

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren „Leintalstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Leintalstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich zwischen Merklinger Straße und Drackensteiner Straße entlang der Leintalstraße befand sich bis vor wenigen Jahren komplett im Außenbereich. Nachdem der Bereich aufgrund der baulichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten jedoch deutlich durch den angrenzenden (bebauten) Innenbereich geprägt war und in Hohenstadt Bedarf an Bauland bestand, hat die Gemeinde für dieses Gebiet bereits zwei Einbeziehungssatzungen aufgestellt.

Da nun im Planbereich erneut der Wunsch nach weiterer Bebauung an unterschiedlichen Stellen geäußert wurde, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den gesamten Bereich durch einen Bebauungsplan zu überplanen und sowohl die Flächen der Einbeziehungssatzungen als auch bislang noch im Außenbereich liegende Flächen miteinzubeziehen.

Nachdem im Jahr 2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen worden war, wurden auch Gespräche mit den Anwohnern hinsichtlich deren Wünsche nach einer weiteren Bebauung geführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass der im Nordosten ansässige landwirtschaftliche Betrieb seine Entwicklung auf der Grundlage des § 35 BauGB vornehmen kann. Und auch für die Bewohner im südlichen Planbereich haben sich die Randbedingungen dahingehend verändert, dass keine weiteren Bebauungswünsche bestehen, die nicht auch über die vorhandenen Einbeziehungssatzungen ermöglicht werden könnten. Daher wurde der nun vorliegende Entwurf in seinem Umfang deutlich reduziert.

Auch ist die, im Zuge der vorgenannten Beteiligung bemängelte Ausgestaltung der Erschließungsfläche, um eine Wendeanlage ergänzt worden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Hohenstadt ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In „übrigen Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird in einem getrennt geführten Verfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Hierzu erfolgt ein Tausch bisher unbebauter, aber ausgewiesener Mischbauflächen. Auf die näheren Ausführungen im Rahmen dieses Verfahrens wird an dieser Stelle verwiesen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Südlich des Planbereichs findet sich Planungsrecht über zwei Einbeziehungssatzungen:

- Einbeziehungssatzung „Leintal“, rechtskräftig seit 23.05.2014
- Einbeziehungssatzung „Leintal II“, rechtskräftig seit 28.01.2016

Die Satzung „Leintal II“ grenzt dabei unmittelbar an den vorliegenden Geltungsbereich an.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Hohenstadt. Im Westen verläuft die Drakensteiner Straße (K 1435) und im Süden die Merklinger Straße (K 1431).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 391 und 389 sowie Teilflächen des Flurstücks 390,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 386,
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 385/2 sowie Teilflächen des Flurstücks 387,
- im Norden durch Teilflächen des Flurstücks 387.

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

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind als gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Flurstück 387/1 ist ein Wiesengrundstück das mit vereinzelt Gehölzen bestanden ist und zum Teil als Lagerfläche genutzt wird.

Auf dem Flurstück 387 findet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf der hobbymäßig Pferdehaltung betrieben wird. Die Flächen werden teils als Koppeln, teils als Hofstelle mit entsprechenden Gebäuden, genutzt.

6.2 Topografie

Das Gebiet steigt von etwa 805 m ü.NN im Südosten bis auf 810 m ü.NN. im Nordwesten an.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III der „Krähensteigquelle – Bad Ditzenbach / Gosbach“.

Nordöstlich, in einer Entfernung von knapp 40 m und damit außerhalb des Planbereichs, findet sich das nach § 33 NatSchG BW geschützte Biotop „Hecke am östlichen Ortsrand von Hohenstadt“ (Biotop-Nr. 174241171317 – Feldhecke/Feldgehölz).

6.4 Eigentum

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

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Leintalstraße erschlossen. Diese mündet im Süden in die Merklinger Straße. Sowohl die Merklinger als auch die Drackensteiner Straße sind Kreisstraßen und liegen in der Umgebung des Planbereichs Großteils außerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass die Anbau-beschränkungen zu beachten sind.

