

Begründung**ERNEUTER ENTWURF****Bebauungsplan „Walteräcker“
Örtliche Bauvorschriften „Walteräcker“****Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis**

Die gegenüber der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.07.2024 im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB ergänzten Bestandteile sind grau gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
- 2.1 Ziel und Zweck des ergänzenden Verfahrens
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltauswirkungen
 - 8.2 Umweltbericht
 - 8.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
 - 8.4 Artenschutz/ Restriktionen
 - 8.5 Geruchsemissionen
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

„Walteräcker“	Begründung	Seite 2/14
1. Bebauungsplan	<i>Ergänzendes Verfahren</i>	29.07.2024
2. Örtliche Bauvorschriften	<i>gem. § 214 (4) BauGB</i>	ENTWURF
Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis		5-1245

Anlage1: Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Walteräcker“, vom 29.07.2024

– als gesonderter Teil der Begründung –

Anlage2: Potentialabschätzung Artenschutz, März 2020

Anlage3: Vertiefende Erhebungen Artenschutz (saP), September 2020

Anlage4: Ökokonto der Stadt Dietenheim, Gesamtbilanz Stand 27.05.2024

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Dietenheim liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa auf halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen. Neben dem Kernort Dietenheim gehört der Stadtteil Regglisweiler zur Gemeinde. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 6.922 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2023).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dietenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Walteräcker“ die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches von Regglisweiler in Richtung Nordwesten.

Die Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Regglisweiler bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Abrundung des Ortsteils Regglisweiler im Norden geschaffen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Dietenheim Rechnung getragen.

In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

2.1 Ziel und Zweck des ergänzenden Verfahrens

Seit Mai 2017 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Walteräcker“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.12.2019 förmlich eingeleitet. Auf Grundlage des § 13b BauGB erfolgte das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ohne Umweltprüfung. Der Bebauungsplan wurde am 23.01.2023 als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung am 27.01.2023 in Kraft gesetzt.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für Wohnbaugebiete im siedlungsnahen Außenbereich) nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Wegen des Vorrangs von EU-Recht darf § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden. Der Mangel der unterlassenen Umweltprüfung stellt ein Verfahrensfehler dar, der zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann.

Mit Änderung des Baugesetzbuchs hat der Gesetzgeber in der ab 01.01.2024 geltenden Fassung den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgehoben und durch die Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt, wie Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB geheilt und wieder in Kraft gesetzt werden können.

Die Stadt Dietenheim hält an der Erschließung des Baugebiets „Walteräcker“ fest und entscheidet sich dafür von der Möglichkeit der Heilung des Bebauungsplans nach § 215a (2) BauGB Gebrauch zu machen und den Bebauungsplan im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB zu heilen, um das Fehlen der Umweltprüfung samt Eingriffsregelung zu beheben. Für den Bebauungsplan „Walteräcker“ wird die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nachgeholt und die Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB angewendet, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans vollständig zu kompensieren. Hierfür wird gegenüber der Fassung des Bebauungsplans vom

23.01.2023 der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigefügt und die zur vollständigen Kompensation des Defizits notwendige Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Dietenheim im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundzüge der Planung und der Kern der ursprünglichen Abwägungsentscheidung sind hiervon nicht betroffen. Die Identität des Bebauungsplans bleibt weiterhin gewahrt.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 6.960 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt.

Die überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt unterhalb dieses Grenzwertes. Zudem schließt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Walteräcker“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, 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.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2019 gefasst.

Das beschleunigte Verfahren erfolgte in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 31.05.2021 bis 30.06.2021 durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer, und fachlichen Themen, insbesondere den Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

Die Urfassung des Bebauungsplans „Walteräcker“ wurde am 23.01.2023 als Satzung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 27.01.2023 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Mit dem vorliegenden Heilungsverfahren nach § 215a BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB wird der gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vom 23.01.2023 ergänzte erneute Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB erneut veröffentlicht. Zudem erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB eine erneute Behördenbeteiligung. Dabei sollen in diesem ergänzenden Verfahren die Regelungen des § 4a (3) BauGB zur Anwendung kommen. Stellungnahme sollen nur beschränkt auf die geänderten bzw. ergänzten Bestandteile des Bebauungsplans und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden können. Die gegenüber dem Bebauungsplan in der Fassung vom 23.01.2023 ergänzten Bestandteile und Festsetzungen sind grau gekennzeichnet.

