

## II. BEGRÜNDUNG

Zur Änderung 2025 Baulinienplan Aichelberg

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Entlang der Steigstraße in Aichelberg wird die Bebaubarkeit der Grundstücke durch Baulinien geregelt. Die Baulinien, welche im Baulinienplan Aichelberg eingetragen sind, wurden am 19. Januar 1950 genehmigt und sind noch immer gültig.

Im Gebäude Steigstraße 64/1 befindet sich ein gastronomischer Betrieb, welchem aktuell die Toilettenanlagen im Gebäude 64 zur Nutzung bereitgestellt sind. Da dies künftig nicht mehr möglich sein wird, ist es erforderlich, dass am Gebäude 64/1 neue Räumlichkeiten geschaffen werden. Westlich angrenzend an das Gebäude befindet sich der Biergarten. Um diesen erhalten zu können, ist die Erweiterung nur durch einen Anbau an das Bestandsgebäude Richtung Norden möglich. Da hierdurch die überbaubaren Flächen des Baulinienplanes deutlich überschritten werden, ist die vorliegende Änderung erforderlich.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Aichelberg und umfasst die Flurstücke 560 und 561/3. Im Süden des Grundstücks verläuft die Steigstraße. An den übrigen Seiten wird das Flurstück durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Die Fläche des Planbereichs umfasst ca. 600 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 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 Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet 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).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des GVV Raum Bad Boll (rechtswirksam seit dem 29.09.2005) stellt für das Plangebiet entlang der Steigstraße eine Mischgebietsfläche dar. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Stattdessen wird das Grundstück von einer Baulinie, genehmigt am 19. Januar 1950, tangiert. Die Baulinie ist im Baulinienplan Aichelberg enthalten und hat noch immer Rechtskraft.

Nachdem Baulinien lediglich die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen regeln und alles Weitere sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet, können diese heute als einfacher Bebauungsplan (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB) angesehen werden.

Die Änderung 2025 des Baulinienplans Aichelberg entspricht damit einer Bebauungsplanänderung. Die geänderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Deckblatt zum Baulinienplan Aichelberg) wird zum einfachen Bebauungsplan.

## **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung (nach §13a BauGB)**

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung der Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung dient, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren 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.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

## **6 Bestand**

Der Planbereich liegt im unteren Bereich der Steigstraße und liegt bei etwa 410 m üNN. Es umfasst bereits bebaute Bereiche der südwestlichen Ortslage, so dass sich hier auch keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte befinden.

Es handelt sich um Flächen in privatem Eigentum, die bereits über die Steigstraße erschlossen sind. In dieser sind die Anlagen zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Altlasten, Kultur- oder Bodendenkmale vor.

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

### 6.1 Hochwasservorsorge / Starkregenereignis

Die Gemeinde Aichelberg hat derzeit noch kein Starkregenrisikomanagement. Es ist vorgesehen, dieses über den Gemeindeverwaltungsverband Bad Boll erstellen zu lassen. Nach aktuellem Stand kann dies ab dem Jahr 2026 erfolgen.

Da auch keine Kenntnis über Überflutungsereignisse bekannt sind, ist es momentan nicht möglich hinsichtlich dieser Thematik eine Abschätzung zu treffen.

## **7 Umweltbelange, Umweltbericht**

Die vorliegende Änderung des Baulinienplanes hat eine zusätzliche Versiegelung zur Folge. Da diese im Rahmen der Innenverdichtung erfolgt und mit Blick auf den möglichen Umfang sind die auf das Schutzgut Boden zu erwartenden Auswirkungen als vergleichsweise gering und somit als hinnehmbar anzusehen.

Auch für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild sind die Auswirkungen aus vorgenannten Gründen als nicht wesentlich bzw. besonders nachteilig einzustufen.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion ist durch die Möglichkeit eines Anbaus Richtung Norden der Erhalt der Biergartenfläche ermöglicht, so dass sich die aktuellen Gegebenheiten für diesen Aspekt nicht ändern.

## 8 Artenschutz

Es handelt sich um eine Gartenfläche mit wenig Gehölzbestand. Da die Flächen zum Großteil als Biergarten genutzt werden, ist nicht von einer besonderen Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes auszugehen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist jedoch auch nicht auszuschließen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, die Baufeldräumung für den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzusehen.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

Das Plangebiet ist bereits über die Steigstraße erschlossen. Durch das Erweitern der überbaubaren Grundstücksfläche wird die bauliche Erweiterung an vorhandenen Gebäuden möglich.

Entsprechend der Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie der angrenzenden Wohnflächen entspricht die geplante Bebauung der Umgebung. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche durch die nun festgesetzten Baugrenzen ist mit Blick auf die Umgebungsbebauung vertretbar.

## 10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über das vorhandene Netz erfolgen.

## 11 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind künftig durch Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen die aufgrund vorbeschriebener Voraussetzung erforderlichen Erweiterungen an einem gastronomischen Betrieb.

Gefertigt: Bad Boll, den 24.07.2025



**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