

Begründung

Bebauungsplan 1. Änderung „Badäcker“ bezüglich Flst. Nr. 82/4

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Für das bereits mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaute Grundstück, Flst. 82/4 in Moosbeuren liegt der Gemeinde Oberstadion ein Bauantrag zum Umbau des Dachgeschosses vor.

Durch die geplanten Gauben ist zu erwarten, dass ein zweites Vollgeschoss entsteht. Im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Badäcker“ vom 26.02.1968, wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit Einem vorgeschrieben. Damit ist die Planung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar. Die Baurechtsbehörde hat darauf hingewiesen, und als Lösung vorgeschlagen den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern. Es wurde explizit darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Grundzug der Planung handelt, der nicht befreit werden kann.

Da der Träger der Planungshoheit dieses Projekt zur Nachverdichtung des Gebiets begrüßt, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Eine Änderung der Grundflächenzahl findet im Rahmen dieses Änderungsverfahren nicht statt. Die Grundfläche liegt deutlich 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 Abs. 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. Zusätzlich besteht keine Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren werden auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurden am 23.09.2025 im Gemeinderat zusammen mit dem Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 29.09.2025 – 31.10.2025 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Unterlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden. Änderungen in der Planfassung haben sich gegenüber dem Entwurf vom 23.09.2025 keine ergeben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich auf der Gemarkung Moosbeuren, in der Straße „Badäcker“. Er umfasst ausschließlich das Flst. Nr. 82/4. Für dieses Grundstück gilt bisher der Bebauungsplan „Badäcker“ vom 26.02.1968. Insgesamt ist das Baugebiet Badäcker bereits vollständig bebaut.

Das Plangebiet ist 1.083 m² groß und wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



2. Änderungen in Planzeichnung

Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse

Zukünftig dürfen auf dem Grundstück Flst. Nr. 82/4, Gebäude mit zwei Vollgeschossen anstatt bisher mit einem Vollgeschoss errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichnung vom 17.11.2025 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Badäcker“ vom 26.02.1968. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind im ursprünglichen Bebauungsplan vom 26.02.1968, auf der Planzeichnung unter I Punkte 1. – 2. festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtlichen Bauvorschriften) zum Bebauungsplan „Badäcker“ vom 26.02.1968 werden bezüglich des Flst. Nr. 82/4 nicht geändert. Es gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Badäcker“ vom 26.02.1968.

Für die Begründung der übrigen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften gelten die Begründungen aus dem Bebauungsplan „Badäcker“ vom 26.02.1968.

Reutlingen, den 17.11.2025

Oberstadion, den 17.11.2025

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

Kevin Wiest
Bürgermeister