

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sommerbergstraße – An der Fils“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Der Eigentümer eines Grundstücks an der Sommerbergstraße hat den Wunsch, dort ein Wohngebäude zu errichten. Aufgrund der Größe des Grundstücks, welches an der Fils gelegen ist, bestehen Überlegungen dort mittel- bis langfristig auch noch Mehrfamilienhäuser vorzusehen.

Dieser Bauwunsch lässt sich jedoch aufgrund des für diesen innerörtlichen Bereich geltenden Planungsrechts nicht umsetzen.

Da in Wiesensteig aufgrund der topographischen Lage die Schaffung von neuem Wohnraum im Randbereich der Siedlungsflächen sehr schwierig bzw. kaum möglich ist, hat sich die Stadt Wiesensteig entschlossen, diesen Wunsch nach Wohnbebauung auf innerörtlichen, ebenen Flächen zu unterstützen und das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Auf dem zweiten Grundstück des Plangebiets sind die Gebäude eines Handwerksbetriebes vorhanden. Da die vorhandene Bebauung dem derzeit geltenden Baulinienplan widerspricht, bestünde bei einer Fortentwicklung oder bei Umbauten hier in weiten Teilen keine Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit. Daher sollen diese Flächen in den Änderungsbereich einbezogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Stadt Wiesensteig ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Kleinzentrum dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie entlang der Fils als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ ausgewiesen.

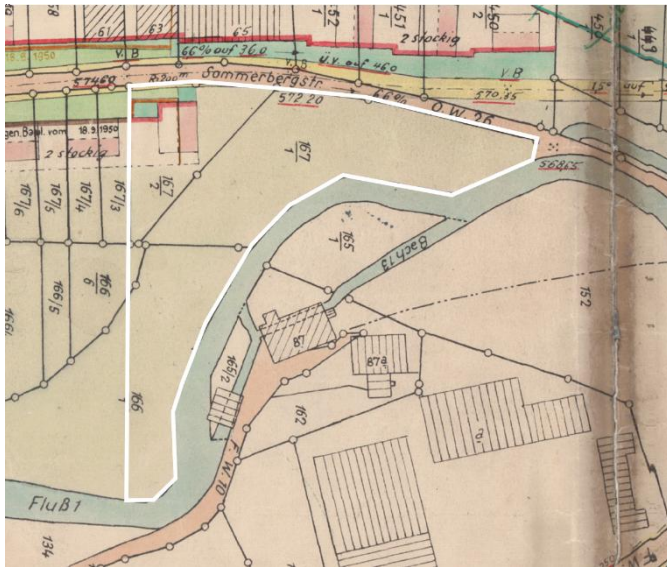
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet bestehende teils gemischte Baufläche teils Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bislang durch den Baulinienplan „Ortsbauplanerweiterung an der Sommerbergstraße und in der Breite“ (genehmigt, 21.08.1959) Planungsrecht.



Der Baulinienplan sieht für den Großteil des Plangebietes keine Bebauung vor. Lediglich im nordwestlichen Bereich, wo sich heute das Gebäude Sommerbergstraße 98 befindet, ist die Möglichkeit einer Bebauung vorgesehen.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Wiesensteig, nordöstlich des Friedhofs und umfasst ca. 4.400 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 167/2 und 167/12 und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Südostgrenze des Flurstücks 200 (Sommerbergstraße),
- im Nordosten durch die Südwestgrenze des Flurstücks 443,
- im Osten und Süden durch die Grenze des Flurstücks 88 (Fils) sowie
- im Südwesten durch die Nordostgrenze der Flurstücke 167/1, 166 und 167/6.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte innerhalb eines durch Bebauung geprägten Bereichs, der von der Fils durchflossen wird. Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich bei dieser Nachverdichtung um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, **Fortentwicklung**, Anpassung und zum **Umbau** vorhandener Ortsteile.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann =GRZ) sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sommerbergstraße – An der Fils“ umfasst eine Fläche von gut 4.400 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf daher auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufwohnestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Die Flächen des Plangebiets sind teilweise bebaut. Dabei handelt es sich einerseits um ein Wohngebäude andererseits um Betriebsgebäude eines Handwerksbetriebes. Die unbebauten Flächen im Planbereich sind Wiesenflächen und mit Gehölzen bestanden.