Mit der anschließenden erneuten ortsüblichen Bekanntmachung sollen der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend zum Zeitpunkt seiner erstmaligen Inkraftsetzung, also zum 27.01.2023, in Kraft gesetzt werden.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Dietenheim dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele: (Quelle: LEP 2002 Punkt 2.4.3)

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Stadt Dietenheim zählt zum ländlichen Raum und ist im Regionalplan als Unterzentrum beschrieben.

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

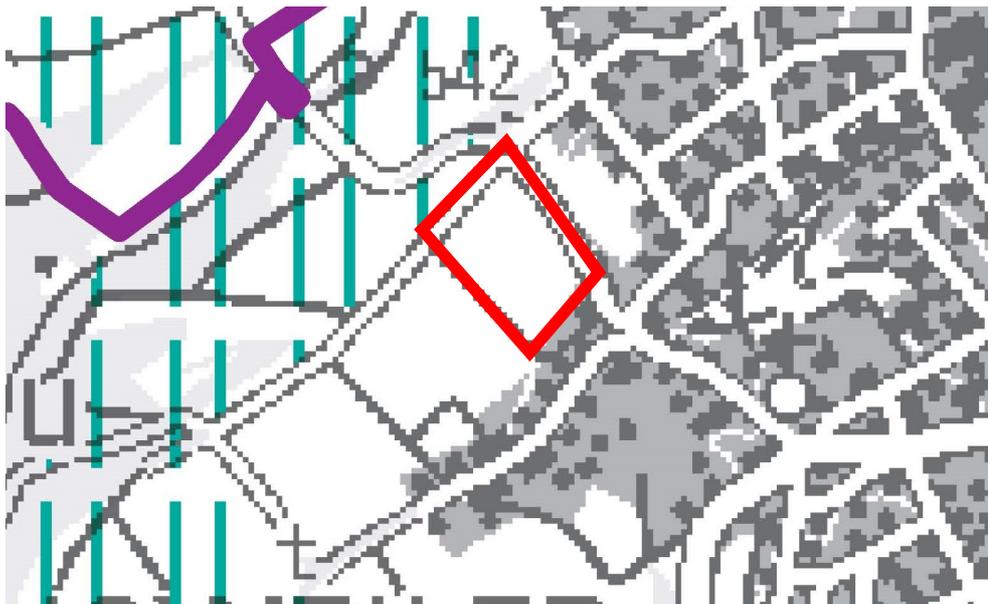
Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Vöhringen im Osten von Illerrieden ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

Im aktuellen Regionalplan Donau-Iller (Satzungsbeschluss 05.12.2023) sind keine Planzeichen im Plangebiet dargestellt.

Nördlich des Plangebietes ist das Planzeichen des Regionalen Grünzuges (VRG) dargestellt, greift aber nicht in das Plangebiet ein.

