

Begründung

Bebauungsplan „Schlossgarten, 3. Änderung“ Örtliche Bauvorschriften „Schlossgarten, 3. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

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

4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne

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

6. Umweltverträglichkeit

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

8. Geruchsimmissionen

9. Änderung des Bebauungsplans

10. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

1. Angaben zur Gemeinde

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Moosbeuren.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schlossgarten, 3. Änderung“, Gemeinde Oberstadium, Gemarkung Moosbeuren, soll die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben geschaffen werden, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.07.2020, abweichen. Die Änderung wird erforderlich, da die zugrunde liegende Planungsabsicht des Bebauungsplans „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ nicht mehr umgesetzt werden soll.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll zukünftigen Bauvorhaben sowohl ein größerer Gestaltungsspielraum gewährleistet als auch der Gesamtzusammenhang des Baugebiets „Schlossgarten“ gewährleistet werden. Dies wird erreicht, indem die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlossgarten“, in Kraft getreten am 09.07.2010, und die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Schlossgarten – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 17.12.2010, wieder übernommen und z. T. an heutige Baumaßstäbe angepasst werden. Konkret betrifft dies u. a. die Festsetzung zur Höhe von baulichen Anlagen, zu Garagen und Stellplätze, zu Nebenanlagen, zu Pflanzgeboten, zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Erschließung, zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie zur Stellplatzverpflichtung.

Durch die Schaffung eines größeren Gestaltungsspielraum für Bauvorhaben, orientiert an den heutigen Maßstäben, wird eine Bebauung des noch unbebauten Grundstücks deutlich attraktiver. Dies stellt einen aktiven Beitrag zur Nachverdichtung dar, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Zudem kann ein Einfügen in das Baugebiet „Schlossgarten“ gewährleistet werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 610 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 24.10.2024 gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 04.11.2024 – 06.12.2024 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 im westlichen Bereich als Wohnbaufläche und im östlichen Bereich als Gemischte Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Schlossgarten“, rechtskräftig seit 09.07.2010, überlagert circa die Hälfte des Geltungsbereichs der 3. Änderung im westlichen Bereich. Selbiges gilt für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Schlossgarten – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 17.12.2010.

