

I. BEGRÜNDUNG - VORENTWURF

zum Bebauungsplan „Viehweg III“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung sowie Bedarf

In Bad Überkingen besteht nach wie vor großer Bedarf an Wohnraum. In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde zur Deckung der Nachfrage in den Ortsteilen, wo diese fast ausschließlich von innen heraus besteht, kleine Baugebiete entwickelt.

In Oberböhringen wurden mit dem Gebiet „Dorfgärten“ vier Bauplätze geschaffen, die schnell vergeben waren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildstöckle“ wurden fünf Bauplätze erschlossen. Von diesen sind bereits drei verkauft, die zwei weiteren stehen aktuell zum Verkauf.

Im Ortsteil Unterböhringen sind im Gebiet „Wetterhecke IV“ sechs Bauplätze entstanden, die zwischenzeitlich vollständig bebaut sind.

In Hausen standen mit Abschluss der Erschließungsarbeiten 2022 zehn weitere Bauplätze im Gebiet „Am Viehweg II“ zur Verfügung. Mittlerweile sind diese vollständig bebaut bzw. die Bebauung ist im Gang, so dass hier keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Und auch im Hauptort wurden auf einer innerörtlichen Fläche an der Fils vier Baugrundstücke des Gebiets „Alte Gärtnerei“ erschlossen, die alle inzwischen verkauft sind. Weitere Nachverdichtungen wurden durch die Änderungen der Bebauungspläne „Spitalwiesen“ 2020 und „Kahlenberg“ 2022 ermöglicht, wodurch jeweils ein weiteres Baugrundstück geschaffen wurde.

Ebenfalls im Hauptort hat die Gemeinde im Bereich „Mühlwiesen“ Grunderwerb getätigt und im Rahmen einer Konzeptvergabe im Jahr 2022 für eine verdichtete Bebauung ausgeschrieben. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung gerieten diese Planungen ins Stocken, so dass hier keine Aussicht auf zeitnahe Umsetzung besteht. Ähnlich verhält es sich in Unterböhringen, wo auf einer Fläche von 600 m² Geschosswohnungsbau entstehen sollte, der zurzeit ebenfalls nicht vermarktbare ist.

Die Gemeindeverwaltung geht regelmäßig auf die Eigentümer der privaten Baulücken zu, um deren Verkaufsbereitschaft oder Bauabsichten zu erfragen. Nach letzter Erhebung gibt es in Bad Überkingen noch 6 Stück, in Hausen 4 Stück, in Unterböhringen ebenfalls 3 Stück und in Oberböhringen 2 Stück (Stand Anfang 2025). Verglichen mit den Baulücken von 2019 hat sich hier kaum eine Veränderung ergeben, da die Bauflächen in Privatbesitz sind und eine Vermarktung oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer scheitert.

Da aus der Gemeinde Bad Überkingen heraus weiterhin eine große Nachfrage an Bauplätzen besteht und die privaten Bauflächen nicht zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde auf die Flächen in Randlagen ausweichen. Da der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hausen eine Entwicklungsfläche enthält, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, ein weiteres Baugebiet zu erschließen und hat hierfür das Verfahren dieses Bebauungsplanes eingeleitet.

Es wurden bereits städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten sowie verschiedene Wohnformen zum Gegenstand hatten. Der nun vorliegende Entwurf wurde im Planungsprozess ausgewählt, um nun die Grundlage für eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu bilden.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hausen an dessen nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Flurstücke 246, 247, 248, 249 sowie Teile der Flurstücke 251 und 256 (Am Viehweg).

Die Fläche des Planbereichs umfasst ca. 7.100 m².

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:



Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Bad Überkingen ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen an der Steige (Nahbereich) zugeordnet und gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum. Geislingen/Steige übernimmt als Mittelzentrum die überörtliche Versorgungsfunktion (Einzugsbereich ca. 200.000 Einwohner).

Bei Bad Überkingen handelt es sich um eine Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung nach Plansatz (PS) 2.4.2 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart. In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung, sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Dabei gibt der Re-

gionalplan im Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vor.

Das Plangebiet befindet sich am Randbereich der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Zudem ist ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie eine Richtfunkstrecke verzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Bad Überkingen/ Kuchen ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen noch keine Bebauungspläne.

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind Teil der Begründung und werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Südlich des Plangebiets befindet sich vorhandene Bebauung umgrenzt von den Straßen Am Viehweg und Staffelweg. Beide Wege gehen entlang des Plangebiets in landwirtschaftliche Wege über, die teilweise nur als Grasweg vorhanden sind. Die Flächen selbst sind ackerbauliche genutzt.

