

## I. **VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplanverfahren „Alte Steige Süd“

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

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 können 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.

Die Gemeinde Aichelberg möchte auf Grundlage dieser Regelung des § 13b BauGB die Schaffung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand realisieren. Da das vor über 10 Jahren realisierte Baugebiet im Bereich Breitenlohweg seit längerer Zeit aufgesiedelt ist, kann die Gemeinde derzeit keine Bauplätze anbieten. Auch private Bauplatzverkäufe wurden in der jüngsten Vergangenheit nicht oder nur vereinzelt getätigt. Aufgrund der Anfragen bei der Gemeindeverwaltung zeigt sich, dass ein Bedarf an Wohnbauplätzen gegeben ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aichelberg hat aus diesem Grund am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Alte Steige Süd“ gefasst.

Um eine der Größe der Gemeinde entsprechende Entwicklung anzugehen, wurde auf Grundlage eines Gesamtkonzept für die südlich der Ortslage liegenden Bereiche nun der vorliegende Planbereich festgelegt.

Zunächst wurden mehrere städtebauliche Entwürfe für das Gebiet erarbeitet und die Erschließung geprüft. Der nun vorliegende Entwurf soll für das weitere Bebauungsplanverfahren die Grundlage bilden. Daher wird, auch wenn aufgrund der gewählten Verfahrensart grundsätzlich entbehrlich, mit diesem Konzept eine frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### 2 **Übergeordnete Planungen**

#### 2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Aichelberg ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des GVV Raum Bad Boll (rechtswirksam seit dem 29.09.2005) stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche dar, die jedoch von der Genehmigung ausgenommen wurde.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann dessen Anpassung aufgrund dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

#### 2.3 Bestehendes Planungsrecht

Es handelt sich beim Plangebiet um Außenbereichsflächen, für die bislang kein Planungsrecht vorhanden ist.

### 3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes und umfasst ca. 0,55 Hektar. Es wird im Norden durch die Straße "Alte Steige" begrenzt und reicht von dort nach Süden bis zum Feldweg unterhalb des Bolzplatzes.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

### 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. 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.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet derzeit keine bebaubare Fläche vorsieht möchte die Gemeinde die Möglichkeiten dieser neuen Regelung nutzen und das Plangebiet in den Siedlungsbereich mit einbeziehen. Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt hingegen eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Damit bleibt dieser bereits deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

Kummulierende Vorhaben bzw. weitere Bebauungsplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen liegen nicht vor.

Weiterhin begründet dieser Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im vorliegenden Fall befindet sich sowohl nördlich als auch nordöstlich des Planbereichs vorhandene Bebauung.

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. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in der Artenschutz-Untersuchung vom 14.12.2020 hingewiesen.

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 zu beachten sind.

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.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Hierauf wird bewusst nicht verzichtet, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belang frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

## 5 Bestand

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Teil besteht aus Streuobstwiesen, der andere Teil aus Grünland. Am westlichen Rand verläuft ein landwirtschaftlicher, asphaltierter Feldweg. Entlang dieses Wirtschaftsweges befindet sich hangabwärts ein Bolzplatz.

### 5.2 Topographie

Das Gebiet ist von Osten nach Westen geneigt und fällt von etwa 450 m ü.NN bis auf etwa 442 m ü.NN ab.

### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Südlich des Planbereichs findet sich das Vogelschutzgebiet "Vorland der mittleren Schwäbischen Alb" (Schutzgebiets-Nr. 7323441).

Zwischen der Straße „Alte Steige“ und dem landwirtschaftlichen Weg am Bolzplatz entlang steht, auf dem Flurstück 1447, eine Eiche. Diese wird als „Luther-Eiche“ bezeichnet und ist mit der Schutzgebiets-Nr. 81170020002 als Naturdenkmal eingetragen.

### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 5.5 Gewässer/Oberflächenwasser

Am Rand des bereits beschriebenen Feldweges verläuft ein Graben, der südlich, außerhalb des Plangebiets in einen weiteren Entwässerungsgraben (Flst. 14469) mündet.