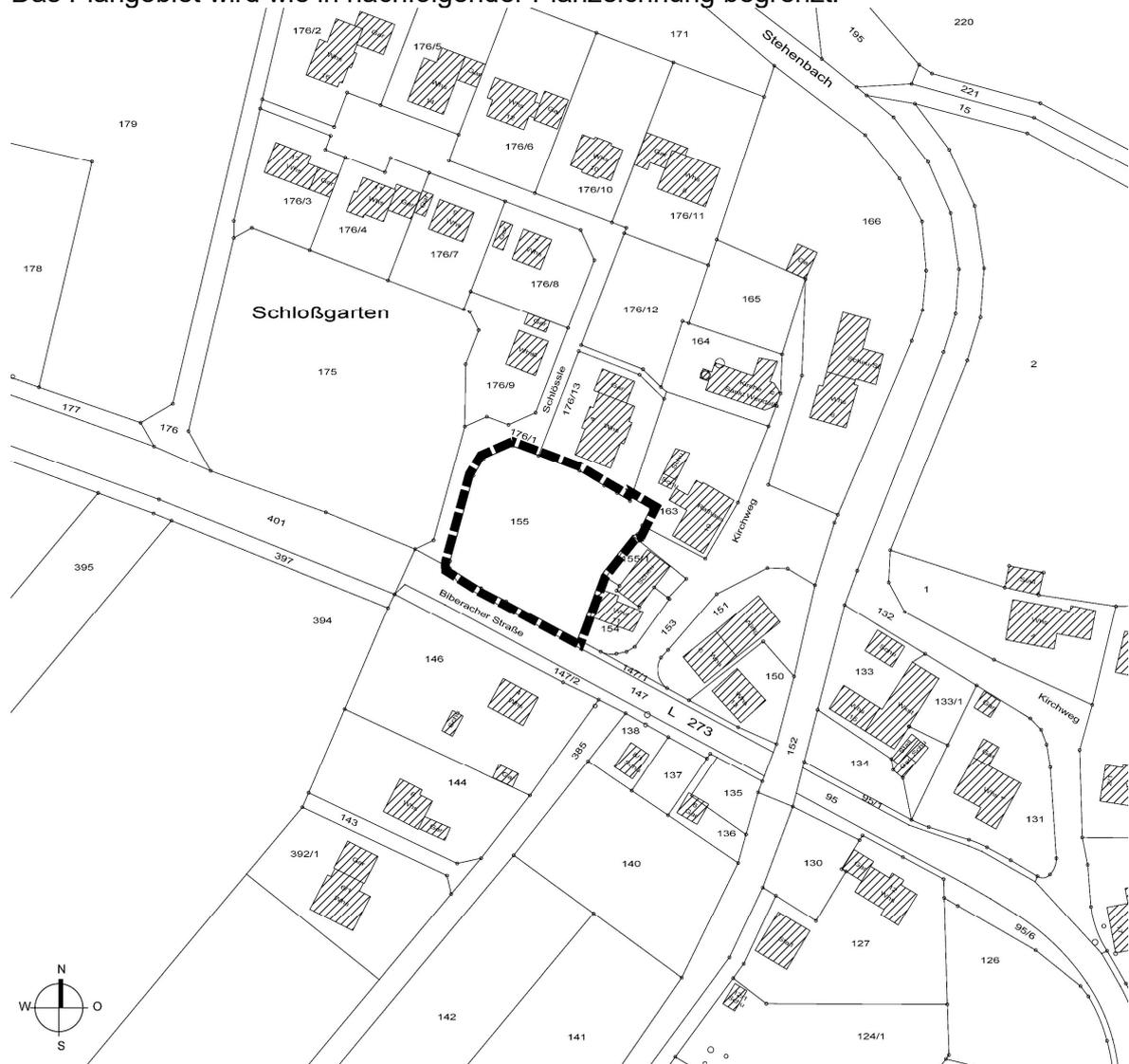
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit 17.07.2020 weist die gleiche Abgrenzung auf wie die jetzige 3. Bebauungsplanänderung.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Moosbeuren. Im Süden wird das Plangebiet durch die L273 (Biberacher Straße) und im Westen durch die Straße „Schlössle“ begrenzt. Im Norden grenzt das Wohngebiet „Schlossgarten“, im Osten die bestehende Bebauung des Kirchwegs an. Das Plangebiet selbst ist eine unbebaute Wiesenfläche. Dies ist frei von planungsrechtlichen Restriktionen (Schutzgebieten). Rund 17 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Risikogebiet bei extremen Hochwasser HQextrem. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 155. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,15 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).

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.07.2020, zu Grunde. Trotz der Änderungen des Bebauungsplans ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ 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. Geruchsimmissionen

Östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets besteht für die Flurstücke Nr. 151 und 166 ein baurechtlicher Bestandsschutz von Tierhaltungsanlagen. Im Rahmen einer Geruchsabschätzung (Stand 07.02.2025), durchgeführt durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, wurden keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen durch Tierhaltungen im Bereich des Plangebiets ermittelt. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Tierhaltungsanlagen. Im Ergebnis werden somit die Immissionsgrenzwert im Bereich des Plangebiets eingehalten.

9. Änderung des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung dargestellten räumlich unveränderten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.07.2020.

Höhe baulicher Anlagen - Vollgeschoss

Die im Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ festgesetzte Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse wird geändert, da die Planungsabsicht, die den Festsetzungen zugrunde lag, nicht mehr umgesetzt werden soll.

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „Schlossgarten“ wird die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse ersatzlos gestrichen. Die Höhe baulicher Anlagen wird fortan wieder über die max. Trauf- (TH) und First- (FH) bzw. Gebäudehöhe geregelt.

Die Traufhöhe wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Schlossgarten“ von 5,50 m geringfügig auf 6,30 m erhöht, um die aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile angemessen zu berücksichtigen. Infolge der Erhöhung können Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die Erhöhung bewegt sich dabei in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Ein Einfügen in die Umgebungsbebauung kann weiterhin gewährleistet werden, auch da die Firsthöhe (9,50 m) nicht geändert wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich beim Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ an der damaligen Planungsabsicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Sichtfeld) in der Planzeichnung vergrößert. Weit gefasste Baugrenzen erlauben eine optimale Nutzung der noch aufzuteilenden Grundstücke.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen. Dadurch wird der Gestaltungsspielraum für künftige Bauvorhaben erhöht.

Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Wahrung von festgesetzten Abständen, zulässig. Auch hierdurch kann der Gestaltungsspielraum für künftige Bauvorhaben erhöht werden.

Nebenanlagen

Zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und § 14 (2) BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig gemacht.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung zu Ein- und Ausfahrten im Bereich der L273 (Biberacher Straße) wird in der Planzeichnung geringfügig angepasst. Konkret betrifft das Zufahrtsverbot nur die L 273 (Biberacher Straße). Im ursprünglichen Bebauungsplan war für einen kleinen Teilbereich der Straße „Schlössle“ ebenfalls ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dies entfällt, da die im ursprünglichen Bebauungsplan von der Bebauung freizuhaltende festgesetzte Schutzfläche (Sichtfeld) den Bereich der Straße „Schlössle“ nicht mehr tangiert.

Pflanzgebote

Der Bebauungsplan „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“ setzt an insgesamt 3 Standorten ein Pflanzgebot für Bäume fest. Die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erschwert eine Umsetzung des Pflanzgebots an genau festgesetzten Standorten. Aus diesem Grund muss in der Bebauungsplanänderung je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. Ein genauer Standort ist nicht festgesetzt, wodurch der Gestaltungsspielraum gewahrt bleibt. Trotz der geänderten Festsetzung sind auch weiterhin mind. drei Bäume innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen.

Regenwasserbewirtschaftung

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Retentionsmulde, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, ist aufgrund fehlender Retentionskapazitäten nicht möglich. Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser in einer privaten Retentionszisterne, die auf dem eigenen Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten ist, zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Retentionszisterne besteht aus 6 m³ Retentionsraum, der mittels Drossel nach jedem Regen in den Regenwasserkanal entleert wird und 6 m³ Nutzvolumen, das für Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Der Drosselabfluss ist bereits werkseitig auf 0.45 l/s eingestellt und entspricht in etwa einem Abfluss von 15 l/s je Hektar abflusswirksamer Fläche.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (Sichtfeld)

Das Sichtfeld an der Einmündung der Erschließungsstraße „Schlössle“ in die Landesstraße 273 (Biberacher Straße) wird entsprechend der RAST 06 angepasst. Konkret bedeutet dies die Reduktion der Anfahrsicht auf 3 m, wodurch die von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Sichtfeld in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs auf Dauer freizuhalten ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde bedürfen. Der 10 m breite Schutzstreifen ist vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 273 (Biberacher Straße) zu messen.

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.

10. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die 3. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung dargestellten räumlich unveränderten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Schlossgarten – Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.07.2020.

Dachform

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Dachform für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich nicht vorgeschrieben ist, wodurch sich der Gestaltungsspielraum erhöht.

Dachneigung

Die Änderung der Festsetzung zur Dachneigung für Hauptgebäude (Sattel- und Walmdach) orientiert sich an der ursprünglichen Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Schlossgarten, 1. Änderung“ (10° bis 45 °). Für das Pultdach wird die Dachneigung entgegen der ursprünglichen Festsetzung auf 5° bis 15° reduziert. Höhere Dachneigungen beim Pultdach sind aufgrund der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen nur bedingt möglich sowie aufgrund gestalterischer Aspekte im Bereich des Ortseingangs nicht erwünscht. Insgesamt kann so der städtebauliche Zusammenhang insbesondere zum Wohngebiet „Schlossgarten“ gewahrt werden.

Dachaufbauten

Zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums werden Dachaufbauten nicht an bestimmte Dachneigungswerte gekoppelt. Zudem darf die Länge 50 % der Gebäudelänge betragen. Aus gestalterischen Gründen wurde ein Abstand von 1,50 m zum Ortsgang sowie die farbliche Ausführung der Dachaufbauten ergänzt.

Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen wird dahingehend geändert, dass sich diese größtenteils an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Schlossgarten – 1. Änderung“ orientieren. Dadurch kann der Gesamtzusammenhang des Baugebiets „Schlossgarten“ gewahrt werden.

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 durch die Größe und Anzahl der Wohneinheiten 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 Baugrundstück gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück festgesetzt, unabhängig von der Größe der Wohneinheiten.

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

Kevin Wiest
Bürgermeister