6.2 Topographie

Abgesehen von der Fils, an die der Planbereich grenzt und die in diesem Abschnitt ca. 2m tief im Einschnitt verläuft, sind die Flächen im Gebiet einigermaßen eben. Sie reichen entlang der Sommerbergstraße auf ca. 110 m Länge von 574,5 m ü NN im Nordwesten bis auf 571,5 m ü NN im äußersten Nordosten.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Totdsburgquelle/Brunnen V-VIII - Mühlhausen" (LUBW-Nr. 115).

6.4 Denkmale

Aktuell liegen keine Kenntnisse über archäologische Denkmale im Planbereich vor.

6.5 Eigentum

Die Flurstücke sind in privatem Besitz.

6.6 Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist über Sommerbergstraße und Schöntalweg an die L 1200 (Hauptstraße) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

In etwa 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Schöntalweg“.

6.7 Altlasten

Altlastenvorkommen sind derzeit nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Jedoch grenzt die Fils direkt an. Durch deren tiefe Lage reichen die Überflutungsflächen des HQ₁₀₀ oder HQ_{ext} im Randbereich geringfügig in das Plangebiet. Der Gewässerrandstreifen reicht dem Verlauf der Fils folgend weiter in den Planbereich.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient einerseits das bisherige Baurecht und andererseits die örtliche Bestandssituation. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im Nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet findet sich am westlichen Bereich Bebauung mit Hof- und Lagerflächen eines Handwerksbetriebes. Neben diesen versiegelten Flächen sind die unbebauten Flächen im Planbereich als intensives Grünland genutzt. Am Uferbereich der Fils sowie an einer Böschung im Gebiet finden sich Gehölzflächen, die überwiegend aus Sträuchern bestehen. Vereinzelt finden sich Bäume in den Flächen.

Die versiegelten Flächen und auch die intensiv genutzten Freiflächen haben hinsichtlich der Wertigkeit von Pflanzen und für die biologische Vielfalt eine untergeordnete Bedeutung.

Die Gehölzflächen hingegen sind mit Blick auf den Artenschutz von Bedeutung in diesem Schutzgut. Da sich diese Strukturen überwiegend im Bereich des Gewässerrandstreifens befinden, werden sie weitgehend erhalten bleiben. Lediglich an den Randbereichen und am Böschungsgehölz im Gebiet kann es zur Entfernung der Strukturen kommen. Dieser Verlust kann mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Belange relevant sein. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 wird verwiesen.

7.2 Schutzgut Boden

Im Planbereich besteht teilweise Bebauung. In Bezug auf den gesamten Planbereich umfasst der Anteil der bereits durch Bebauung und Hofflächen bzw. Zufahrten versiegelter Flächen 30 %.

Für das festgesetzte Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach BauNVO kann diese bis auf 0,6 für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten erweitert werden. Es kommt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen verliert der anstehende Boden seine Bodenfunktionen.

Um dem Verlust an Bodenfunktionen zu begegnen, sind in Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstrukturen weitere Bäume zu pflanzen.

7.3 Schutzgut Wasser

Da die Fils direkt entlang des Plangebiets verläuft, reicht deren Gewässerrandstreifen und innerhalb diesem geringfügig die Überflutungsflächen des HQ in das Plangebiet hinein. Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6.8 wird dieser Umstand bei den Festsetzungen berücksichtigt. Es werden sich somit keine nachteiligen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadtklimatop“ mit geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind dargestellt. Der Ortsbereich im Filstal ist zudem als Kaltluftammelgebiet gekennzeichnet.

Als bebautes Gebiet nimmt es eine bedeutende klimarelevante Funktion ein, was auf die Lage im Talbereich der Fils zurückzuführen ist. Daher sind hier auch talabwärts Kaltluftströme verzeichnet. Durch eine weitere Bebauung in Planbereich, die sich in Höhe und Kubatur am Bestand orientiert, wird sich jedoch keine nachteilige Veränderung für die klimatischen Verhältnisse ergeben.