6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 Denkmale

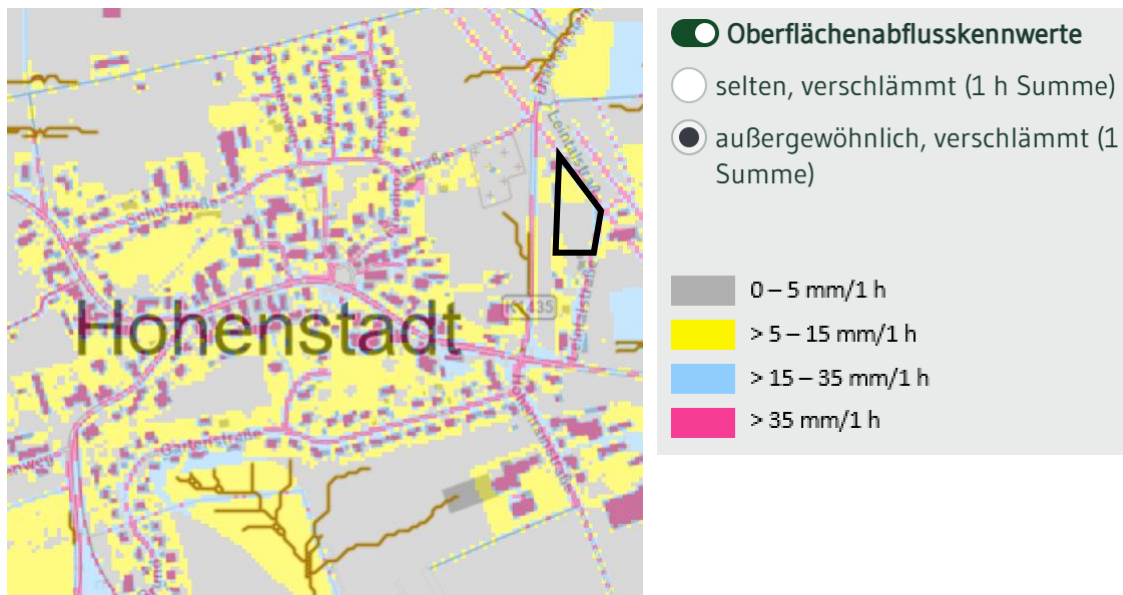
Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Gewässer finden sich weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung.

6.9 Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse

Die Gemeinde Hohenstadt hat derzeit noch kein Starkregenrisikomanagement. Im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart ist erkennbar, dass im Gemeindegebiet nahezu keine Überflutungsflächen durch Starkregen auftreten. Dies ist auf die geologischen Verhältnisse, also die Lage innerhalb eines Karstgebietes und der damit hohe Versickerungsleistung zurückzuführen. Diesen Kartenwerken ist ebenfalls zu entnehmen, dass selbst Abflussbahnen bei Starkregen die Flächen des Planbereichs nicht direkt betreffen. Ergänzend lässt sich den Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg entnehmen, dass der Anteil des Niederschlags, der im Planbereich zum Abfluss kommt im derzeitigen Zustand gering bis mäßig anzusehen ist:



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 11/2025

7 Lärmeinwirkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf mögliche Lärmeinwirkungen ausgehend von der Drackensteiner Straße hingewiesen.

Das Plangebiet wurde im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf in seiner Größe reduziert und ermöglicht nun nur noch eine in Richtung Leintalstraße orientierte Bebauung. Dies führt dazu, dass eine künftige Bebauung somit einen Abstand zur Drackensteiner Straße (K 1435) von 40-50 m. hat und damit deutlich von der Kreisstraße abrückt.

Bezogen darauf sowie unter folgenden Voraussetzungen wurden eine grobe Abschätzung zur Lärmsituation vorgenommen.

- Gemäß der Zählerstelle 74241409 wurden auf der K 1435 im Jahr 2023 knapp 1.000 KfZ erfasst.
- Entlang des Planbereichs darf mit einer Geschwindigkeit von max. 70 km/h gefahren werden.
- Bei dem o.g. Abstand ist davon auszugehen, dass an der künftigen Bebauung Lärmwerte von tags 52 dB(A) und nachts von 42 dB(A) zu erwarten sind.
- Des Weiteren sind in der Umgebungslärmkartierung 2022 für den Nachtzeitraum im Plangebiet Werte von maximal 54 dB(A) aufgrund der Lärmeinwirkungen der BAB 8 dargestellt. Dies zeigt, dass die Verkehrslärmeinwirkungen der Kreisstraße K 1435 von den Immissionen der Autobahn überlagert werden und somit vernachlässigbar sind.

