

# GEMEINDE BAD ÜBERKINGEN

## BEBAUUNGSPLAN Alte Gärtnerei, 1. Änderung

### **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan und den  
örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf | 16.04.2026**

## 1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Bad Überkingen hat im Jahr 2022 das Verfahren zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ abgeschlossen. Mit diesem Verfahren wurden vier Wohnbaugrundstücke geschaffen, von denen inzwischen drei bebaut sind. Östlich dieser neuen Baugrundstücke befand sich bereits das unter Denkmalschutz stehende Gärtnereihaus Parkstraße 1 mit seinen Außenanlagen. Die nördlich des Gebäudes gelegenen Freiflächen wurden als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Nun sind die Eigentümer Parkstraße 1 mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, im nördlichen Gartenbereich für die nächste Generation die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte dieses Vorhaben unterstützen und hat sich zur Änderung des Bebauungsplanes entschlossen.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 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.

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

Der Planbereich ist als "sonstige Fläche" dargestellt.

### 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Bad Überkingen/ Kuchen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche dargestellt, da sie ehemals Teil der Mineralbrunnen Überkingen-Teinach AG waren.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Vorliegend handelt es sich um eine Änderung, mit geringfügiger Erweiterung, des seit 11.02.2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“.



### 4. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsbereich von Bad Überkingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 574/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 423/1 und 573.

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

## 5. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da mit der vorliegenden Änderung eine weitere Nachverdichtung und somit die Schaffung von Wohnraum im bisher als Grünflächen genutzten Siedlungsbereich erreicht werden soll, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegend.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist unter anderem auf den Schwellenwert bis 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überbaut werden kann) beschränkt. Da das Plangebiet lediglich knapp 800 m<sup>2</sup> umfasst, ist der Schwellenwert deutlich unterschritten.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 7 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

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-Immissionsschutzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

## 6. BESTAND

### 6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die Garten- und Freiflächen des Gebäudes Parkstraße 1. Der Hausgarten ist gärtnerisch gestaltet und mit Mauern und einem Gartenpavillon ausgestattet. Zudem umfasst der Geltungsbereich neben Teilflächen eines Wegegrundstückes, das derzeit als Wiesenfläche keine Wegenutzung aufweist, auch Teile einer angelegten öffentlichen Parkanlage.

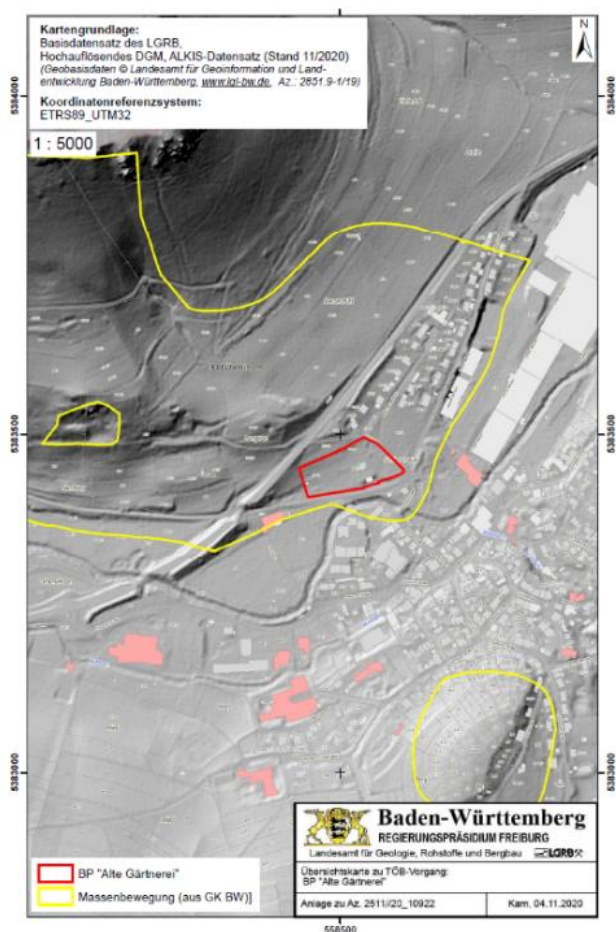
Nördlich direkt an den Planbereich angrenzend finden sich mit Bäumen und Sträuchern dicht bestandene Flächen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ war die Frage aufgeworfen worden, ob es sich hierbei um Wald handeln würde. Dies wurde von der

zuständigen Behörde verneint. Weiter nördlich dieser Gehölzflächen verläuft die Bundesstraße 466.

