

# **Gemeinde Steinenbronn**

Kreis Böblingen

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

# **Bebauungsplan „S9 / Wiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Vorentwurf**

Aufgestellt: GK  
Stuttgart, den 15.01.2024

*die* **STEG**

## **1 ANWENDUNG DES VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „S9 / Wiesenstraße“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Durch die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) verstößt § 13 b BauGB gegen EU-Recht. § 13b BauGB darf daher laut BVerwG wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.

Daher wird der vorliegende Bebauungsplan nun im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, sowie mit frühzeitiger und förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn hat sich im Jahre 2020 für eine Teilnahme am Grundstücksfond für Kommunen ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Schritte einzuleiten.

In öffentlicher Sitzung im Juli 2020 stimmte der Gemeinderat dem Grundstücksbevorzugungsvertrag zwischen der Gemeinde Steinenbronn und dem Land Baden-Württemberg zu.

Die Gemeinde Steinenbronn wurde vom Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, in den „Grundstücksfonds BW“ aufgenommen. Ziel ist, im vorliegenden Plangebiet gemeinwohl-orientierten Wohnungsbau zu realisieren. Die erfolgt auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Schönaicher Straße, den Grundstücken der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche eine Neuentwicklung durchzuführen. Das Gebiet soll einer neuen städtebaulich verträglichen Nutzung mit der Zielsetzung „Günstiger Wohnraum“ zugeführt werden.

Grundlage für die Planung war eine Standortuntersuchung mit der Unterscheidung in Makro- und Mikrostandort. In der Makrostandortanalyse wurden alle überregional bedeutsamen Faktoren, wie übergeordnete Planungen (Landes- und Regionalplanung), die Verkehrssituation und der regionale Wirtschaftsraum untersucht. In der Mikrostandortanalyse wurden die Eigentumsverhältnisse, die Bauleitplanung bis hin zur vorhandenen Infrastruktur untersucht.

Darauf aufbauend wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „S9 / Wiesenstraße“ umfasst ca. 0,78 ha. Es befindet sich im Westen der Ortslage von Steinenbronn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden: Teilbereich des Flurstücks Nr. 735 (Schönaicher Straße) Nordgrenze des Flurstücks Nr. 703

Im Westen: Westgrenze der Flurstücke Nr. 703, 59

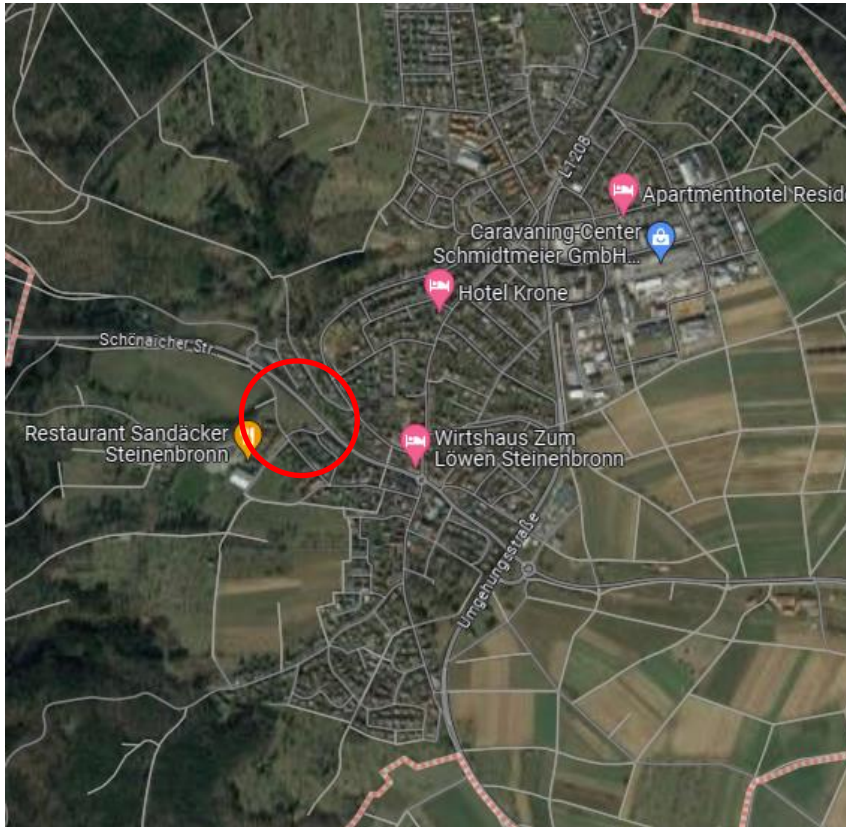
Im Süden: Südgrenze der Flurstücke Nr. 38 (Wiesenstraße), 59

Im Osten: Ostgrenze des Flurstücks 735 (Schönaicher Straße)

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan und dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

#### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Gemeinde Steinenbronn, am Rande des Naturparks Schönbuch im Kreis Böblingen gelegen, weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur auf. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bebaute Ortslage an. Fußläufig ist die Ortsmitte mit Rathaus, Einzelhandel, Gastronomie zu erreichen.