6.2 Topografie

Der Planbereich neigt sich von Nordwesten nach Südosten und fällt dabei von 500 m üNN mit einem Gefälle von über 10 % bis auf 489 m üNN.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Bad Überkingen.

Nördlich, außerhalb des Planbereichs ist ein Biotopkartiert – Schlehenhecke und Feldgehölz im Gewann „Am Viehweg“.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde, ein Flurstück ist in privatem Eigentum.

6.5 Verkehr

Südöstlich des Plangebiets verläuft der Staffelweg, welcher im Zuge der Erschließung des Gebietes „Am Viehweg II“ soweit hergestellt wurde, dass die nun vorgesehene Entwicklung an diesen angebunden werden kann. Nordwestlich verläuft die Straße Am Viehweg, die jedoch auf Höhe der Bestandsbebauung bislang endet.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die vorhandenen Anlagen in den beiden vorgenannten Verkehrsflächen erfolgen.

6.7 Altlasten

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

6.8 Denkmale

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

6.9 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

6.10 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Aktuell sind keine Unterlagen zu Starkregenereignissen vorliegend. Aufgrund der Erkenntnisse im Zuge der Entwicklung des Gebiets Am Viehweg II besteht die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Richtung Plangebiet abfließen.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dieser wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

8 Artenschutz

Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erarbeitet, dabei wurden zunächst in der Saison 2024 die Habitatstrukturen auf ihr potenzielle Bedeutung für eventuell vorkommende Arten untersucht. Auf

Grundlage dieser Voruntersuchung wurden in der Saison 2025 weiterführende Untersuchungen vorgenommen.

Eine Betroffenheit konnte dabei für die Artengruppen Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Tag- und Nachtfalter, Holzkäfer sowie für Pflanzen nach Anhang IV ausgeschlossen werden.

Obwohl im Geltungsbereich des Gebiets selbst keine direkte Betroffenheit für Vögel besteht, können Auswirkungen auf die im Nordwesten gelegenen Heckenstrukturen erfolgen. Fledermäuse können in diesem Bereich ebenfalls auftreten, wobei keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Im weiteren Verfahren sind geeignete Maßnahmen für die Sekundärwirkungen auf Vögel zu entwickeln.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Städtebauliche Konzeption

Gemäß der Ausweisung des Flächennutzungsplanes soll durch die Entwicklung des vorliegenden Planbereichs weiteres Wohnbauland geschaffen werden.

Dabei soll ein Angebot entstehen, dass sowohl verdichtete Bebauung durch Doppelhäuser als auch Einfamiliengebäude anbietet. Die Grundstücksgrößen der Einfamiliengebäude werden im Schnitt bei rund 430 m² liegen, die der Doppelhaushälften bei etwa 300 m². Die Herausforderung besteht dabei einerseits durch die topografischen Gegebenheiten und andererseits darin, einen verträglichen Übergang zur eingeschossigen Bungalow-Bebauung im Bestand zu erreichen.

Die Erschließung kann in Fortsetzung der Straße Unter den Felsen im Gebiet „Am Viehweg II“ erfolgen. Dabei wird an die Straßen Staffelweg und Am Viehweg angebunden. Dadurch entsteht ein Ringschluss auf dessen Südseite die Einzelgebäude vorgesehen werden. Oberhalb der Erschließungsstraße sind Doppelhäuser geplant.

Im Übergang zu den Bestandsgebäuden und auch aufgrund der Hanglage sollen Gebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden. Um dabei ausreichend Wohnfläche auf zwei Ebenen zu erreichen sind im gesamten Gebiet Flachdächer vorgesehen. Deren Begrünung trägt sowohl zur landschaftlichen Einbindung als auch zur Regenwasserrückhaltung bei.

Am Randbereich hangaufwärts ist eine Grünfläche vorgesehen, in welcher die Ableitung des Außengebietswasser durch eine Geländemodellierung erfolgen soll. Ergänzend kann auf dieser Fläche die Eingrünung hin zur freien Landschaft erfolgen.

10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 7.100 m². Dabei umfassen ca. 5.200 m² Nettbau-land, 1.000 m² Grünfläche am Gebietsrand sowie 900 m² Verkehrsflächen.

Mit der geplanten Bebauung werden ca. 21 Wohneinheiten (WE) entstehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,0 (Stand 31.12.2023, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 42 Einwohner wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 59 EW/ha Bruttobau-land.

Die Vorgaben des Regionalplans von 55 EW/ha werden mit der Umsetzung dieses Plangebietes somit eingehalten.

Gefertigt: Bad Boll, den 16.06.2025



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