

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schulstraße“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schulstraße“

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gingen an der Fils ist bestrebt Innenentwicklung zu betreiben und hat die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale mit großen Anstrengungen vorangetrieben. In den letzten Jahren wurden insbesondere im Bereich zwischen der Donzdorfer Straße und der Dammstraße (Marbacher Öschle) rund 60 neue Bauplätze für Einzel- und / oder Doppelhäuser realisiert.

Dennoch besteht in der Gemeinde, insbesondere für junge Familien, weiterhin ein anhaltender Bedarf an neuen Baugrundstücken. Derzeit hat die Gemeinde keine Wohnbauplätze anzubieten. Auch von privater Seite stehen derzeit keine Bauplätze zum Verkauf.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal wurden für die Gemeinde Gingen weitere mögliche Baupotentiale erhoben. Eine dieser potenziellen Bauflächen ist der Bereich südlich der Schulstraße. Ein Großteil der Fläche ist dort als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Zwar sind innerhalb der Fläche keine dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen vorhanden, doch schließen sich unmittelbar im Westen die Hohensteinschule der Gemeinde sowie die Hohensteinhalle an.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde nun ein Teilbereich entlang der Schulstraße von rund 0,62 ha als geplante Wohnbaufläche mit aufgenommen. Hierdurch sollen unter Ausnutzung vorhandener Verkehrsanlagen weitere Bauplätze geschaffen und dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegengewirkt werden. Zusätzlich soll durch die Entwicklung der neuen Wohnbaufläche der bereits bestehende Siedlungsrand östlich des Gebietes fortgeführt und damit weiter ausgeformt werden.

Zur kurzfristigen Schaffung von Wohnbauflächen soll das Gebiet südlich der Schulstraße auf der rechtlichen Grundlage des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ umgesetzt werden. Mit der Gesetzesgrundlage können Städte und Gemeinden Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Um für das Baugebiet verbindliches Planungsrecht zu schaffen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schulstraße“ nach § 13b BauGB gefasst. Daraufhin erfolgte am 23.02.2021 die Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes für das Gebiet mit verschiedenen Bebauungsvarianten, welcher die Grundzüge der Planung darstellte und als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung diente.

Hierzu lag die Planung vom 22.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021 im Rathaus der Gemeinde Gingen a. d. Fils öffentlich aus. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 informiert und Ihnen wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Am 18.05.2021 wurden dem Gemeinderat anschließend in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum geplanten Baugebiet vorgestellt, sowie über deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren beraten.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sowie den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wurde nun ein erster Entwurf des Bebauungsplanes mit konkreten Festsetzungen erstellt.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1. Regionalplanung:

Die Gemeinde Gingen an der Fils ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet und als Siedlungsbereich (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit) festgelegt. Zum Zweck der Freiraumsicherung, d.h. zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist in diesen Gemeinden eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben. Der Regionalplan weist ausdrücklich auf den möglichen Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer und mit niedrigerer Verdichtung hin.

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung durch die Mehrfamilienhäuser eingehalten (s. XI städtebauliche Kenndaten).

In einer Entfernung von 200m verläuft östlich des Plangebiets die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm. Laut Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Verbands Region Stuttgart (VRS) ist der Bereich als Trasse für den Ausbau von Eisenbahnstrecken (gem. PS 4.1.2.1.4 (Z)) als Vorranggebiet festgelegt. Zweck des Vorranggebietes ist die geplante Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen – Geislingen um ein drittes Gleis. In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einen späteren Bahnbetrieb entgegenstehen könnten oder mit den Bahntrassen nicht vereinbar sind, unzulässig. Der Bebauungsplan greift nicht in diesen Bereich ein, somit steht die Planung dem geplanten Ausbau der Bahntrasse nicht entgegen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Fläche für die Landwirtschaft (sonstige Flächen) dargestellt und wird im Osten und Westen vom bestehenden Siedlungsgebiet umgrenzt. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal ist ein Großteil der Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Lediglich ein kleiner Teilbereich entlang der Schulstraße wurde in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche mit rund 0,62 ha aufgenommen.

Die derzeit geplante Bebauung im Gebiet geht über diese geplante Wohnbaufläche, wie sie im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt wird, hinaus.