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im Laufe des Verfahrens bearbeitet und an dieser Stelle ergänzt.

### **Streuobstbestände**

Nach § 33 des NatSchG BW sind Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten. Sie dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, sofern ihre Erhaltung nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Im Plangebiet finden sich Streuobstbestände, die nach einer überschlägigen Betrachtung knapp an die o.g. Mindestfläche heranreichen. Mit Blick auf die Erhaltungsabsichten nach Naturschutzgesetz soll mit Maßnahmen im Plangebiet ein Ersatz geschaffen werden. So ist es vorgesehen im weiteren Verfahren über entsprechende Festsetzungen Obstbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorzugeben. Damit wäre neben Ersatz von Obstbäumen auch ein Beitrag zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild erbracht.

## 7 Artenschutz

Um Konflikte für den Artenschutz abzu prüfen wurden bereits eine Relevanzeinschätzung, eine Brutvogelkartierung und eine vertiefende Holzkäfer-Untersuchung vorgenommen. Ebenso wurde das nahe gelegene Vogelschutz mit in die Betrachtungen einbezogen:

1. Habitategnung des Gebietes für Anhang-IV-Arten
2. Habitategnung für Brutvögel, Erfassen relevanter Strukturen
3. Brutvogelkartierung in 4 Durchgängen (Saison 2020)
4. Untersuchung eines Verdachtsbaumes auf Vorkommen des Eremiten (Saison 2020)
5. VSG-Voruntersuchung (Natura-2000-Voruntersuchung)

Ziel der Voruntersuchung (Teil 1 und 2) war zunächst die Einschätzung der Habitategnung des zur Planung vorgesehenen Gebietes und die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs. Es wurde zunächst ein Begehungstermin zur Ermittlung der Habitatstrukturen im Gebiet vorgenommen. Bei der Begehung wurde darauf geachtet, welche relevanten Habitatstrukturen für die Anhang-IV-Arten vorliegen, z.B. hohle Bäume, Nistkästen, Rindenspalten (Fledermäuse), offene Bodenflächen mit Lockersediment (Zauneidechse) etc.

Aufgrund der vielen Gehölze und dem Vorhandensein von Brutmöglichkeiten für Vögel wurde parallel eine Brutvogelkartierung durchgeführt sowie eine Untersuchung eines Verdachtsbaumes auf Vorkommen Holzbewohnender Käfer.

Wegen des angrenzenden Vogelschutzgebietes wurde auch eine VSG-VU (Natura-2000-Voruntersuchung durchgeführt) mit dem Ziel, eine Aussage zu treffen, ob eine ausführliche Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder nicht.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

### **Vögel:**

Die durchgeführten Untersuchungen reichen aus, den Eingriff durch den Bebauungsplan auf den Artenschutz zu beschreiben und entsprechende Maßnahmen zu quantifizieren.

### **Fledermäuse:**

Die alten Obstbäume im Gebiet könnten als potenzielle Tagesverstecke oder Spaltenquartiere für Fledermäuse dienen. Ansonsten kommt der Freifläche eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet (Insektenreichtum) zu.

### **Holzbewohnende Käfer:**

Eine Untersuchung der Verdachtsbäume wurde im Herbst 2020 durchgeführt und ergab keine Hinweise auf einen besiedelten Lebensraum des Eremiten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Sonstige Arten:**

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

### **Fazit**

Im Untersuchungsgebiet wurden gefährdete und geschützte Arten kartiert, die Habitate innerhalb des Geltungsbereichs besiedeln. Zudem ist das Gebiet wegen des Altholzanteils für Höhlenbrüter allgemein bedeutsam. Im vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass Bäume mit Alt- und Totholzanteil sowie von Vögeln nutzbaren Baumhöhlen durch die geplante Baumaßnahme verloren gehen. Aus diesem Grund sind vorgezogene **Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)** für die gefährdeten Arten erforderlich. Diese sollen auf einer gemeindeeigenen Fläche durchgeführt und im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Hierdurch können Verbotstbestände im Sinne des §44 NatSchG verhindert werden.