## 6.2 TOPOGRAFIE/GEOLOGIE

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 5,0 m.

Nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind für das Plangebiet u. a. Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die im geologischen Kartenwerk Baden-Württembergs (GK BW) verzeichnet sind. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.



Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“)

Auch der Geotechnische Kurzbericht des Büros für Angewandte Geologie, Dipl.-Geol. Dr. Otto Borngräber vom 10.10.2021 – Ver2 beschreibt den Planbereich als inhomogen und dass in „Tiefen zwischen 2 m und 3 m unter Gelände die rückhaltenden Kräfte auf eine sehr geringe Restscherfestigkeit reduziert sind“.

### **6.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

### **6.4 EIGENTUM**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum einer Familie sowie im Eigentum der Gemeinde.

### **6.5 VERKEHR/ÖPNV**

Das Plangebiet ist derzeit nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden, da es sich um die die Gartenflächen des Gebäudes Parkstraße 1 handelt, welches über die Filsstraße erreichbar ist. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Parkstraße.

### **6.6 ALTLASTEN**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### **6.7 DENKMALE**

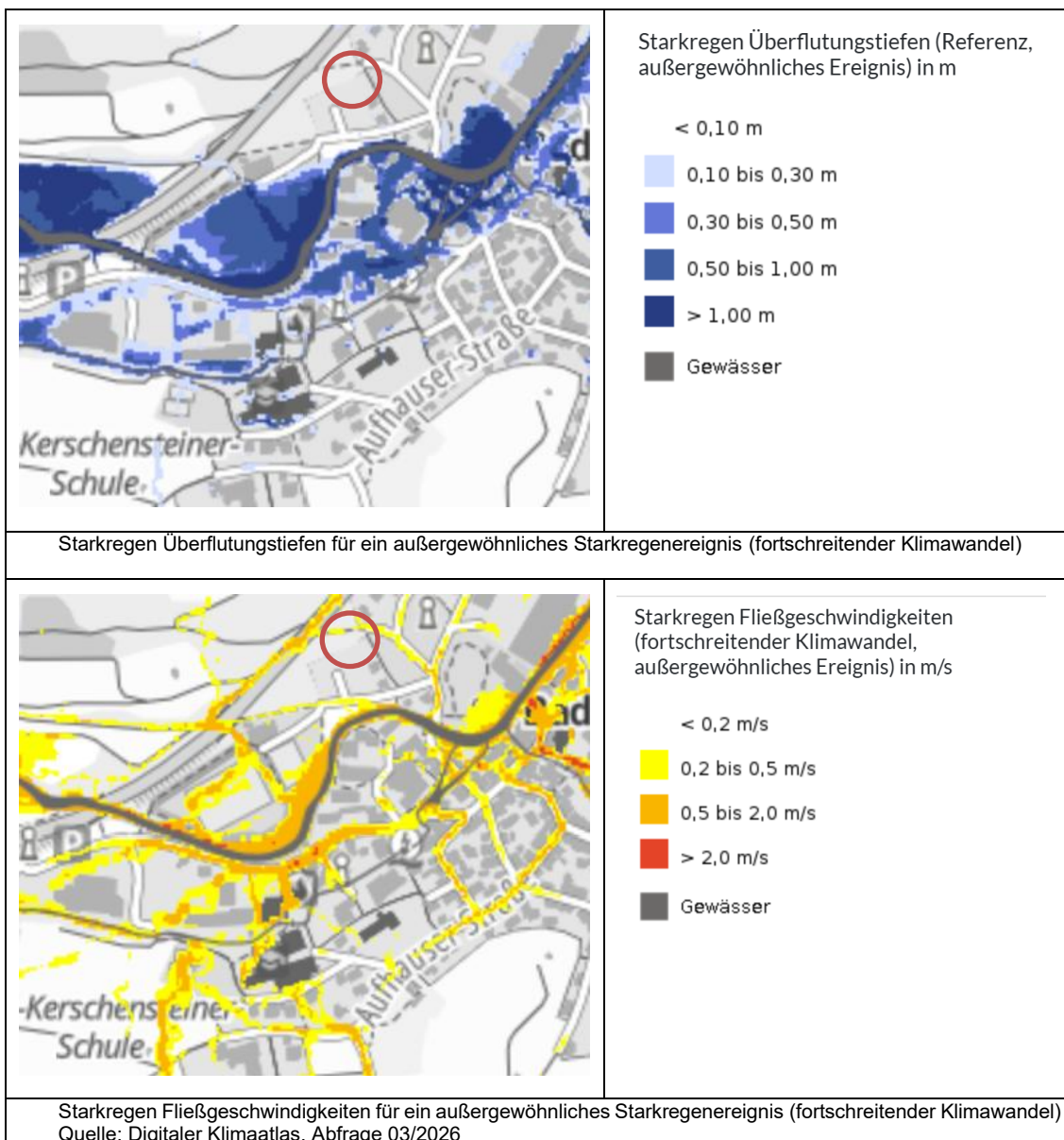
Im Geltungsbereich selbst finden sich keine Kultur- und Bodendenkmale. Das Gebäude Parkstraße 1 südlich des Plangebiets steht unter Denkmalschutz.

