

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Steig III“**

**1. Erfordernis der Planung**

Nachdem im Baugebiet „Steig II“ in Bälde keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, ist zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland eine Erweiterung des Wohngebiets Steig II nach Süden sinnvoll und erforderlich.

Mit dem seit kurzem verlängerten § 13b BauGB können Wohnbaugebiete abweichend vom Flächennutzungsplan ausgewiesen werden, wenn sich diese an den Ortsrand anschließen und weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Nettobaufläche festgesetzt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, zumal das Plangebiet bereits zweiseitig mit Bebauung umrahmt ist.

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets im südlichen Ortsbereich geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Bereitstellung von Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet trotz einer gewissen Verdichtung gestalterisch der umgebenden Bebauung annähert.

**3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Weidenstetten und knüpft direkt an das Baugebiet Steig II an.

Das Gelände des Planbereiches ist lediglich mit einem seit Jahrzehnten ungenutzten Landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Die Topografie im Plangebiet verläuft weitgehend eben. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird derzeit entsprechend der praktizierten Nutzung durch den Sinabronner Weg erschlossen. Weiterhin schließt im Norden und Nordosten eine bestehende Wohnbebauung an. Im Südosten liegt eine bestehende gewerbliche Nutzung. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

**4. Planungskonzeption**

Das Plangebiet soll der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen. Aus diesem Grund wurden auch verschiedene gewerbliche Nutzungen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen, um der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

**5. Inhalt der Planung**

**5.1 Art der baulichen Nutzung**

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Hinblick auf die Zielsetzung Wohnbebauung werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,

Tankstellen) ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebietsteile als Höchstgrenze in Metern festgelegt.

Die maximal zulässigen Höhen der Gebäudeoberkante ist auf 8,5 m festgesetzt. Die jeweiligen Gebäudehöhen sind in die Planzeichnung eingetragen.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

abgegrenzt durch Baugrenzen

## **5.4 Grünordnung**

Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung sowie Ausschluss von sogenannten Steingärten bzw. Steinwüsten.

## **5.5 Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

## **5.6 Verkehrsplanung**

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Steigwegs, der nach Süden bis zum Sinabronner Weg verlängert wird. Mit dem Verzicht auf Gehwege in diesem Bereich sollen die Versiegelung und die Erschließungskosten begrenzt werden. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit wird dieser Teilbereich des Baugebiets als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über bestehende Ortsstraßen an die Landesstraßen 1165 (Ulmer Straße) und 1232. Zusätzlich soll der Feldweg „Sinabronner Weg“ im Planbereich als Ortsstraße umgewidmet und der Kreuzungsbereich Sinabronner Weg/Ulmer Straße umgestaltet werden.

## **5.7 Baugestaltung**

### **5.7.1 Haustypen**

Um dem dörflichen Charakter des Umgebungsbereichs zu entsprechen, werden nur Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen. Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen wird deshalb auf 2 pro Einzelhaus und auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

### **5.7.2 Garagen / Carports / Nebengebäude**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude werden nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zugelassen. Damit soll ein aufgelockertes Straßenbild erreicht werden. Zudem sollen mit dem geforderten Stauraum vor Garagen und Carports weitere Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

### **5.7.3 Versorgungsleitungen**

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und damit verbunden die Einsehbarkeit des Baugebiets von Süden her sind Versorgungsleitungen aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch zulässig.

### **5.7.4 Gebäudehöhen**

Die festgelegten Gebäudehöhen sollen einen gewissen Verdichtungsgrad ermöglichen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden, aber auch einen gestalterisch verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung sicherstellen.

### **5.7.5 Dachform**

Mit den vorgegebenen Dachformen und –farben soll zum einen die bestehende Dachlandschaft des Umgebungsbereichs auch in das Plangebiet übernommen werden, zum anderen aber auch moderne, zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden.

### **5.7.6 Stützmauern / Einfriedigungen**

Im Hinblick auf eine ansprechende Straßenraumgestaltung sind Stützmauern und Einfriedigungen nur mit Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Damit sollen kanalartige Verbauungen entlang der Erschließungsstraße vermieden werden. Außerdem soll vermieden werden, dass bei späteren Maßnahmen an den Erschließungsanlagen aufwändige Sicherungsmaßnahmen für grenzständige Einfriedigungen und Stützmauern erforderlich werden.

## **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich nicht zur Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. §§13 b i.V.m. 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **7. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **8. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Flst. 102/0 sowie ein Teil des Sinabronner Wegs der Gemarkung Weidenstetten. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.749 m<sup>2</sup>.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Umweltauswirkungen der Planung (informelle Umweltprüfung)**

Die Planung wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

### **Schutzgut Mensch**

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die Wohnnutzung zunehmen.

Von nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ist jedoch nicht auszugehen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen worden.

### **Schutzgut Boden**

Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist derzeit größtenteils nicht versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind somit noch vorhanden. Durch die geplante Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise verloren.

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, müssen als Grünflächen angelegt und bepflanzt werden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze sind zu beachten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zumal es sich um hochwertige Flächen der Vorrangflur Stufe 1 handelt.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Planung werden derzeit unversiegelte Flächen versiegelt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird - soweit es nicht genutzt wird – dem verdolten Truttelgraben zugeführt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Fläche ist durch die Ortsrandlage wenig bis nicht vorbelastet. Die Fläche innerhalb des Plangebietes übernimmt derzeit klimaverbessernde Funktionen.

Durch die Festsetzung von Freiflächen, die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind, sowie durch die aufgelockerte Bebauung mit einer GRZ von 0,4 wird im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung und die Landesstraße L 1165 geprägt.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich durch die festgesetzte Geschossigkeit in das angrenzende Umfeld ein.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## **9.2 Erschließung**

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch eine öffentliche Straße, in der auch die

erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden.

### **9.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen.

### **9.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **9.5 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baumöglichkeiten.

### **9.6 Finanzierung**

Die von der Gemeinde für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten werden im Haushalt 2021 bereitgestellt.

Weidenstetten, den 22.09.2021

DS

Engler  
Bürgermeister