7.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Innerortsbereich der Stadt Wiesensteig. Die Flächen erstrecken sich von der Sommerbergstraße aus bis zur Fils. Die vorhandene Bebauung prägt bereits das Ortsbild. Die Fils ist aufgrund des Abstandes zur Verkehrsfläche eher von untergeordneter Bedeutung.

Bei einer weiteren Bebauung an dieser Stelle ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild. Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben durch die Innerortslage außer Betracht.

7.6 Schutzgut Mensch

Vorbelastungen in diesem Schutzgut sind nicht bekannt. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnraum geschaffen werden kann, kommt die Planung dem Schutzgut vielmehr zugute, als dass sich nachteilige Auswirkungen ergeben.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes werden im Plangebiet derzeit nicht vermutet (s. Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Auch im Umfeld sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden, auf die sich die Bebauungsplanung nachteilig auswirken würde.

8 Artenschutz

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gleichwohl zu beachten, auch wenn es erst mit der Verwirklichung eines Bauleitplanes ggf. zu verbotenen Handlungen kommen kann.

Im Rahmen einer ersten Voreinschätzung wurde eine Übersichtsbegehung vorgenommen und das Habitatpotenzial ermittelt. Dabei wurden für Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer relevante Strukturen angetroffen.

Es wird empfohlen, bei einem Eingriff in die Gebäude diese auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen. Selbes wird für die Bäume mit Spalten und Höhlungen im Eingriffsbereich empfohlen. So sollten diese Bäume noch zusätzlich auf ein Vorkommen von totholzbewohnenden Käfern untersucht werden. Aufgrund der Brutzeit sollte diese im Winterhalbjahr erfolgen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben handelt es sich beim Plangebiet um einen innerörtlichen und teilweise bebauten Bereich. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Im Gebiet selbst sowie weiter südöstlich an der Sommerbergstraße finden sich gewerbliche genutzte Flächen. Der Änderungsbereich wird mit Blick auf diese gemischte Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe werden näher an der Stadtmitte gesehen, wo sich bereits solche Nutzungen finden und weniger in den Bereichen, in denen die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Daher sollen auch keine Vergnügungsstätten ermöglicht werden, da das Augenmerk im Planbereich auf der Bestandssicherung der gewerblichen Nutzung und der Schaffung von Wohnraum liegt.

Durch die Lage an der Fils und dem sich daraus ergebenden Grundstücksflächen ist der Planbereich für Tankstellen ungeeignet. Auch die Lage entlang einer Wohnstraße spricht gegen eine solche Nutzung.

Ähnlich verhält es sich bei Gartenbaubetrieben, die aufgrund der Nähe zum Gewässer hier nicht als geeignete Nutzung angesehen werden.

Die Anlagen für Verwaltungen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzung ermöglicht, da diese zwar in der Stadtmitte besser aufgehoben wären, der Nutzung durch Geschäfts- und Bürogebäude ähneln und somit prinzipiell im Planbereich denkbar wären.

9.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl bleibt hinter dem Orientierungswert für Mischgebiet zurück, da die Körnung der Umgebungsbebauung einer entspricht.

9.3 Höhe der baulichen Anlage / Zahl der Vollgeschosse / Dachform

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe orientiert sich an den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gebäuden und auch an den möglichen Gebäudetiefen. So sind im Nordosten Gebäude mit zwei Vollgeschossen möglich, da dort durch den Gewässerrandstreifen nur Baukörper mit einer Breite von maximal 8 m möglich sind. Zudem finden sich in diesem Abschnitt der Sommerbergstraße Gebäude, die nur ein Geschoss plus Kniestock aufweisen und deren Gebäudehöhe damit bei rund 7,5 m liegt. Um die Ausnutzung und damit die Schaffung von Wohnraum bei diesen Gegebenheiten zu optimieren, sind hier künftig neben Satteldächern auch Flachdächer möglich.

Mit Blick auf das daran anschließende Mehrfamiliengebäude nördlich der Sommerbergstraße und der sich aufweitenden Bautiefe werden die First- und Gebäudehöhen angehoben. Zumal im Plangebiet selbst ein vergleichbar hohes Gebäude anzutreffen ist, so dass die nun festgelegten Gebäudehöhen hierauf reagieren. Entlang der Sommerbergstraße sollen in diesem Planbereich, orientiert auch am Bestand Satteldächer entstehen.