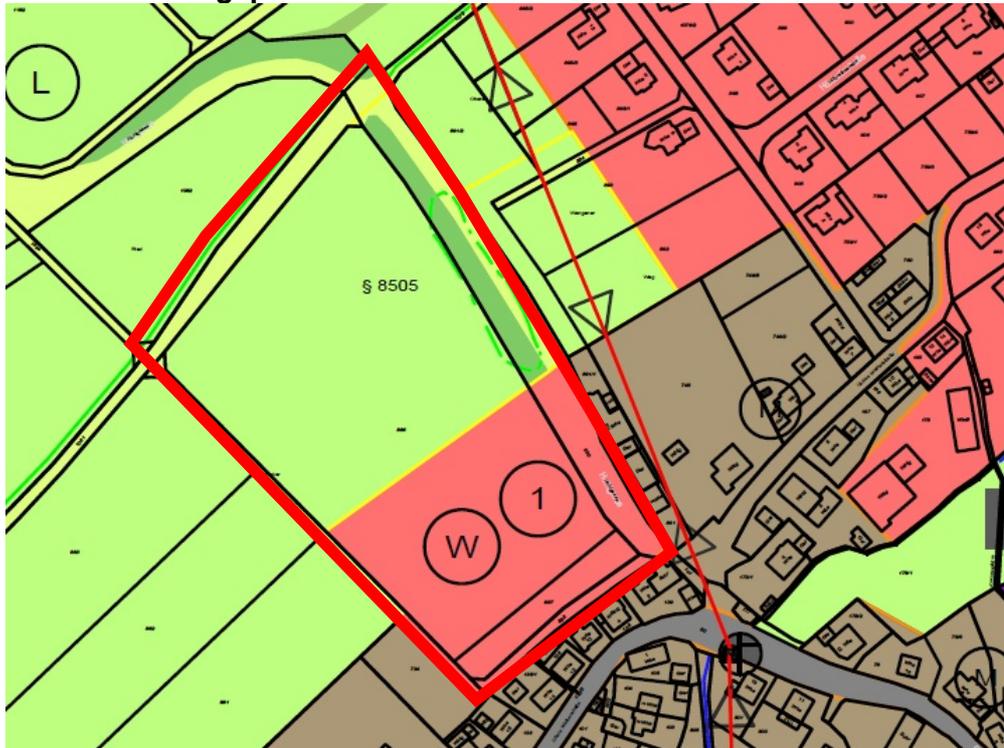
Somit stehen der Planung keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen.



Auszug Regionalplanfortschreibung, Satzungsbeschluss vom 05.12.2023 Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

5 Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim, Stand 2006

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dietenheim (rechtswirksam seit 22.06.2006) ist etwa ein Drittel der geplanten Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der restliche Teil des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im östlichen Bereich ist ein Biotop eingetragen.

In entsprechender Anwendung des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan schließt an den gewachsenen Ortskern von Regglisweiler an. Es liegen dort keine bestehenden Bebauungspläne vor.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet schließt an den Siedlungsbereich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Regglisweiler an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 139 (teilweise), 141 (teilweise), 885 (teilweise), 886, 887, 888, 890 (teilweise), 891 (teilweise), 946 (teilweise), 1081 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,68 ha.

Der Geltungsbereich wurde hingegen dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019 aufgrund der Erschließungsplanung im Südosten geringfügig verändert.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt an die bestehende Siedlung an. Zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung im Osten befindet sich die Hohlwasser. Im Norden sowie im Westen wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Ackerflächen. Im Süden und Südwesten sowie im Westen und Norden sind vereinzelte Baumstrukturen vorzufinden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden von 543m ü. NHN auf 527m ü. NHN ab.

7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südosten über die Hohlwasser.

Das Baugebiet wird über eine Ringstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Die Bebauung soll mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Auf den größeren Grundstücken sind Mehrfamilienhäuser möglich. Im Westen wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 496 m² und 766 m². Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes und zur unterirdischen Retention von Niederschlagswasser ausgewiesen. Im Süden wird eine private Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltauswirkungen

Nach dem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes zum § 13b BauGB, hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt wie Bebauungspläne nach § 13b BauGB im ergänzenden Verfahren geheilt werden können.

Demnach kann § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB sowie § 13 (2) Nr. 4 BauGB dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) BauGB auszugleichen wären.