### **VSG-VU:**

Das VSG ist durch die Planung nur mittelbar betroffen, Verluste von VSG-Flächen und relevanten Lebensräumen für die genannten Arten treten nicht auf. Dennoch ist mit –temporär begrenzten-

baubedingten Störfwirkungen sowie anlage- und betriebsbedingten Effekten durch die Baumaßnahme zu rechnen. Diese werden jedoch nicht so gravierend eingeschätzt, dass sie negative Auswirkungen auf die wertgebenden Arten und deren essentiellen Lebensräumen haben.

Insgesamt ist **keine Gefährdung** der **Erhaltungsziele** für die in der VSG-Verordnung genannten Arten zu befürchten. Das Vorhaben kollidiert somit nicht mit den für das VSG genannten Zielen, eine ausführliche VSG-Verträglichkeitsprüfung ist **nicht erforderlich**.

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der südlich des Planbereichs verlaufenden Autobahn A 8 sind Verkehrslärm-Immissionen vorhanden. In einer fachtechnischen Stellungnahme des Büros rw bauphysik vom 31.07.2020 wurde die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Wirkungsbereich geprüft.

Neben dem Verkehr der Autobahn wurde auch die Landesstraße L 1214 westlich der Ortslage mit in die Berechnungen einbezogen.

Die Berechnung erfolgte bei freier Schallausbreitung und kommt sowohl für das Erdgeschoss als auch für das 1. Obergeschoss zu dem nachfolgenden, auszugsweise dargestellten Ergebnis:

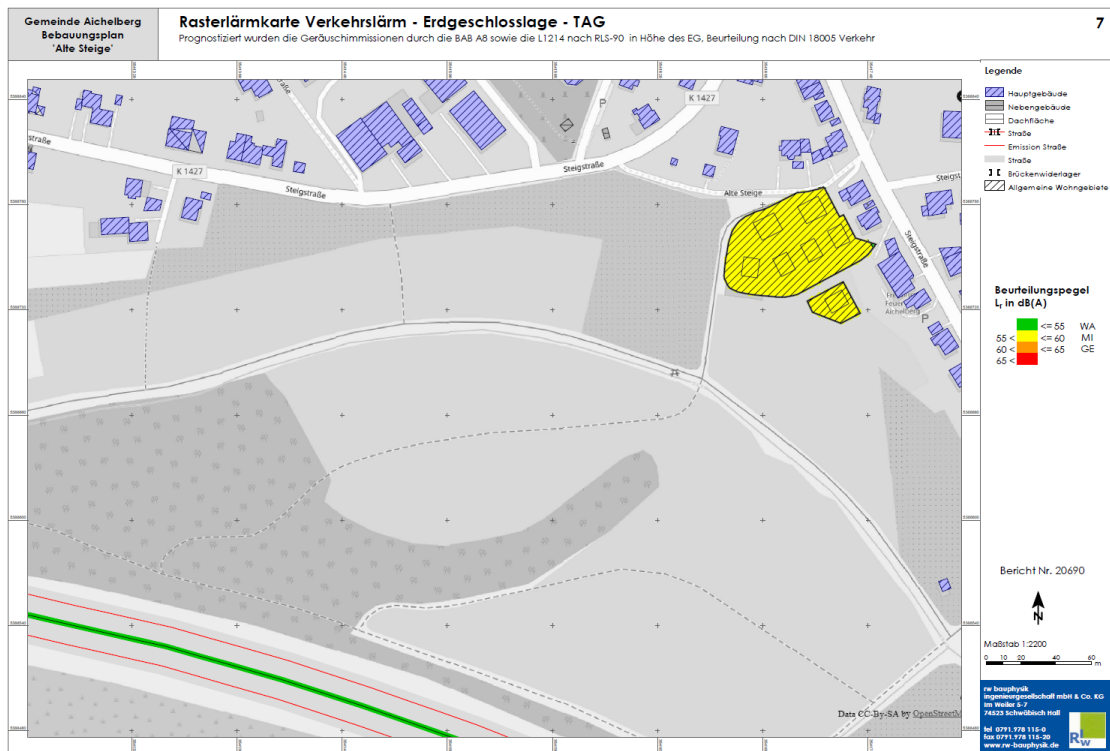


Abb. 1 Rasterlärmkarte EG - TAG, rw bauphysik, 31.07.2020

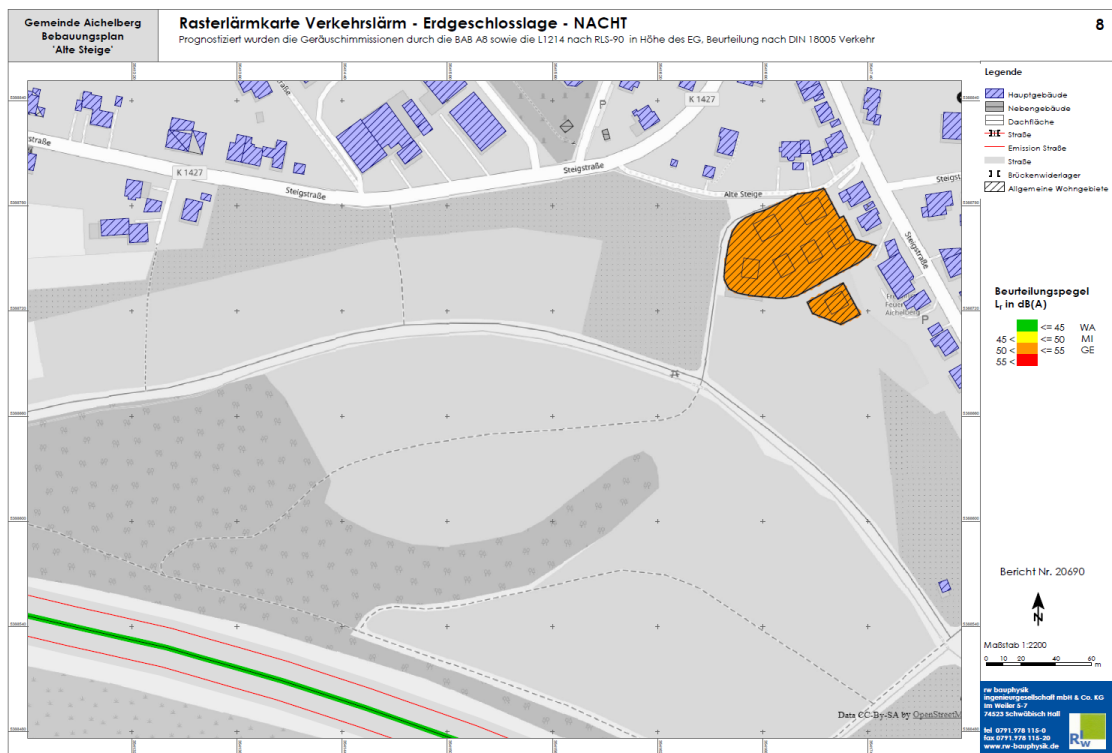


Abb. 2 Rasterlärkarte EG - NACHT, rw bauphysik, 31.07.2020

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten untersuchten Bereich sowohl Tags als auch Nachts überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen sind zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da – anders als bei Sport- und Freizeit- oder Gewerbelärm – Verkehrslärm auch passiv geschützt werden darf und die Richtwertüberschreitungen im Sinner einschlägiger Rechtsprechung keinen gesundheitsgefährdenden Charakter annehmen, bietet sich passiver Schallschutz an.

Der Gutachter empfiehlt daher die folgende textliche Festsetzung:

*"Für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) ist nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße sind anhand der [in den Rasterlärkarten] dargestellten Außenlärmpegel zu bestimmen.*

*Von den im Planbereich dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Außenlärmpegeln kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte Schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Außenlärmpegel (z.B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung, o.ä.) vorgelegt wird."*

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

### 9.1 Städtebauliche Konzeption

Im vorliegenden Konzept ist es vorgesehen, über eine Anbindung an die "Alte Steige" das Plangebiet zu erschließen. In mehrere Varianten wurden dabei unterschiedliche Möglichkeiten in Betracht gezogen.