Insgesamt bleibt somit festzustellen, dass die im Planbereich voraussichtlich auftretenden Lärmeinwirkungen unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)) zurückbleiben.

Da somit im Planbereich insbesondere die Nachtwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, kann die angestrebte Nutzung im Gebiet umgesetzt werden.

8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts erforderlich ist. Die Unterlagen liegen der Begründung bei.

9 Artenschutz

Die bislang zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde 2021 einer Habitatanalyse unterzogen. Dabei konnten mangels geeigneter Habitatstrukturen diverse Arten und Artengruppen bereits ausgeschlossen werden.

Die daraufhin eventuell vorkommenden Anhang-IV-Arten wurden entsprechend untersucht und es konnte bereits festgestellt werden, dass sich weder größere Konflikte ergeben noch weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Aufgrund der Habitateignung für Brutvögel wurden relevante Strukturen erfasst. Zur Prüfung der Verbotstatbestände wurde im Zeitraum April / Mai / Juni 2021 eine Brutvogelkartierungen mit insgesamt 4 Begehungsterminen durchgeführt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplanung keine Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG für Anhang-IV-Arten und Vögel verbunden sind. Auch sind keine Maßnahmen – weder vorgezogen noch als Ersatz – erforderlich.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Städtebauliche Konzeption

Neben den zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen hinsichtlich der Bauwünsche und den dadurch reduzierten Planbereich wurde auch die Gebietsausweisung mehrfach abgestimmt, um den im Gebiet verbleibenden Flächen gemäß der gewünschten bzw. bestehenden Nutzung entsprechend, eine Bebauung zu ermöglichen. Die Schwierigkeit bestand insbesondere darin, die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle im Norden des Planbereichs in ihrer heutigen Form einer Nutzungsart zuordnen zu können. Des Weiteren stellt die Ausbildung der Leintalstraße als Sackgasse einen weiteren zu klärenden Punkt dar.

Die künftige Bebauung entlang der Leintalstraße soll sich am westlich gelegenen Bestand orientieren. Dabei wird auf die Regelungen der Einbeziehungssatzungen zurückgegriffen. Die Erschließung der künftigen Bauflächen erfolgt über die Leintalstraße, für die nun am nördlichen Ende eine Wendeanlagen vorgesehen ist. Eine direkte Anbindung an die Drackensteiner Straße wird nicht ermöglicht.

10.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan 2001 bereits als Erweiterungsfläche enthalten. Die Voraussetzungen für eine Entwicklung wurden 2016 geschaffen. So kann die Ver- und Entsorgung über die bereits vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze erfolgen.

Da für den Bereich „Leintal“ ein Trennsystem vorgesehen ist, ist Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Dies hat breitflächig über die obere bewachsene Bodenschicht (mind. 30 cm Humus) zu erfolgen. Die konkreten Planungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung darzulegen.

10.3 Erneuerbare Energien

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist es nicht möglich Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zu nutzen. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist zwar möglich, jedoch an bestimmte Voraussetzungen, wie etwa die nutzbare Tiefe, gebunden.

Die Nutzung von Solarenergie ist hingegen mit den getroffenen Festsetzungen bzw. aufgrund nicht vorgenommener Regelungen möglich. So sind neben Dachflächen auch Einfriedungen hierfür nutzbar.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Blick auf die Prägung des Gebiets und der Umgebung, bestehend aus Wohnbebauung, einer landwirtschaftlichen Hofstelle und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie vor dem Hintergrund der dörflichen Struktur von Gesamt-Hohenstadt wird für das vorliegende Plangebiet das dörfliche Wohngebiet gewählt. Dieses dient neben dem Wohnen auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kann so die unterschiedlichen Belange und im und um den Planbereich berücksichtigen.

Innerhalb dieser Ausweisung wird der Planbereich in zwei Gebietsteile differenziert. Ein Teilgebiet umfasst die Flächen im Norden und Süden, der in der Mitte liegende Bereich wird als zweite Teilfläche abgegrenzt.

Für beide Teile des dörflichen Wohngebiets werden im Wesentlichen die allgemeinzulässigen Nutzungen ermöglicht. Mit Blick auf die Ortsrandlage werden jedoch die Anlagen für örtliche Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Im mittleren Bereich werden Wohngebäude von der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Dies geschieht unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange der Hofstelle Leintalstraße 12.