### **6.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Südlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Fils.

## 6.9 HOCHWASSERVORSORGE/STARKREGENEREIGNISSE

Ein kommunales Starkregenrisikomanagement ist aktuell noch nicht erarbeitet. Daher kann zunächst auf die Inhalte der regionalen Starkregengefahrenkarten zurückgegriffen werden, die im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart eingesehen werden können.



Für den Planbereich sind in diesen Karten keine Überflutungsflächen dargestellt. Überflutungen treten südlich des Gebietes auf und sind auf die dort verlaufende Fils zurückzuführen. Aufgrund der Topografie ist nicht mit Auswirkungen auf den Planbereich zu rechnen. Zudem ist aufgrund des umgebenden Gehölzbestandes nicht mit direkten Zuflüssen aus den nördlich und topografisch höher gelegenen Flächen zu rechnen. Das Risiko für Überflutungen bei Starkregenereignissen ist daher als gering anzusehen.

## 7. ARTENSCHUTZ

Im Norden des als Garten gestalteten Planbereichs findet sich eine Terrasse mit Natursteinmauer, welche teilweise verputzt ist. Es finden sich auch Stellen mit Höhlungen, zudem ist die Mauer nach Süden ausgerichtet. Um ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen, werden für diese Artengruppe Untersuchungen vorgeschlagen. Diese werden in der anstehenden Vegetationsperiode vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Weiteren berücksichtigt.

Weitere Habitatstrukturen für Anhang IV Arten sind nicht vorhanden.

## 8. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Da der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird auf die Ausarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts verzichtet. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbeitrag erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird und der als Anlage beigelegt ist.

## 9. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

Die momentanen Gartenflächen sind nicht direkt über eine öffentliche Verkehrsfläche zu erreichen. Zwar verläuft mit dem Flurstück 573 am Nordrand ein Wegegrundstück, welches aber nicht als solcher hergestellt ist. Es besteht lediglich die Möglichkeit zu Fuß über Wiesenflächen die Parkstraße zu erreichen. Um künftig die Erschließung für die vorgesehene Bebauung zu erreichen, ist soll eine Zufahrt über die östlich gelegene Parkanlage hergestellt werden. Da diese lediglich diesem einen Grundstück dienen wird, hat man sich darauf verständigt, dass die Zufahrt von Privat auf öffentlichem Grund errichtet wird. Zudem sollen zur Abrundung des Wohnbaugrundstücks bisherige Teile des Wegegrundstücks erworben und diesem zugeschlagen werden. Damit wird eine Begradigung des Grenzverlaufs erreicht.

Für die künftige Bebauung werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen, da so eine Fortentwicklung analog zu dieser Bebauung erfolgt.

Im Rahmen der überbaubaren Fläche, die sich in ihrem Umfang an den Maßen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes orientiert, wird ein Gebäude mit Satteldach zu errichten sein. Die Trauf- und Firsthöhen sowie die festgelegte Bezugshöhe führen auch bei dieser Bebauung dazu, dass das Gebäude talseitig mit zwei Geschossen und bergseitig mit einem Geschoss in Erscheinung tritt. Durch die Möglichkeit eines Kniestocks wird ein gut nutzbares Dachgeschoss entstehen können.

Die Parkierung ist in Verlängerung der oben beschriebene Zufahrtssituation vorgesehen. So kann nördlich der künftigen Bebauung eine Garage bzw. ein Carport errichtet werden. Um die übrigen Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten, sind auch Nebenanlagen nur dort vorgesehen.

Da in der Parkstraße keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind, hat deren Anschluss nach Süden über das Grundstück 574/3 zu erfolgen. Dies ist privatrechtlich zu regeln, was aufgrund der Eigentumsverhältnisse umsetzbar ist.