Da sich das Plangebiet südlich in Richtung Fils erstreckt und damit hinterliegende Bereiche in einem tieferliegenden Gelände anzutreffen sind, werden hier mit der Gebäudehöhe für Baukörper mit Flachdach oder Satteldach reagiert.

9.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufenster begrenzt, welches mit Abstand zur Straßenfläche festgelegt wird, um den Straßenraum weiterhin nicht zu stark einzunengen. In den Abschnitten entlang der Fils wird bei der Festlegung der Baugrenze der Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Um bei dieser großzügigen überbaubaren Fläche jedoch keine zu langen Gebäude, insbesondere entlang der Sommerbergstraße, entstehen zu lassen, werden ergänzend abweichende Bauweisen mit Längenbegrenzungen festgelegt. Im Nordosten, wo die Bautiefe geringer ist als in anderen Bereichen sind die Gebäudelängen mit Blick auf die Gebäudeproportionen auf 15 m begrenzt. Im weiteren Verlauf werden die maximalen Längen aufgrund der sich aufweitenden überbaubaren Fläche auf 21 m erweitert. Grundlage der Bauweise bildet die offene Bauweise, so dass hier entsprechend dem Bestand Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden.

9.5 Stellplätze und Garagen

Da die überbaubare Fläche so großzügig gefasst ist, sind Garagen und Stellplätze im Wesentlichen innerhalb des Baufenster anzuordnen. Lediglich im Anschluss entlang der Sommerbergstraße sind ergänzend Flächen für offene Stellplätze bzw. Garagen und offene Stellplätze vorgesehen.

9.6 Pflanzgebot

Für die Durchgrünung des Planbereichs im Ausgleich zu einer künftigen Bebauung werden Pflanzgebote in Bezug zur Grundstücksgröße festgelegt. Diese Bäume sollen die durch eine Bebauung verursachten Veränderungen vermindern und sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

9.7 Nachrichtliche Darstellungen

Bedingt durch die Lage am Gewässer sind in der Planzeichnung nachrichtlich folgende Flächen dargestellt:

- HQ₁₀₀-Überflutungsfläche (100-jährliches Hochwasser)
- HQ_{ext}-Überflutungsfläche (Extrem-Hochwasser)
- Gewässerrandstreifen

Auf die sich aus den anderweitigen Gesetzen ergebenden Nutzungseinschränkungen ist in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

10 **Örtliche Bauvorschriften**

10.1 Dachform, Dachneigung / Dachdeckung

Auf die Ziffer 9.3 wird verwiesen.

10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Da das Gelände zur Fils hin abfällt, sind zur Erschließung des hinterliegenden Bereiches Aufschüttungen erforderlich. Diese werden innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, jedoch nur bis maximal auf die Höhe der festgelegte Bezugshöhe. Damit wird ermöglicht, dass das Gelände über das bereits in der LBO zulässige Maß an Auffüllungen angehoben werden kann.

11 **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4.400 m², die als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Für die Stadt Wiesensteig gibt der Regionalplan eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar vor.

In Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Wohngebäude mit drei Wohneinheiten können im Planbereich auf Grundlage der nun getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen weitere fünf Gebäude entstehen. Zwei davon sind als Mehrfamiliengebäude vorgesehen, die drei weiteren werden vermutlich als Einfamilienhäuser errichtet werden.

Ausgehend von 1,5 Wohneinheiten für die Einfamilienhäuser und wenigstens zwei Wohneinheiten je Mehrfamiliengebäude, werden im Gebiet etwa 11,5 Wohneinheiten entstehen. Bei der aktuellen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit kann von 23 Bewohnern ausgegangen werden. Bezogen auf den Geltungsbereich ergibt sich somit eine Bruttowohndichte von 52 Einwohnern je Hektar.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass sich die Bruttowohndichte nicht auf die gewerblich genutzten Bereiche im Mischgebiet beziehen. Daher ist davon auszugehen, dass insgesamt die vorgegebene Bruttowohndichte eingehalten werden wird.

Gefertigt: Bad Boll, den 22.01.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18