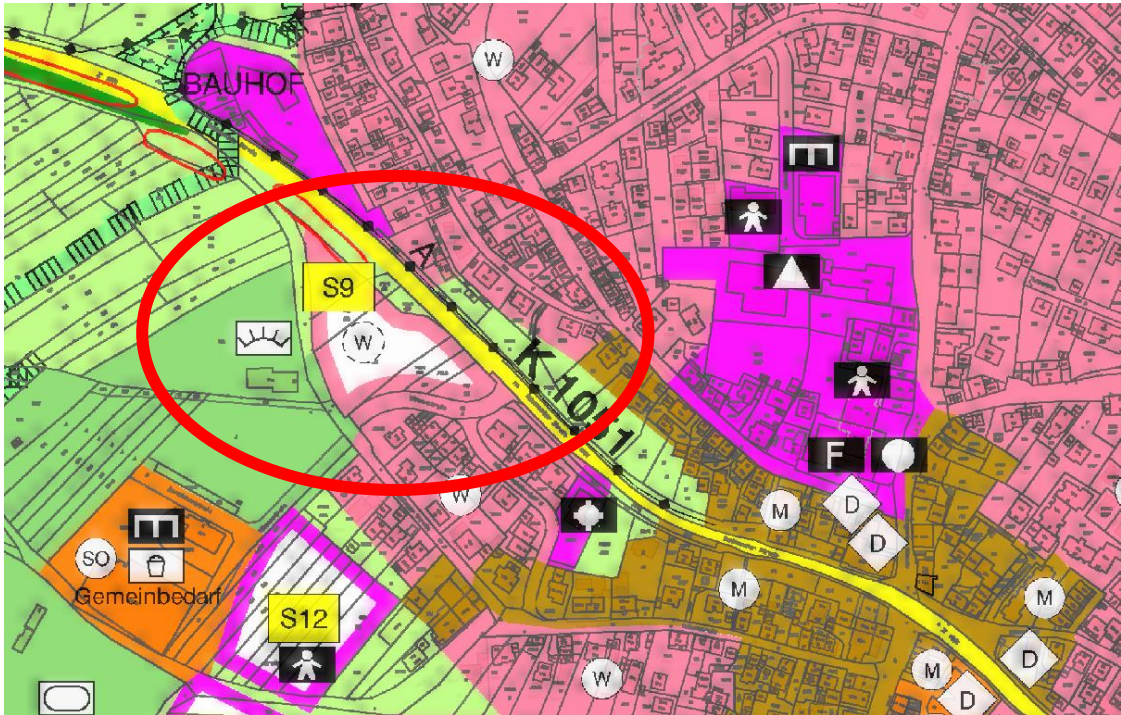
Quelle: eigene Darstellung Google Maps - Bilder 2024CNES/Airbus, GeoBasis-DE/BKG,GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart Landsat/Copernicus Maxar Technologies, Kartendaten 2024 Geobasis-DE/BKG (2009)



### 4.3 Flächennutzungsplan

Das Allgemeine Wohngebiet des Plangebiets ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn 2030 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Anforderung wird erfüllt.



Quelle: eigene Darstellung Fortschreibung Flächennutzungsplan Waldenbuch/Steinenbronn 2030

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich liegen keine Bebauungspläne vor.

## 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet – wie oben ausgeführt – eine Bebauung mit der Zielsetzung „Günstiges Bauen“. Flächenschonend sind Gebäude mit mehreren Geschossen geplant, die sich um einen „grünen Innenbereich“ anordnen, der als Kommunikationsbereich mit Spielplatz und hoher Aufenthaltsqualität gestaltet wird. Mit Nutzung der Obergrenze des Maßes der Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet von GRZ 0,4 wird hier dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Ein Teil des Plangebietes wird als Grünfläche ausgewiesen, um die Balance zwischen Versiegelung und Grünbereich zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Schönaicher Straße soll eine Weiterführung des angrenzenden Biotops gewährleisten.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet:

Dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend werden alle allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, die Ausnahmen wie Betriebe des Berherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch nicht zugelassen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt über eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe, die sowohl die Topographie des Plangebietes berücksichtigt, wie auch an der Orientierung der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel des günstigen Wohnens.

Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs hauptsächlich in einer Tiefgarage wird die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO bis 0,7 festgesetzt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bedingt die Höhe der Gebäude mit einer guten Ausnutzung der versiegelten Fläche. Daher ist eine Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet zulässig.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung**

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die offene Bauweise.

Mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird ein harmonisches Einfügen und die bisherige städtebauliche Struktur gewährleistet.

### **6.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind offene und überdachte Stellplätze wie auch Tiefgaragen und Nebenanlagen generell auf dem Baugrundstück zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstrüclksfläche zulässig.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Verkehrsflächen sind im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt, die Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg etc. ist jedoch nicht verbindlich.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist jedoch in Plan ausdrücklich festgesetzt, so dass entsprechend der Topografie vom tiefsten Punkt, der Schönaicher Straße aus in die Tiefgarage eingefahren wird.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Gestaltung von Stellplätzen mittels wasserdurchlässiger Materialien wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlasten die Kläranlagen und leisten einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Mit der Anlage von Dachbegrünung und Zisternen wird vor allem bei Starkregen eine Rückhaltung der Wassermengen in das Kanalsystem erreicht, gleichwohl kann das zurückgehaltene Wasser dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden.

Mit der Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur ökologischen Strom- und Wärmeerzeugung erreicht.

Die Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung ist ein Beitrag zur Entgegenwirkung des Insektensterbens.

Mit der Festsetzung von Vogelschutzglas wird ebenfalls ein ökologischer Beitrag zum Schutzgut Fauna geleistet.

## **6.7 Artenschutz**

Zur allgemeinen Sicherung der vorhandenen Arten im Plangebiet wird die Baufeldbereinigung auf den Zeitraum 1.10. bis 28./29.2. begrenzt.

## **6.8 Pflanzgebote**

Flachdächer sind zu begrünen. Das Maß der Mindestschichtdecke von 15 cm der Dachbegrünung beruht auf der Qualität der Bepflanzung. Ab 15 cm Schichtdicke können sich neben Sedum und Moosen auch hochwertigere Kräuter entwickeln. Diese Maßnahme ist in der ökologischen Aufwertung des Gebietes, der Wasserrückhaltung und der Schaffung eines guten Mikroklimas begründet.

Die festgesetzten Einzelbäume sind unter dem Aspekt des Klimawandels in den Außenbereichen Schattenspende und leisten einen Beitrag zur inneren Begrünung.

## **6.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

Zur Sicherung von erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßen und Versorgungsanlagen wird eine Fläche von 0,2 m Breite auf privaten Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, in der die Grundstückseigentümer diese notwendigen Maßnahmen dulden müssen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass z.B. zur Straßenherstellung notwendige Stützbauwerke nur in den angrenzenden privaten Flächen ausgeführt werden können.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Bebauung und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Unter Berücksichtigung der Dachfläche als Standort für Photovoltaikanlagen und einer wirksamen Dachbegrünung sind im Plangebiet nur Flachdächer zugelassen.

Ausnahmen bei der Dachbegrünung bilden Dachterrassen und untergeordnete Bauteile.

### **7.2 Fassadengestaltung**

Die Zulässigkeit von glänzenden und lichtreflektierenden Materialien ausschließlich für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll die bisherige Materialcharge in der Ortslage von Steinenbronn erhalten und fortentwickeln.

### **7.3 Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen**

Die Gestaltung unbebauter Flächen muss sowohl den Anforderungen der Bewohner, einer modernen Freiraumplanung und den Aspekten von Klima- und Umweltschutz genügen. Aus diesen Gründen sind zwar Zuwegung und Terrassen zulässig, die restlichen Flächen sind jedoch gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

### **7.4 Abstandsflächen**

Vor dem Hintergrund der Innenverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind in der bebauten Ortslage geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen. Die Themen Belichtung und Brandschutz sind jedoch ausreichend zu berücksichtigen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Ursprünglich war geplant den vorliegenden Bebauungsplan nach § 13b BauGB durchzuführen. Die dazu notwendige Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde im Juli 2023 durchgeführt. Wie unter Ziff. I ausgeführt, wurde aufgrund aktueller Rechtsprechung auf das Regelverfahren umgestellt. Für das Regelverfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Die durchgeführte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung behält weiterhin Gültigkeit.

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **8.2 Arten- und Biotopschutz**

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **8.3 Wasser**

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*



#### **8.4 Boden und Altlasten**

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*

#### **8.5 Klima/Luft**

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*

#### **8.6 Stadt- / Ortsbild**

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*

#### **8.7 Mensch / Kulturgüter**

*Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **9 FLÄCHENBILANZ**

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	0,78 ha	100,0%
davon		
Allgemeines Wohngebiet	0,54 ha	69,2 %
Grünfläche	0,13 ha	16,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha	14,1 %

### **10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN**

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen. 07.07.2023

### **11 BODENORDNUNG**

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Steinenbronn, den xx.xx.20xx**

**Ronny Habakuk**

**Bürgermeister**