Zur kurzfristigen Schaffung von Wohnbauflächen und zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an neuen Baugrundstücken, soll das Gebiet nun auf der rechtlichen Grundlage des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ umgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

## 3. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1,53 Hektar. Es liegt zwischen der bestehenden Friedrichstraße im Osten und der Wilhelmstraße im Westen. Im Norden grenzen die Schulstraße und die bestehende Bebauung an. Im Süden befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, sowie eine Wiese mit vereinzelt Streuobstbäumen.

Entlang der Wilhelmstraße grenzt das neue Plangebiet an die Hohensteinschule mitsamt den dazugehörigen Sportanlagen und der Mehrzweckhalle an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch eine kleine Teilfläche des bestehenden Schulgeländes (Flurstück Nr. 2007).

Außerdem beinhaltet das Plangebiet Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, sowie die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2116 bis 2124.

#### **4. Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b - in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bei dem Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Das Gebiet“ liegt weitab von bestehenden Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Plichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei der Planung nicht zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Für den Bebauungsplan wird ein gesonderter Umweltbeitrag erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschreibt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Hierauf wurde bewusst verzichtet, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

#### **5. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

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

Die Planung sieht die Bebauung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen vor. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.). Die Eingriffe und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter werden im weiteren Verfahren verbalargumentativ beschrieben und in einem separaten Umweltbeitrag abgehandelt.

## 6. Bestand

### 6.1. Örtliche Gegebenheiten, Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich auf einem Grünstreifen eine Reihe aus wenigen Obstbäumen. Das Plangebiet ist weitestgehend eben.

### 6.2. Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-, Waldschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Es kommen keine geschützten Biotope vor.

In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen folgende Schutzgebiete:

Östlich in ca. 170 m Entfernung liegt das nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop mit der Bezeichnung „Gehölze an der Bahnlinie SO Gingen“ und der Biotopnummer 173241173629.

Südwestlich in ca. 300m Entfernung liegt ein nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschütztes Biotop entlang der Fils mit der Bezeichnung „Feldgehölzstreifen an der Fils S Gingen“ und der Biotopnummer 173241172402. Der Richtung Norden verlaufende Teil des Filsufergehölzes ist als flächendeckendes Naturdenkmal ausgeschrieben (Schutzgebiets-Nr. 81170250001).

Südöstlich befinden sich unter dem Namen Salbei-Glatthaferwiese II (MW-Nr. 6510011746161135) kartierte magere Flachlandmähwiesen, die als FFH-Mähwiesen eingetragen sind.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des festgesetzten Wasserschutzgebiets Zone III und IIIA „Obere Schorteile-Gingen“. (s. hierzu Punkt 8. Geologie/Boden/Entwässerung)

### 6.3. Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird die Flächen erwerben und auf der Grundlage des Bebauungsplans eine Bodenordnung durchführen.

### 6.4. Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Schulstraße im Norden, die Wilhelmstraße in Westen und die Friedrichstraße im Osten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bestehenden Straßen sind leistungsfähig genug, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Wohngebietes aufnehmen zu können.

In einem Abstand von 500m befinden sich zwei Bushaltestellen, wodurch das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

### 6.5. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 6.6. Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 6.7. Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft auf dem Flurstück 2122/2 ein offener Wassergraben von Osten nach Westen, der zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient. Bei der weiteren Entwässerungsplanung ist dieser Graben zu berücksichtigen und ggfls. weiter südlich außerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Außerhalb des Plangebietes verläuft außerdem der Beutelbach als Gewässer II Ordnung.

## 7. Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, welche Konflikte durch das geplante Vorhaben für den Artenschutz entstehen. Diese sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln und zu beurteilen. Neben dem Plangebiet wurden auch angrenzende Kontaktlebensräume einbezogen, insbesondere die ca. 150 m vom Plangebiet entfernte Streuobstwiese in südöstlicher Richtung, wie auch die direkt anliegende Streuobstwiese unterhalb des letzten Wohnhauses in der Friedrichstraße.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich sind. Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitateignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für die o.g. Arten und Artengruppen und die Ermittlung möglicher Verbotstatbestände.