In einer Variante war der Ausbau des vorhandenen Feldweges als Erschließung angedacht, einschließlich eines Ringschlusses über Anbindung an das Wegegrundstück 1453.

Eine weitere Variante sah den Erhalt des Feldweges und den Bau einer weiteren Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung vor. Dabei war ebenfalls eine untergeordnete Anbindung an den Weg Flst. Nr. 1453 angedacht.

In der nun ausgewählten Variante wird der Feldweg am Westrand ebenfalls erhalten und eine neue Erschließungsstraße in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Der bereits befestigte Abschnitt des Wegegrundstücks 1453 wird nicht fortgeführt und dient damit nicht der Erschließung der neuen Bauflächen. Die Ausbildung eines separat geführten Gehweges ist aufgrund der geringen Gebietsgröße und der relativ kurzen Entfernungen nicht vorgesehen.

Auf Grundlage des bereits erwähnten Gesamtkonzeptes für diesen südlichen Ortsbereich ist eine langfristige Straßenführung in Ost-West-Richtung vorgesehen. Dieser Ansatz wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt, da ein Teil der Verkehrsanlagen im Plangebiet diese künftige Erschließungsanlage darstellt. Der Abschnitt der Planstraße am südlichen Gebietsrand wird bei Realisation des vorliegenden Plangebiets als Wendemöglichkeit genutzt und kann langfristig sowohl nach Osten als auch nach Westen verlängert werden.

Bei der Planung wurde auch ein Erweiterungsoption des benachbarten Feuerwehrgebäudes (Steigstraße 19) berücksichtigt, die anhand der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ersichtlich ist.

Für den Planbereich ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen knapp 400 m<sup>2</sup> bis zu rund 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Aufgrund der eher geringen Gebietsgröße können sieben Baugrundstücke entstehen, die über die eine, vorbeschriebenen Erschließungsstraße erschlossen werden können. Sie sind so angeordnet, dass ihr Zugang über Norden bzw. Osten erfolgen kann und so die Wohn- und Gartenbereiche Richtung Süden und Südwesten orientiert sind. Auch eine solare Nutzung der Dachflächen ist bei dieser Ausrichtung möglich.

## 9.2 Entwässerung, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Im Zuge der Gestaltungsvarianten wurde bereits die Ver- und Entsorgung für das Gebiet abgeprüft. In der vorliegenden Planung ist die Wasserversorgung über einen Anschluss an der Leitung in der "Alten Steige" vorgesehen. Von dort wird sie innerhalb der Planstraße ins Gebiet geführt.

Zur Entwässerung ist ein modifiziertes Mischsystem angedacht. Dabei kann aufgrund der Topographie ein Teil des Regenwassers in den bereits vorhandenen Graben am westlichen Gebietsrand eingeleitet werden. Es ist angedacht den Regenwasserabfluss mittels Retentionszisternen zurückzuhalten und gedrosselt über eine Regenwasserleitung dem Vorfluter (Graben Flst. 1469) zuzuführen.

Für das Schmutzwasser sowie die Straßenentwässerung ist ebenfalls ein Anschluss an die örtliche Mischkanalisation in der "Alten Steige" vorgesehen. Für das südwestlichste Gebäude ist hierfür jedoch eine Druckleitung sowie eine private Hebeanlage notwendig.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich bereits eine Versorgungswasserleitung, die am Rand bzw. innerhalb der vorhandenen Feldwege verläuft und in die "Alte Steige" mündet. Diese wird in Teilabschnitt über Leitungsrecht zu sichern sein. Südwestlich der Bestandsgebäude Steigstraße 21 und Altes Steige 1 befinden sich Hausanschluss an einen Kanal, auf dem Flurstück 1450. Diese Flächen wurden als Zukaufs-Option für die betroffenen Grundstücke vorgesehen.

Für die Gebietsentwässerung wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Gefertigt: Bad Boll, den 17.12.2020



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