
Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung und

Örtliche Bauvorschriften „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Bodelshausen, Gemarkung Oberhausen, Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsprogramm 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 6.3 Bestehende Bebauungspläne
7. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
8. Änderung des Bebauungsplans

Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Potenzialabschätzung Artenschutz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Bodelshausen liegt im Landkreis Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 5.796 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1. Quartal 2021)

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung der bisher als Garten des Gebäudes Oberhausen 8, genutzten Teilfläche des Flurstücks Nr.2470/2 und 2468 geschaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine überbaubare Fläche für ein weiteres Wohngebäude geschaffen.

Die Art und das Maß der Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes werden auf das nun neu gebildete Baugrundstück übertragen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur flächensparenden Arrondierung des Ortsrandes geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung wird im Regelverfahren aufgestellt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Bodelshausen der „Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.3.).

- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- Bei der Ausweisung von Neubauf lächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standorte zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln.
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen.
- Ökologisch bedeutsame Teile sowie für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu vernetzen und mit entsprechenden Flächen benachbarter Räume zu verknüpfen.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan „Neckar-Alb“ 2013 weist Bodelshausen keine zentralörtliche Funktion zu. Das nächste Unterzentrum ist Mössingen in nordöstlicher Richtung zu dessen Verflechtungsbereich Bodelshausen gehört. Das nächste Oberzentrum ist Hechingen in südwestlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist als Wohngebiet dargestellt. Bodelshausen liegt nach der Strukturkarte an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen).

Durch die Anbindung der überregionalen Bundesstraße B27 ist der Ort gut an die weiteren Orte der Entwicklungsachse angebunden.

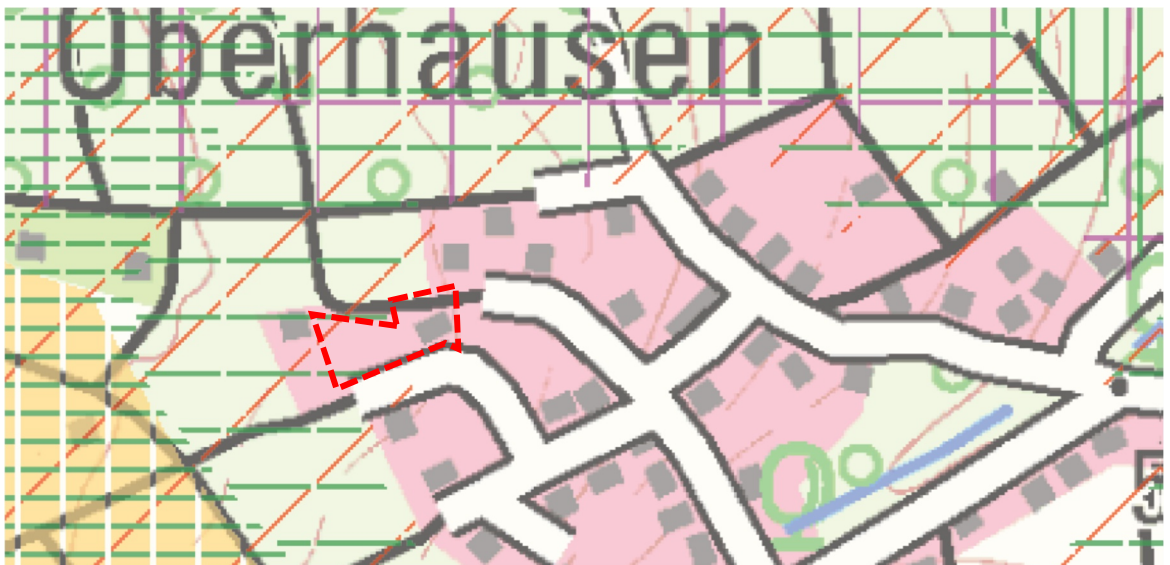
Der westliche Bereich des Plangebietes (Flst. 2468) ist als Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge sowie als Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz ausgewiesen.