### **Vögel:**

Der Geltungsbereich selbst ist in erster Linie als Nahrungshabitat für Kulturfolger und Arten angrenzender Kontaktlebensräume geeignet. Gefährdete Arten brüten außerhalb und suchen das Gebiet zur Nahrungsaufnahme auf. Reviere/ Brutplätze gefährdeter Arten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zum Schutz von Individuen und Brutplätzen ungefährdeter Arten wird auf die Rodungszeiten hingewiesen, die einzuhalten sind.

### **Fledermäuse:**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse nicht geeignet. In den wenigen älteren Gehölzen im Gebiet sind jedoch Tagesverstecke und Spaltenquartiere durchaus möglich. Durch jahreszeitliche Aspekte (Berücksichtigung der Rodungszeiten) können Beeinträchtigungen von Individuen verhindert werden.

### **Zauneidechse:**

Da kleinflächig potenziell geeignete Habitate im Süden des Gebietes vorliegen, wurde im Frühjahr und Sommer 2021 eine Suche nach Individuen durchgeführt. Bei den Begehungen konnten jedoch keine Tiere nachgewiesen werden. Es liegt daher keine lokale Population im Gebiet vor. Weitere Untersuchungen oder besondere Maßnahmen sind für diese Artengruppe daher nicht erforderlich.

### **Sonstige Arten:**

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

### **Fazit:**

**Das Gebiet ist als konfliktarm hinsichtlich des Artenschutzes zu betrachten. Durch den Bebauungsplan treten keine Verbotstatbestände für Anhang-IV-Arten und Vögel auf. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Fledermäuse/ Vögel: Durch jahreszeitliche Aspekte (Berücksichtigung der Rodungszeiten) können Beeinträchtigungen von Individuen verhindert werden.**

## 8. Geologie/Boden/Entwässerung Außengebiete

Die Entwässerung in der Gemeinde Gingen an der Fils erfolgt hauptsächlich im Mischsystem. D.h., dass Niederschlagswasser und Schmutzwasser in einem gemeinsamen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

In den Siedlungsflächen in den nordöstlichen Ortsteilen zwischen Hohensteinstraße und Friedrichstraße kommt es bei Starkregenereignissen und / oder langanhaltenden Niederschlägen immer wieder zu unkontrollierten Abflüssen von Niederschlagswasser aus Außengebieten auf den Straßenoberflächen und Überflutungen der derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen sowie an einzelnen bebauten Grundstücksflächen.

Das Plangebiet knüpft unmittelbar an diese Siedlungsflächen an, wodurch die Entwässerung der Außengebiete auch für die zukünftige Entwässerung des Plangebietes eine wesentliche Rolle spielt. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III. Maßnahmen innerhalb dieser Flächen zur Entwässerung der Außengebietsflächen (Gräben, Rückhalteflächen etc.) bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

Ein Ingenieurbüro wurde seitens der Gemeinde Gingen an der Fils beauftragt, im Rahmen einer Studie Lösungswege für die kontrollierte Entwässerung der Außengebietsflächen nordöstlich der Hohensteinstraße aufzuzeigen.

Des Weiteren wurden die Entwässerungsmöglichkeiten im Plangebiet anhand zweier Varianten (Mischsystem und Trennsystem) untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Wassermengen aus den zusätzlichen Flächen können im bestehenden Kanalnetz abgeleitet werden, wenn die hydraulisch überlasteten Haltungen im Ulmenweg (Schacht 19 – Schacht 22) und Lärchenweg (Schacht 22 – Schacht 23 – Schacht 24) von DN 300 auf DN 400 aufdimensioniert werden.

Dies wurde im Rahmen einer Teilnetzüberrechnung in 2017 überprüft. Ggf. ist ein Anpassen der Regenwasserbehandlung (Drosselabflüsse an den einzelnen RÜB) erforderlich.

Das Plangebiet ist Bestandteil des festgesetzten Wasserschutzgebiets Zone III und IIIA „Obere Schorteile-Gingen“. Um die Beschaffenheit des Untergrundes und der Bodenverhältnisse zu untersuchen, sowie die Auswirkungen des Plangebietes auf das Wasserschutzgebiet und den Grundwasserkörper, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein geologisches Gutachten erarbeitet das als Anlage beiliegt. (Geotechnik Aalen, vom 30.09.2021)

Laut des Online-Kartendienstes des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) besteht der geologische Untergrund aus kiesig, sandig, lehmigen Terrassensedimenten. In größerer Tiefe sind die Schichten des Opalinustons (Mittleren Jura) zu erwarten.

