschwemmungsgebiet

Nicht betroffen.

5.7 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Wald, Geotope etc.) sind von der Planung nicht berührt.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit intensiv als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Wirtschaftswege sind derzeit als Graswege angelegt. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein geschütztes Biotop.



7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die „Hauffstraße“ und die „Hebelstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Das zur Verfügung stehende Baufeld lässt nur eine einseitige Erschließung zu. Um den Grad der Versiegelung und die damit verbundenen Erschließungskosten zu minimieren wurde die Erschließungsstraße nur mit einer Breite von 4,0 m geplant. Sie soll als Einbahnstraße von West nach Ost betrieben werden und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden durch 9 öffentliche Stellplätze im westlichen Plangebiet an der Hauffstraße zur Verfügung gestellt. Zudem wurde die Stellplatzverpflichtung erhöht und ein zusätzlicher Stauraum vor der Garage vorgeschrieben. Durch diese Regelungen soll der Alltagsbetrieb funktional geregelt werden, so dass auch für die angrenzende Landwirtschaft keine Einschränkungen entstehen.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist und keine öffentlich-rechtlichen noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen getrennten Kanal gesammelt und in den Mischwasserkanal in der Hebelstraße eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend über einen offenen Graben am nördlichen Rand des Baugebietes „Unterer Wangener Weg“ dem Wangener Bach zugeführt. Vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen in den Regenwasserkanal ist das Wasser auf dem Baugrundstück in einer Retentionszisternen zurückzuhalten.

Die Zisternengröße ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachflächen

Dachfläche	Drosselabfluss	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	0,3 l/s	2 m ³
100 – 150 m ²	0,4 l/s	3 m ³
150 – 200 m ²	0,5 l/s	4 m ³
200 – 250 m ²	0,6 l/s	5 m ³

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine **strikte** Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf **keinerlei** Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Stadtverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten **Fehlanschlüsse** festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden **kostenpflichtig** von der Stadt Dietenheim beseitigt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

8. Begründung der Plankonzeption

8.1 Allgemeine bauleitplanerische und städtebauliche Zielsetzungen

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete dar.

Die Stadt Dietenheim möchte in dem vorliegenden Baugebiet dem einzelnen Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Trotzdem ist dieser Bereich im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet städtebaulich sensibel zu betrachten. Deshalb wurden bei den Dachformen Beschränkungen auf geneigte Dächer vorgenommen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf. Die Beschränkung auf Einfamilienhäuser ist der eingeschränkten Verkehrserschließung geschuldet. Dadurch soll die Wohndichte moderat gehalten werden. Die durchschnittliche Bauplatzgröße von ca. 600 m² wurde, abweichend von der Nachfrage, gegenüber den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten deutlich reduziert. Damit wurde dem allgemeinen Gebot des schonenden Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Das Gebiet dient dem Aufenthalt und dem Wohnen. Um eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität zu erreichen wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Dies sind im Besonderen:

- Regelungen über die Dachform, die Art und die Farbe der Dacheindeckungen und die Fassadengestaltung.
- Regelungen über die Höhe und Art der Einfriedungen.
- Regelungen über die Gestaltung von befestigten Flächen.
- Die unterirdische Verkabelung von elektrischen Leitungen.
- Art und Umfang von Antennen.
- Regelungen über die Größe und Art der Werbeanlagen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem

angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen und die Beschränkung der Zahl der Wohnungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dies gewährleistet die angemessene Ausnutzung der einzelnen Grundstücke und die städtebauliche Einbindung der neuen Baukörper als Übergang vom südlich angrenzenden Wohngebiet zur freien Landschaft.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt. Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird zudem eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

8.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf in Regglisweiler.

8.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen. Das typische Ortsbild soll durch die Zulässigkeit von geneigten Dächern der Hauptbaukörper fortgesetzt werden. Der Ausschluss von großflächigen Metalldeckungen oder –bekleidungen dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

8.6 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Gehwege und ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

8.7 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

8.8 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrs-anbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen. Dies entspricht der örtlichen Stellplatzsatzung.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sowie der vorgeschriebene zusätzliche Stauraum vor der Garage dient dazu die nur 4 m breite Erschließungsstraße von ruhendem Verkehr frei zu halten.

8.9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erreichen. Vor allem die Vorgartenzonen werden nicht durch hineinragende Stellplatzbauten gestört und können von einer intensiven Bebauung freigehalten werden.

Als Eingrünung bzw. zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft wurde ein Pflanzgebot im Vorgartenbereich festgesetzt. Um die Versiegelung durch private Erschließung bzw. Stellplätze zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

8.10 Schottergärten

Steingärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen.

Dadurch ist das Verfahren freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB. Der Bebauungsplan hat zudem kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

9.1 Geschützte Biotop gemäß § 30 NatSchG

Entlang des Wangener Weges befinden sich an den Einschnittsböschungen geschützte Feldgehölze. (Biotop Nr. 177264258589 - Hecke am nördlichen Ortsrand von Regglisweiler -). Damit die neue Erschließungsstraße funktional hergestellt werden kann muss ein Teil dieses Gehölzes (ca. 60 m²) entfernt werden. Hierfür wird am nördlichen Ende des Feldgehölzes eine Erweiterung in Richtung Norden vorgenommen. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1 : 1,3.

Das verbleibende Feldgehölz wird mit einer Pflanzbindung auf einer öffentlichen Grünfläche dauerhaft geschützt.

9.2 Artenschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes (intensiv genutztes Ackerland) derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Das Ackerland des Plangebietes stellt kein Brutgebiet für Vogelarten dar, dient jedoch mehreren Vogel- und Fledermausarten je nach Jahreszeit als Nahrungsrevier. Hervorzuheben ist jedoch das geschützte Biotop entlang des Hohlweges. Diese Gehölzstrukturen dienen als Bruthabitate für die meisten der nachgewiesenen Brutvorkommen.

Resümee:

Insgesamt ist bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen auszuschließen, dass durch das neue Baugebiet „Oberer Wangener Weg II“ die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG verletzt werden. Damit ist er Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht beschlussfähig.

10. Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb (Kreuthöfe) befindet sich in ca. 550 m Entfernung. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz wird tangiert. Durch die getroffenen Regelungen werden die Beeinträchtigungen minimiert. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

12. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	9.682 m ²	(100,00 %)
Nettobauland	7.624 m ²	(78,75 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	1.873 m ²	(19,35 %)
Öffentliche Grünfläche	185 m ²	(1,90%)

Aufgestellt:

Ulm, den 15.04.19/25.05.20

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Dietenheim, den 15.04.19/25.05.20

Bürgermeisteramt Dietenheim
Christopher Eh