In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz (rote Schrägschraffur) ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken.

Insbesondere sind bauliche Maßnahmen soweit wie möglich auf solche Gebiete zu konzentrieren, die für bestimmte bodenabhängige Nutzungen und Funktionen eine geringere Bedeutung haben.

Die Gemeinde räumt der geplanten baulichen Nutzung in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge sowie das Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz den Vorrang ein. Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 2468 im regionalen Grünzug und der Fläche für den Bodenschutz wird so gering als möglich ausgeformt und für die geplante Bebauung auch der bisherige Garten des bestehenden Gebäudes auf Flurstück 2470/2 einbezogen. Weiterhin wird die Grenze des Außenbereichs des südlich angrenzenden Flurstückes 2470/6 aufgegriffen und nach Norden in das Plangebiet verlängert und dort die Fläche des Wohngebiets in Richtung Westen begrenzt. Westlich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine private Grünfläche festgelegt um dort versiegelte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen nicht zulässig zu machen. Somit wird die Versiegelung des bisherigen Gartenbereichs auf ein Minimum begrenzt und trotzdem Wohnfläche geschaffen. Damit wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans werden somit keine regionalplanerischen Belange verletzt.



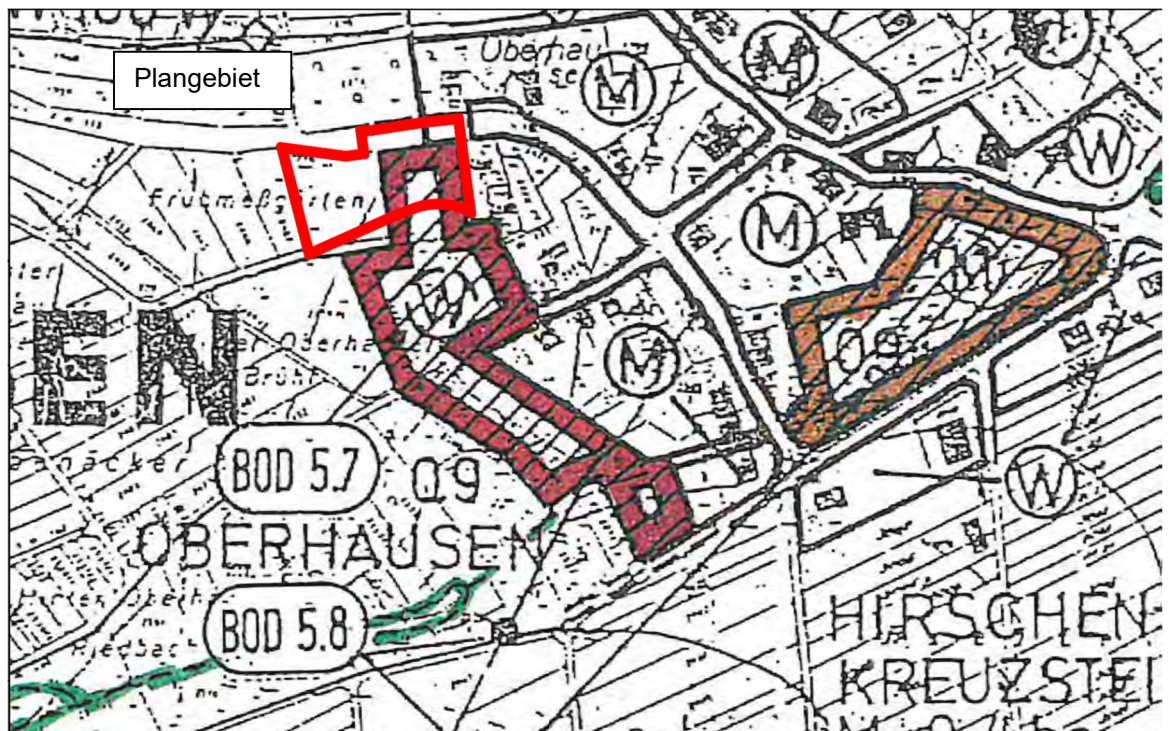
Auszug Geoportal Raumordnung- Baden- Württemberg 06.08.2021