Hydrogeologisch bildet der Opalinuston einen Grundwasserstauer mit weitgehend fehlender Poren- oder Kluftdurchlässigkeit. Innerhalb der Terrassensedimente kann sich Hang- und Sickerwasser vor allem in vorwiegend kiesigen Bereichen lokal anstauen.

Die Untergrundverhältnisse wurden am 17.08.2021 mit fünf Rammkernsondierungen (BS) mit Aufschlusstiefen bis ca. 3,0 m u. GOK erkundet. Die Lage der Aufschlüsse kann der Anlage 1.2 des Gutachtens entnommen werden.

Die Bohrungen wurden ingenieurgeologisch aufgenommen und beprobt. An ausgewählten Bodenproben wurden bodenmechanische Laborversuche (natürlicher Wassergehalt, Konsistenzgrenzen, Kornverteilungen) durchgeführt. Zudem wurden vier Bodeneinzelproben und eine Mischprobe auf ihren Gehalt an geogenen Schwermetallen chemisch untersucht.

Ergänzend zu den Rammkernsondierungen wurde eine Bohrstockkartierung der Erschließungsflächen zur Erkundung des Oberbodens durchgeführt. Die Untersuchungsfläche wurde dazu in zwei Teilflächen unterteilt.

Zudem wurde die Untersuchungsfläche in drei Teilflächen unterteilt. In diesen Teilflächen wurden die Oberbodenschichten entsprechend des Beprobungsumfangs der BBodSchV1 mittels Bohrstock beprobt. Aus den gewonnenen Mischproben wurden vier Laborproben hergestellt, die entsprechend dem Parameterumfang der BBodSchV untersucht wurden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser angetroffen. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass sich im erkundeten Tiefenbereich ein dauerhafter, zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet. Es kann jedoch erwartet werden, dass sich vor allem nach niederschlagsreichen Perioden Hang- und Schichtwasser bildet, das in den Terrassenschotter zirkuliert.

Das Gutachten befasst sich mit den geotechnischen Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Erschließungsarbeiten. Es werden lediglich allgemeine Aussagen zur Einschätzung der Baugrundsituation im Erschließungsgebiet getätigt. Für spätere Bauwerke wird empfohlen, das eigentliche Baufeld im Rahmen eines Gründungsgutachtens detailliert zu erkunden.

Nach den Ergebnissen der Erkundungsarbeiten stehen bei einfacher Unterkellerung in der relevanten Gründungstiefe von ca. 1,75 – 2,75 m u. GOK vorwiegend Terrassenschotter an. Bei einer konventionellen Flachgründung über Streifen- und Einzelfundamente sind diese Böden üblicher Weise für den Abtrag geringer Bauwerkslasten, wie sie bei reiner Wohnbebauung (Einfamilienhäuser / Doppelhäuser) zu erwarten sind, geeignet.

## 9. Lärmschutz

Das geplante Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schulgelände der Hohensteinschule und den dazugehörigen Sportanlagen. In einer Entfernung von ca. 200m verläuft im Osten auf einer Dammlage die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm. Die Lärmschutzwand aus der freiwilligen Lärmsanierung des Bundes endet von Nordwesten kommend auf Höhe des Lärchenweges, etwa 100 m vor dem Plangebiet. Um mögliche Einwirkungen dieser Lärmquellen auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen, wurde 2018 bereits eine schalltechnische Untersuchung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

### *„Regelbetrieb*

*Beim Regelbetrieb der Hohensteinhalle (Schulsport und Vereinssport) kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Bei der frei zugänglichen Nutzung des Hartplatzes und des Minispielfelds treten jedoch tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Diese Überschreitungen werden durch die Festsetzung einer Schallschutzwand soweit möglich reduziert. Verbleibende Überschreitungen am südwestlichsten Gebäude des Plangebiets werden durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den zugewandten Hausseiten dieses Gebäudes gelöst.*