Im vorliegenden Fall kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass sich erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ergeben. Der Plangeber kommt diesen erheblichen Umweltauswirkungen mit der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB und der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a (3) BauGB nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird vollumfänglich entsprechend § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt. Durch die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden darüber hinaus die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (7) BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

8.2 Umweltbericht

Im Rahmen dieses Heilungsverfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan, als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen, ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

8.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Heilung dieses Bebauungsplans wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB angewendet. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist in diesem Rahmen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). Um den Nachweis führen zu können, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ausreichen, erfolgte eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Entsprechend der Gesamtbilanz ergibt sich ein Kompensationsdefizit von insgesamt - 154.080 Ökopunkten (ÖP). Durch die Kompensation über Oberbodenauftrag (Maßnahme 8) ergibt sich ein Wertgewinn von 12.920 Ökopunkten.

Die Kompensation der insgesamt verbleibenden Beeinträchtigungen im Umfang von - 141.160 Punkten wird über die werden hierfür die noch verbleibenden Ökopunkte der Maßnahmen 01 (Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium h12) und der Maßnahme 02 (Gewässerrandstreifen Riedgraben) sowie die vollständige Maßnahme 05 (Verlegung des Gießens) aus dem Ökokonto der Stadt Dietenheim vollständig ausgeglichen.

Die interne Maßnahme 8 sowie die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen E1- E3 und die Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Ökokonto dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

8.2 Artenschutz/ Restriktionen

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und vertiefende Erhebungen zum Artenschutz (saP) wurden durchgeführt.

„Folgende Ergebnisse können daraus zitiert werden:

Das Plangebiet beinhaltet gehölzreiche Bereiche in Ortsnähe sowie offene Ackerlandschaft. Für Vogelarten sind Verluste von Fortpflanzungsstätten und von Nahrungsgebiet zu erwarten. Unter Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs, der Feldhecke am Nordweststrand sowie des Gartengrundstücks im Südosten des Plangebiets sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit zusätzlichen Ersatzmaßnahmen kompensierbar. Bei Nichterhaltung der genannten Bereiche sind deutlich umfangreichere Ersatzmaßnahmen erforderlich.“

Die Maßnahmenvorschläge aus dieser Untersuchung werden übernommen und als Festsetzungen in Form von Maßnahmen, Pflanzbindungen und Pflanzgeboten festgesetzt.

Durch den teilweisen Eingriff in das Gartengrundstück zur Schaffung eines weiteren Bauplatzes (Nr. 30) für die Eigentümer des Grundstückes werden umfangreiche externe Ersatzmaßnahmen, vor allem für die Vogelarten, auf dem südöstlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 734 festgelegt.

Um eine Verletzung möglicher artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verhindern, wird die Maßnahme: Abbruch bestehender Gebäude auf dem Bauplatz ergänzt.

Somit sind die vorhandenen Nebengebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten zu überprüfen und bei Nachweis solcher Arten das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Landschaftsschutzgebiet/ Biotop

Nördlich angrenzend an den Weg 1081 liegt das Landschaftsschutzgebiet Dietenheim. Im Östlichen Bereich liegt das Biotop „Gehölzstreifen westlich Regglisweiler“. In der nordöstlichen Ecke befindet sich das Biotop „Hecken zwischen Regglisweiler und Kreuthöfe“.

Das Plangebiet wird durch den Biotopverbund mittlere Standorte überlagert.

Ein Gewässer, sowie Hochwasserrisikobereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.3 Geruchsemissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Althofstellen die derzeit keine Tierhaltung mehr haben. Der überwiegende Teil der Stallungen wurde bereits umgenutzt und daher ist keine Tierhaltung mehr möglich. Eine prägende Nutztierhaltung ist nicht gegeben.

Im direkten Umfeld des Plangebiets in der Unteren und Oberen Weiherstraße wurden bereits neuere Wohnhäuser im Bestand nachverdichtet.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Das Landratsamt prüfte 2021, ob Hofstellen mit Tierhaltung oder mit Bestandsschutz vorhanden sind, von denen Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Mit Schreiben vom 18.10.2021 wurde bestätigt, dass eine Bebauung im Plangebiet möglich ist.

Folgendes kann daraus zitiert werden:

Die Geruchsabschätzung vom 15.10.2021 weist an den Baustandorten Geruchsstundenhäufigkeiten von unter 10% im Jahr aus. Die verwendeten Emissionsquellen wurden in unserem Schreiben vom 15.10.2021 aufgeführt.



Geruchsabschätzung vom 15.10.2021- Landratsamt Alb-Donau-Kreis

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Stadtteils Regglisweiler, der Stadt Dietenheim angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Straßenentwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhalten.

Für alle Grundstücke ist eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel möglich. Die DIN 1986 bleibt hiervon jedoch unberührt. Dies bedeutet, dass nur das Schmutzwasser von Räumen mit einer untergeordneten Nutzung über Rückstauverschlüsse im Freispiegel an den Abwasserkanal angeschlossen werden kann.

Das Niederschlagswasser der Straße sowie der Grundstücke 1 bis 29 soll in einen zentralen unterirdischen Rückhaltebecken auf der Fläche für den Spielplatz zurückgehalten und dann gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Weiterhin werden für jedes Grundstück konventionelle Zisternen zur Drosselung des Niederschlagswassers vorgeschrieben.

Die Versickerung des Oberflächenwassers findet zentral in einem unterirdischen Sickerbecken im Südosten des Plangebiets statt. Das Sickerbecken ist zum Schutz vor Überlauf mit einem Notabfluss zu versehen, der das Wasser gedrosselt in den Weiherbach ableitet.

Für den Bauplatz 30 muss eine Retentionszisterne vorgesehen werden, da ein Anschluss an die zentrale Rückhaltung wegen der Höhensituation nicht möglich ist. Die Retentionszisterne kann direkt an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen**11.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan ist von seiner Art als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Erfordernis daraus erwächst aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes und dem gewählten § 13 b BauGB Verfahren.

Im Wohngebiet soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht.

Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB nicht zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die maximalen Trauf-, Firsthöhe und Gebäudehöhe wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner für jedes Grundstück festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig und anhand der festgesetzten Gebäudehöhen möglich.

Da die Grundstücke hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Stellplätze bereits eine zu hohe Verdichtung ausschließen, wird keine Festlegung zur Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude getroffen. Die Stadt überlässt den künftigen Bauherren die Planung der Anzahl der Wohnungen sofern die notwendigen Stellplätze hierfür geschaffen werden.

Eine zwingende Vorgabe zur Umsetzung von Tiefgaragen wird nicht festgelegt.

Die Stadt wird die Bauplatzvergabe in Bezug auf die Planung der Bauherren steuern. Somit wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren und vor der Zufahrt zu Carports ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten damit in diesem Bereich auch PKW's abgestellt werden können.

Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei. Zur Abgrenzung des Baugebietes von der freien Landschaft und zur Schaffung von neuen Habitaten für Vögel wird an der Westgrenze des Baugebietes eine zweireihige Wildgehölzhecke festgelegt. Zu den festgelegten Pflanzgeboten werden verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten ergänzt.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dachform, Dachdeckung und Dachneigung getroffen.

Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig, da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen.

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten sowie Quer- und Zwerchgiebel, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	2,68 ha	100,0 %
Wohnbaufläche	ca.	1,74 ha	64,9 %
Verkehrsfläche intern	ca.	0,34 ha	12,7 %
Private Grünfläche	ca.	0,07 ha	2,6 %
Wege / Öffentliche Grünfläche	ca.	0,53 ha	19,8 %

Anzahl der Baugrundstücke	30
< 500 m ²	1
500 – 599 m ²	21
600 - 699 m ²	4
> 700	4
Baugrundstücksgrößen von... bis...	496 m ² - 821 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	579 m ²

Gebäudeanzahl	30 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	45 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	113 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	65 EW/ha
Bruttowohndichte	42 EW/ha

Reutlingen, den 29.07.2024

Dietenheim, den 29.07.2024

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

Christopher Eh
Bürgermeister