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung vom 25.04.2001 der Verwaltungsgemeinschaft Mössingen-Bodelshausen-Ofterdingen ist die Fläche des Plangebiets im Osten als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im westlichen Bereich ist keine Signatur vorhanden. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan VG Mössingen-Bodelshausen-Ofterdingen (unmaßstäblich)

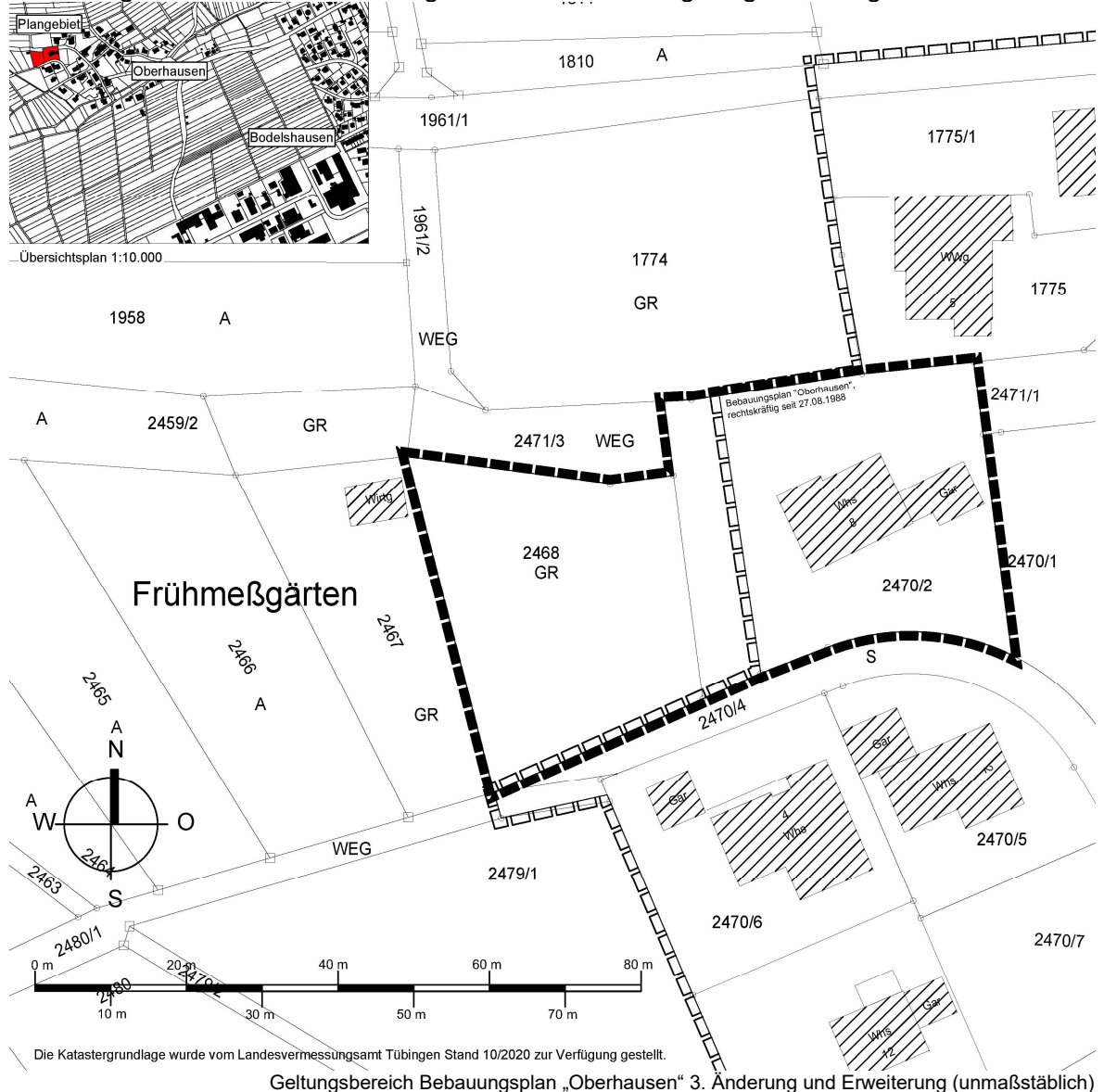
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Es wird begrenzt durch den Weg Flst 2470/4 im Süden, einem unbebauten Grundstück im Osten, sowie Wiesenflächen im Norden und Osten.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2468 und 2470/2. Der Geltungsbereich beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,27 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und nahezu eben.