### *Veranstaltungen in der Hohensteinhalle*

*Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet treten nur bei lautstarken Veranstaltungen mit Musikverstärkung in der Halle an demselben südwestlichsten Gebäude auf. Es wird vorgeschlagen, im Einzelfall oder bei wiederkehrenden Beschwerden Musikanlagen durch Verwenden eines Limiters zu begrenzen. Andernfalls können auch die in Frage kommenden Veranstaltungen als seltene Ereignisse nach Nummer 7.2 der 18. BImSchV eingestuft werden. In diesem Fall müsste die Zahl dieser Veranstaltungen auf höchstens 18 pro Jahr eingeschränkt werden. Diese Schallschutzmaßnahmen wurden auch bereits bei der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau der Halle im Hinblick auf die Nachbarschaft nördlich der Schulstraße vorgeschlagen und sind daher als Auflage zum Genehmigungsbescheid der Halle aufzunehmen.*

### *Verkehrslärm*

*Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen die Festsetzungen des passiven Schallschutzes nach der aktuell in Baden-Württemberg anzuwendenden Fassung der DIN 4109-1:2016-07 als Bemessungsgrundlage vorgeschlagen wird.“*

Die entsprechenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 10. Planungsziele und Planungskonzeption

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine parallel zur Schulstraße verlaufende Erschließungsstraße mit 6,0 m Breite vor, die an die bestehende Friedrichstraße im Osten und Wilhelmstraße im Westen anknüpft. Entlang der Schulstraße ist eine verdichtete Bauweise vorgesehen, die sowohl Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Reihen- oder Kettenhäusern in Betracht zieht. Am neuen Siedlungsrand im Süden entstehen jeweils 7 Bauplätze für Einzel- und/oder Doppelhäuser. Im Zentrum des Bebauungsplans sind an der neuen Wohnstraße zwei Mehrfamilienhäuser im Westen und 6 Einzelhaus- und/ oder Doppelhausbauplätze im Osten vorgesehen. Die Grundstücke in zweiter Reihe werden durch eine 4,0 m breite Stichstraße erschlossen.

Für die Einzel- und Doppelhäuser sind zwei Geschosse vorgesehen, damit sich die Bebauung harmonisch in den Bestand einfügen kann. Für die Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe ein weiteres untergeordnetes Geschoss (Dachgeschoss) zulässt. Da die Mehrfamilienhäuser durch die Gebäudehöhe und Kubatur größer in Erscheinung treten, werden diese angrenzend zur Hohensteinschule platziert, um einen fließenden Übergang von der dreigeschossigen Bebauung des Schulgebäudes zur zweigeschossigen Wohnbebauung zu schaffen.

Entlang der bestehenden Wilhelmstraße, Schulstraße und Friedrichstraße ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen, um den fußläufigen Verkehr vom Straßenverkehr zu trennen und die fußläufige Anbindung des Gebietes zu gewährleisten. Die neue Wohnstraße beinhaltet keinen zusätzlichen Gehweg. Aufgrund des voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich, kann eine Durchmischung des fußläufigen und motorisiertem Verkehrs erfolgen.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ein gleichzeitiges Längsparken am Straßenrand möglich ist, ohne den Begegnungsverkehr zu beeinträchtigen. Ausgewiesene öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser geplant.

Die Gebäude sind alle in Richtung Süd / Südwesten ausgerichtet. Zwischen den Mehrfamilienhäusern ist ausreichend Abstand vorhanden. Diese Flächen können als gemeinschaftliche Grünzonen genutzt werden. Um einen Übergang zur freien Landschaft und den südlich angrenzenden Ackerflächen zu schaffen, ist am südlichen Rand des Plangebietes eine lockere Randeingrünung vorgesehen.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1. Art der baulichen Nutzung

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal ist ein Großteil der Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Lediglich ein kleiner Teilbereich entlang der Schulstraße wurde in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche mit rund 0,62 ha aufgenommen. Da keine Notwendigkeit besteht eine zusätzliche Fläche für Gemeinbedarf freizuhalten und die Gemeinde dem örtlichen Bedarf an neuen Wohnbauplätzen nachkommen möchte, wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und schließt den Siedlungsrand zur freien Landschaft hin ab.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

### 11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4,) und lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, vertraglich dichte zu.