Im südlichen Planbereich scheint eine Wohnbebauung begründbar, da östlich gelegen auch das Wohngebäude der vorgenannten Hofstelle zu finden ist. Damit ist aktuell bereits ein Abstand der Wirtschaftsgebäude von einer künftigen Wohnbebauung westlich der Leintalstraße gegeben. Für den nördlichen Planbereich, in dem Wohngebäude ermöglicht werden, ist ebenfalls ein ausreichender Abstand zur Hofstelle gegeben. Wohingegen der mittlere Bereich, in dem nun für sich stehende Wohngebäude nicht zugelassen werden, räumlich die geringste Distanz zur Hofstelle aufweist. Um hier eine nutzungseinschränkende Wirkung für die Landwirtschaft durch die künftige Bebauung zu vermeiden, erfolgt der Ausschluss von Wohngebäuden in diesem Bereich.

11.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung einen dörflichen Charakter erhält und sich damit ausreichend in den bebauten Bereich einfügt.

Mit Blick auf die in den benachbarten Einbeziehungssatzungen festgelegte Grundflächenzahl und auf die Orientierungswerte der BauNVO für dörfliche Wohngebiete wird in Bezug auf die zu Grunde zu legende Baufläche eine Grundflächenzahl von 0,45 gewählt. Diese gewährleistet die Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur. So werden die Möglichkeiten der Bebauungsdichte in einem dörflichen Wohngebiet zwar nicht im Rahmen der Orientierungswerte voll ausgeschöpft, jedoch in einem insbesondere für die südliche Bestandsbebauung verträglichen Maß festgelegt.

Ergänzend und ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll die maximale Geschosigkeit zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Zudem werden im Rahmen der offenen Bauweise Einzelhäuser zulässig sein, die entsprechend den vorhandenen Strukturen mit Grenzabstand errichtet werden müssen. Da die überbaubare Fläche in Teilen durch großzügig festgelegte Baugrenzen definiert ist, wird die Länge der Hauptgebäude begrenzt, so dass sich die Dimensionen der künftigen Baukörper in den Bestand einfügen.

11.3 Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Leintalstraße wird in ihrem Bestand festgesetzt. Ergänzend wird am nördlichen Abschluss nun eine Wendeanlage vorgesehen, so dass sowohl Müllfahrzeuge als auch andere Fahrzeuge eine Wendemöglichkeit vorfinden.

Bislang war auf privater Fläche über einen Schotterweg eine Verbindung zu der weiter nördlich gelegenen Feldweganbindung vorhanden gewesen. Da diese jedoch keiner öffentlichen Erschließung entsprach und die Durchfahrtsmöglichkeit zwischenzeitlich entfallen ist, ist die vorgesehene Wendefläche umso wichtiger.

11.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt und vorhandene Heckenstrukturen über Pflanzbindung zu erhalten sein. Mit Blick auf die Eingriffszuordnung der Teilflächen kann planintern ein Teil-Ausgleich stattfinden. Für die darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

12 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf das unbedingt notwendige beschränkt. So werden lediglich Festsetzungen zur Dachgestalt sowie zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen.

12.1 Dachform, Dachneigung

Die Festlegungen zur Dachform nehmen die bereits getroffenen Regelungen der Einbeziehungssatzungen auf und sorgen somit für eine einheitliche und strukturierte Dachlandschaft.

12.2 Stellplätze

Die Lage der Gemeinde Hohenstadt, die zwar durch den Bahnhof Merklingen eine bessere Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr erfahren hat, bedingt eine höhere Nutzung von Kraftfahrzeugen für die Mobilität. Daher soll über die Anhebung der der Zahl der Stellplätze sicher gestellt werden, das ausreichend Abstellfläche auf den Grundstücken geschaffen wird, zumal es sich bei der Leintalstraße um eine Sackgasse handelt.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 3.650 m² (ca. 0,37 ha).

Abzüglich der vorhanden befestigten Straßenfläche Leintalstraße verbleiben 3.500 m² Bruttobauland. Die Bauflächen und damit das Nettobauland im Geltungsbereich umfassen etwa 3.300 m².

Da es sich um ein dörfliches Wohngebiet handelt, welches unter die gemischten Bauflächen fällt, greifen hier die regionalplanerischen Vorgaben zur Bruttowohndichte nicht.

Gefertigt: Bad Boll, den 16.12.2025



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