## 10. SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens „Alte Gärtnerei“ wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw bauphysik, (Schwäbisch Hall, Stand 03.06.2019) erstellt. Aufgrund der Nähe zur B 466 wurden die Verkehrsgereusche und ihre Einwirkungen auf den damaligen Planbereich betrachtet. Zudem wurden die Auswirkungen der westlich gelegenen Sportanlagen untersucht. Der vorliegende Änderungsbereich war bei dieser gutachterlichen Betrachtung mit einbezogen worden. Da der Prognosehorizont auf das Jahr 2030 hochgerechnet wurde, werden die Aussagen dieser Geräuschimmissionsprognose auch dieser vorliegenden Änderung zu Grunde gelegt.

- **Sportanlagenlärm:** Der damalige Geltungsbereich war lediglich in der südwestlichen Ecke von den Einwirkungen der Sportanlagen betroffen. Da die vorliegende Änderung den nordöstlichen Bereich umfasst, ist davon auszugehen, dass der Sportanlagenlärm hier keinen Einfluss hat.
- **Verkehrslärm:** In der o.g. Geräuschimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum (55 dB(A)) im Verlauf entlang der B 466 in 2/3 des Plangebiets überschritten werden. Auch der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (45 dB(A)) wird nur im Nordosten des Plangebiets eingehalten. Damit treten die vorgenannten Überschreitungen auch im Änderungsbereich auf, so dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz Anwendung finden und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

## 11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ werden im Wesentlichen übernommen und teilweise auf den Änderungsbereich angepasst.

Nachfolgend wird lediglich auf die Änderungen / Anpassungen eingegangen, da mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung dieselben städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt werden.

### 11.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die für die bisherigen Baugrundstücke festgelegte maximale Aushubtiefe begründet sich auf die Erkenntnisse des geologischen Gutachtens bzw. auf die geologischen Verhältnisse (s. Kap. 6.2). Demnach ist bei Abgrabungen besondere Vorsicht geboten, weshalb die vorbeschriebene Einbindetiefe der Gebäude in das Gelände festgelegt wurde.

Da für die vorliegende Änderung jedoch keine geologische Untersuchung vorgenommen wurde, kann eine solche Festsetzung für diesen Bereich nicht erfolgen. Dringend empfohlen sind daher

objektbezogene Baugrunderkundungen (gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020) sowie Stand-sicherheitsbetrachtungen.

## **11.2 BAUWEISE**

Es wurde die Festlegung für Einzelhäuser übernommen. Da die überbaubare Fläche Gebäude auf eine maximale Länge von 14 m begrenzt, ist die bisherige textliche Regelung hierfür entfal-len.

## **11.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BAUGRENZEN)**

Bislang war eine Überschreitung der Baugrenzen durch bspw. Terrassen ermöglicht. Dies wurde nicht übernommen, da die überbaubare Fläche so großzügig ausgewiesen ist, dass diese baulichen Anlagen auch innerhalb der Baugrenzen möglich sind.

## **11.4 NEBENANLAGEN**

Wie beschrieben sollen Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur im Bereich der Fläche für Garagen und in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um die übrigen Grund-stücksbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten und so die lockere Bebauung im Gesamt-Bereich aufrecht zu erhalten.

## **11.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN/GRÜNFLÄCHEN**

Die Restflächen des Wegeflurstücks Nr. 573, die bislang auch nicht als Verkehrsfläche herge-stellt sind, werden als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen, da dies der Bestandssituation ent-spricht. Da die Zufahrt von Osten vorgesehen ist und um dies sicher zu stellen, wird an der südlichen Grenze der künftigen Verkehrsgrünfläche ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Da der Bereich der vorgenannten Zufahrt heute eine Parkanlage darstellt und dem Grunde nach auch als öffentliche Fläche bestehen bleiben soll, wird an dieser prinzipiellen Festlegung fest-gehalten.

## **11.6 GEH-/FAHRRECHT**

Zur Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks wird über die öffentliche Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht gewährt. Auf Grundlage dieser Regelung ist es möglich eine Grundstückszufahrt herzustellen.

# **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **12.1 FASSADEN**

Der bisherige Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien für Fassaden wurde nicht übernommen, um der rechtlichen Situation für Anlagen zur Solar-Energienutzung nicht zu wi-dersprechen.

### 13. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 780 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 630 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.