Die geplanten Mehrfamilienhäuser heben sich von der Kubatur und Gebäudehöhe von den umgebenen Einzel- und Doppelhäusern ab. Daher werden diese angrenzend an die bestehende Bestandsbebauung der Hohensteinschule untergebracht, um einen Übergang zur teilweise verdichteten, teilweise aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung zu schaffen.

### 11.3. Bauweise

Für den Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgelegt. Einzig für den Bereich entlang des neuen Ortsrandes und der Friedrichstraße wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung, soll durch eine aufgelockerte Bauweise ein gelungener Übergang zum Bestand und zur freien Landschaft geschaffen werden.

### 11.4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen / Nebenanlagen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt und die bestehenden Raumkanten aufgenommen werden.

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen und nicht überdachten Terrassen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen und der Straßenraum beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage, Grundfläche und Kubatur begrenzt.

### 11.5. Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

### 11.6. Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und zwischen den Bauzeilen, auf der straßenabgewandten Seite, so weit wie möglich von Bebauung frei gehaltene Garten- und Freibereiche zu erhalten, sind Garagen und überdachten Stellplätze auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein reibungsloses Ein- und Ausparken zu gewährleisten, ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Im Bereich der gewünschten städtebaulichen Verdichtung wird eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Damit dieser Bereich nicht durch Parkierungsbauten übermäßig dominiert wird, ist die bauordnungsrechtlich erforderliche Parkierung in Tiefgaragen unterzubringen. Da die Auswirkungen von Tiefgaragen auf das Stadt- und Landschaftsbild geringer ist als von oberirdischen Bauten, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auch die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Stadtbild ist gering. Deshalb können diese entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### 11.7. Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen (Wilhelmstraße, Schulstraße und Friedrichstraße) werden als klassische Verkehrsflächen im Gebiet mit einseitigem Gehweg festgesetzt. Lediglich die geplante Wohn- und Stichstraße sollen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld am Siedlungsrand.

Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

### 11.8. Öffentliche und private Grünflächen

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft im Süden des Gebietes zu schaffen, ist ein rund 5,50 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen ist.

### 11.9. Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um die Gestaltung der festgesetzten Randeingrünung zur freien Landschaft hin zu steuern, wird ein flächenhaftes Pflanzgebot mit Vorschlägen und Empfehlungen geeigneter Arten definiert.

Weiterhin werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten auch weiterhin zu durchgrünen.

## 12. **Örtliche Bauvorschriften**

### 12.1. Dachdeckung und Dachbegrünung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. In Anlehnung an den Bestand werden für die Dächer daher nur rote, rotbraune, braune oder schwarzgraue (anthrazitfarbene) Dachdeckungselemente zugelassen. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist eine Dachbegrünung vorzusehen, um das geplante Baugebiet weiter zu durchgrünen und den Regenwasserabfluss im Gebiet zu vermindern.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

### 12.2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Dachaufbauten werden in ihrer maximalen zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

### 12.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung beschränkt. Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Trauf- bzw. Gebäudehöhe (bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern) des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung störende, Fernwirkung verhindert.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

### 12.4. Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und ein zu bepflanzender Mindestabstand einzuhalten.

### 12.5. Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straße funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf

1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Im Baufeld 3 ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angedacht. Um die Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen unterzubringen, sind pro Wohneinheit ein Stellplatz unterirdisch anzulegen. Zusätzlich sind auf dem Grundstück pro Wohneinheit 0,5 Stellplätze oberirdisch vorzusehen. Somit ist die Straßenverkehrsfläche mit zumutbarem Aufwand für die Grundstückseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und kann ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

#### 12.6. Anlage von Zisternen

Um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten, den Wasserhaushalt zu schonen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit festgelegtem Volumen herzustellen.

### 13. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 15.316 m<sup>2</sup> (ca. 1,5 ha).

Im neu zu erschließendem Bereich des Plangebietes sind ca. 13 Grundstücke für Einzel- und/oder Doppelhäuser geplant, sowie 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Entlang der Schulstraße sind weitere Wohnbauflächen für verdichtete Bauformen vorgesehen (Reihen- und / oder Kettenhäuser). Je nach Bauform können so ca. 50 Wohneinheiten im Gebiete entstehen.

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 31.12.2019, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 100 Einwohner (EW) wohnen. (Ca. 66 Einwohner / ha Bruttobauland).

01.12.2021



**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