

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sommerbergstraße (Östlicher Teil), 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Das Plangebiet liegt an der Trasse der ehemaligen Eisenbahnlinie Wiesensteig – Geislingen. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 440/3 befindet sich im Kreuzungsbereich dieser Trasse mit dem Schöntalweg. Für die Flurstücke 440/3 und 446/1 ist im bestehenden Planungsrecht hier eine „freizuhaltende Sichtfläche“ mit „genehmigtem Bauverbot“ eingetragen.

Obwohl die Eisenbahnlinie Wiesensteig – Geislingen bereits im Jahre 1969 aufgegeben wurde bestehen die oben beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin. Um nun das Grundstück 440/3 im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung einer Bebauung zuführen zu können, soll der bestehende Bebauungsplan in diesem Teilbereich entsprechend geändert werden. Da durch die nicht mehr genutzte Eisenbahntrasse auch auf die Freihaltung der eingetragenen Sichtfläche verzichtet werden kann, wird das weitere von dieser Eintragung betroffene Flurstück mit der Nummer 446/1 in die Änderung miteinbezogen. Auf die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Bergstraße in den Schöntalweg hat eine künftige Bebauung ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen.

Dabei sollen die sonst im geltenden Baurecht getroffenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Planbereich geringfügig verändert werden. Ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung wird weiterhin erreicht.

Somit ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen 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 ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet bestehende gemischte Baufläche 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 der Bebauungsplan „Sommerbergstraße (Östlicher Teil)“, mit Genehmigung vom 10.06.1964.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Wiesensteig. Es umfasst mit ca. 1.040 m² die Flurstücke 440/3 und 446/1. Es wird von vorhandener Bebauung umschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 464 (ehemalige Eisenbahntrasse),
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 457 (Schöntalweg),
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 200 (Sommerbergstraße),
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 44771.

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 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes. Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, **Fortentwicklung**, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile. So soll eine innerörtliche Baulücke einer Bebauung zugeführt werden. Durch die Planung wird die Möglichkeit zur Bebauung einer bislang bauplanungsrechtlich unbebaubaren innerörtlichen Fläche geschaffen.

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.

Da das Flurstück 446/1 bereits aufgrund des bestehenden Baurechts bebaut ist, erfolgt die Ermittlung der zulässigen Grundfläche lediglich für das Flurstück 440/3. Diese ist bei einer GRZ von 0,25 und einer Grundstücksgröße von ca. 590 m² weit unter dem vorgenannten Schwellenwert und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt 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-Immissionsschutzes (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

Das Flurstück 446/1 ist bereits mit einem Wohngebäude bestanden. Die un bebauten Flächen werden als Gartenbereiche genutzt. Das Flurstück 440/3 ist als Grabeland bzw. Grünland genutzt.

6.2 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. Zur Bergstraße und damit zur ehemaligen Bahntrasse hin verläuft eine Böschung.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes.

6.4 Denkmale

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

6.5 Eigentum

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

6.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Schöntalweg an die L 1200 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Unterhalb des Schöntalweges verläuft der verdolte Schönbach, welcher südlich des Plangebietes in die Fils mündet.

Überflutungsflächen sind für den Planbereich nicht verzeichnet.

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 das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Sommerbergstraße (Östlicher Teil)“. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist ein gärtnerisch genutztes Grundstück, welches hauptsächlich aus Wiesenflächen und Zierpflanzen besteht. Es finden sich nur wenige Gehölzstrukturen. Die Habitataignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Im Bereich des Flurstücks 446/1 besteht über planungsrechtliche Festsetzungen eine GRZ von 0,25, die durch die vorhandene Bebauung eingehalten ist. Dieses Maß an überbaubarer Fläche bleibt im Zuge dieser Änderung bestehen und wird auf das Flurstück 440/3 ausgeweitet.

Da diese GRZ deutlich hinter der Obergrenze von 0,4 gem. § 19 Abs. 1 BauNVO zurückbleibt, wird der Versiegelungsgrad sehr gering gehalten. Da somit eine minimale Versiegelung erfolgt, sind die Eingriffe in diesem Schutzgut nicht als erheblich anzusehen.

7.3 Schutzgut Wasser

Für das Grundwasser ist aufgrund der unter dem vorhergehenden Kapitel beschriebenen Gegebenheiten keine wesentlich nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Zu Oberflächengewässern s. Ausführungen in Kapitel 6.8.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Freilandklimatop“ dargestellt. Es dient der Kaltluftproduktion sowie -sammlung.

Da es sich jedoch lediglich um einen Randbereich dieses Klimatops handelt, dass zudem mit dem anschließende Waldklimatop zu betrachten ist, weist das Plangebiet eine untergeordnete klimatische Bedeutung auf. Durch eine Bebauung erfolgt kein nachteiliger Eingriff in diesem Schutzgut.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

7.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist in geringem Umfang den Lärmeinwirkungen durch die Autobahn A 8 Stuttgart-Ulm ausgesetzt. Dabei bewegen sich die Werte im Nachtbereich nach der Umgebungslärmkartierung 2017 zwischen 45-50 dB(A).

Da die Stadt Wiesensteig in weiten Teilen von den Immissionen der Autobahn betroffen ist, der Planbereich nicht erheblich mehr belastet als andere Ortsbereiche. Nichts desto trotz sind entsprechende Vorkehrungen vor schädlichen Auswirkungen der Lärmimmissionen zu treffen. Dies kann über einen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren sicher gestellt werden.

Da die bisherige Nutzung als Gartenfläche nur einem eingeschränkten Personenkreis zur Verfügung steht ist die Funktion für die Allgemeinheit als gering einzustufen.

Wesentlich negative Beeinträchtigungen sind in diesem Schutzgut nicht gegeben.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8 Artenschutz

Aufgrund der geringen Habitataignung fehlt es an geeigneten Habitaten für seltene oder bedrohte Arten. Daher ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

9 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.040 m².

10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan der innerörtlichen Nachverdichtung dient und damit eine Schonung des Außenbereichs einhergeht, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht angezeigt.

Gefertigt: Bad Boll, den 06.02.2020



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