Das Plangebiet ist im Osten bereits mit einem Wohnhaus mit Garten bebaut. Der westliche Teil wird als Garten genutzt. Südlich und nördlich grenzen Wohngebäude an.

Östlich befindet sich ein freier Bauplatz, der jedoch nicht verfügbar ist.

6.3 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Oberhausen“ (in Kraft getreten am 27.08.1988) umfasst den gesamten Siedlungsbereich von Oberhausen.

Bei der 1. Änderung „Oberhausen“ (in Kraft getreten am 15.11.2003) wurden die Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform geändert.

Eine weitere Bebauungsplanänderung war eine Deckblattänderung vom 30.07.2008. Hierbei wurde das Pflanzgebot im Westen des Flst. 2470/2 an die derzeitige Grundstücksgrenze angepasst. Die Änderung wurde nicht rechtskräftig.

Bei der 2. Änderung „Oberhausen“ (in Kraft getreten am 17.02.2011) wurden die Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachdeckung geändert.

Da die Deckblattänderung vom 30.07.2008 nicht rechtskräftig wurde, wird das derzeitige Verfahren als 3. Änderung geführt.

Der bestehende Bebauungsplan setzt auf der Fläche des Plangebiets überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet und ein Pflanzgebiet fest.

7. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung fanden Untersuchungen durch einen Tierökologen am 03.03.2021 vor Ort statt (Potentialabschätzung Artenschutz Scheck, Mai 2021).

Folgendes kann aus der Untersuchung zusammenfassend zitiert werden:

Gesamtbewertung

Eine Bebauung des Grundstücks 2468 ist aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei möglich. Die bisherige Nutzung als sehr „aufgeräumter“ Hausgarten bietet insgesamt wenig Lebensraumpotenzial für geschützte Arten. Eine Überplanung des bebauten Grundstücks 2470/2 ist unter Beibehaltung der bisherigen Bebauung und Nutzung ebenfalls nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden.

Zur Feststellung der Biotopstruktur wurde eine Ortsbegehung am 04.04.2021 im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Folgendes kann aus der Untersuchung zusammenfassend zitiert werden:

„Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadengesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.

...

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der vergleichsweise geringen Neuversiegelung nicht zu befürchten.

...

Für die geplanten baulichen Eingriffe müssen nach § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Um die Angemessenheit der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen, wurde für die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) durchgeführt. Eine detaillierte Aufstellung zur Bilanz enthält Anhang 1.“ (Umweltbericht)

...

Insgesamt errechnet sich somit ein Ausgleichsbedarf von -5 276 ÖP. Dabei sind im Gebiet festgesetzte Baumpflanzungen bereits berücksichtigt.

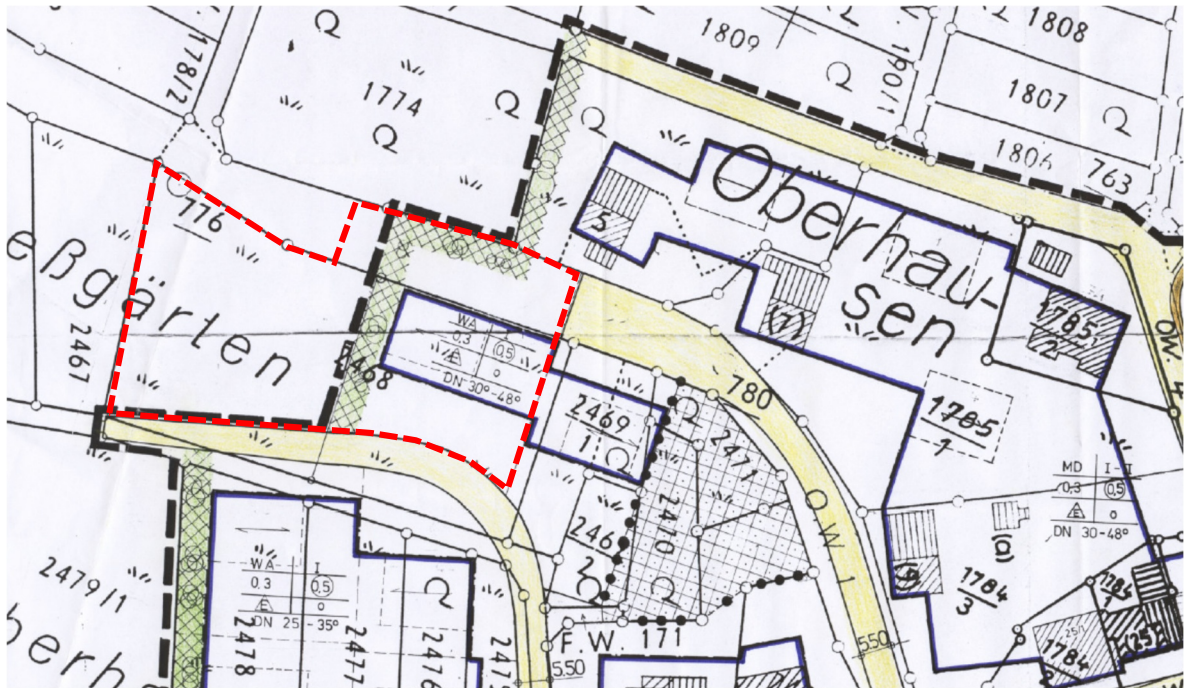
Zum weiteren Ausgleich wird eine planexterne Maßnahme auf Flurstück 2534 vorgesehen. Durch Sie ist ein Wertgewinn von 6 059 ÖP zu erreichen. Das Kompensationsdefizit kann damit ausgeglichen werden, es entsteht ein geringfügiger Überschuss von 780 ÖP.

Es werden artenschutzrechtliche Maßnahmen wie Regelungen zur Gehölzfällung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und eine externe Maßnahme als Ackerrandstreifen und Blühstreifen zur Kompensation festgelegt.

„Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich der Gemarkungen vollständig kompensiert.“

8. Änderung des Bebauungsplans

Die 3. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flst. 2468 und 2470/2.
Der schriftliche Änderungstextteil bezieht sich nur auf diese Flurstücke.



Ausschnitt Bebauungsplan „Oberhausen“ (rechtskräftig seit 27.08.1988)
Geltungsbereich „Oberhausen“ 3. Änderung und Erweiterung rot gestrichelt.

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im bestehenden Bebauungsplan wird um einen Bauplatz nach Westen erweitert.

Baugrenze

Das neu gebildete Baugrundstück erhält eine überbaubare Grundstücksfläche.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt.
Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

Für Neubauten soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, oder sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch die Vorgaben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Eingriff minimiert werden und zu starker Versiegelung durch Hofzufahrten bei Neubauten entgegengewirkt werden.

Naturschutz

Um eine Durchgrünung des Bauplatzes zu gewährleisten und den Eingriff zu kompensieren wird die Pflanzung von neuen mittel- bis großkronigen Bäumen festgelegt. Wenn Bestandsbäume erhalten werden können, können diese auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen die Bestandsbäume jedoch nicht erhalten werden.

Reutlingen, den 21.09.2021

Dietenheim, den 21.09.2021

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

Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister