

Begründung vom 18.11.2020 / 22.03.2021 / 29.09.2021

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB
"Weiler Schafhof" – 4. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 26.02/4**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Neuerrichtung eines der Gebäude im Geltungsbereich zum Ziel hat.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neuerrichtung geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.
Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km östlich des historischen Stadtzentrums.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung entlang des Weiler Schafhofs, im Osten durch das Flurstück Nr. 3017 und durch die Bebauung der Flurstück Nr. 3016 begrenzt. Im Süden und im Westen grenzt das Plangebiet an Streuobstwiesen an (Flurstücke Nr. 3018 und Nr. 3020/1).

Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 3018/1 und 3019, welche eine städtebauliche Ordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten. Im weiteren Umfeld sind Aufstockungen bauplanungsrechtlich bereits ermöglicht.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als Stadtrandlage beschrieben werden.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein bebauter Grundstücke. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einzel- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken.

2.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über den Weiler Schafhof erschlossen.
Die Bushaltestelle „Benzenhofweg“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung und ermöglicht eine Verbindung zum zentralen Omnibusbahnhof mit S-Bahn-Haltestelle.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Weiler Schafhof.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist leicht bewegt.

Lärm

Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von bis zu 47 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 39 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet sind somit eingehalten und unterschreiten außerdem die auch die in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche (überwiegend für Wohn- und Mischgebiete) vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Weiler Schafhof", Planbereich Nr. 26.02/1 vom 12.01.1983 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich für die Flurstücke Nr. 3019 und 3018/1 ein Dorfgebiet mit eingeschossiger Bebauung vor.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zum Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Grundstücke und somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 2.061 m² auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m² und 70.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Da der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung von neuem Wohnraum

Ein privater Investor beabsichtigt das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 3019 abzubauen und über eine maßvolle Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen. Es soll ein Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz errichtet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bauvorhaben zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es wird ein Einfamilienhaus ermöglicht.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Es wird ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich wird entgegengewirkt.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung würde durch ein steileres Dach ein deutlich höheres Gebäude entstehen.

Das Grundstück im Geltungsbereich ist das einzige auf der Südseite des Weiler Schafhofs, auf welchem eine deutlich höhere Dachneigung (40°) festgesetzt ist. Dies steht einer gestalterisch angepassten Entwicklung entgegen.

Veränderungen im Vergleich zur Öffentlichen Auslegung:

Die Anregungen zur dezentralen Niederschlagswasserableitung wurden überarbeitet und die Untersuchung zum Artenschutz durchgeführt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne wurden um Kellerräume ergänzt, die Erdgeschoßfußbodenhöhe aufgrund der Topographie um 0,40 m erhöht und somit auch die Wandansichtsfläche der Garage.

Aufgrund dieser Veränderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Veränderungen im Vergleich zur erneuten öffentlichen Auslegung:

Veränderungen zum Planstand der erneuten öffentlichen Auslegung beziehen sich auf die Entwässerung und den Artenschutz:

- Die Entwässerungskonzeption wurde mit dem Landratsamt vom Vorhabenträger konkretisiert. Es bedarf aus Sicht der Verwaltung daher keiner erneuten Auslegung.
- Die angemerkten Mängel des Artenschutzgutachtens wurden durch Überarbeitung ausgeräumt und vom Landratsamt mit ergänzender Stellungnahme beseitigt. Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.
- Der Vorhabenträger sicherte bereits zur erneuten Auslegung zu eine Photovoltaikanlage anzubringen und keine Schottergärten anzulegen. Über die Vorhaben- und Erschließungspläne wird dies ebenfalls abgesichert, sodass es keiner weiteren Ausführung bedarf.
- Ergänzung der Begründung.

Aus Sicht der Verwaltung bedürfen diese Ergänzungen keiner neuen Auslegung, da diese einen rein formellen Charakter besitzen und klarstellende Wirkung besitzen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4. Planinhalt

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die beiliegenden Objektpläne (Vorhaben- und Erschließungspläne) geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherr und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a. auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens geregelt sind.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung in Form eines großzügigen Einfamilienhauses vor.

Die Grundzüge des bereits bestehenden Bebauungsplans werden aufgegriffen, dabei erfolgt die Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen. Auch die Geschossigkeit des bereits bestehenden Bebauungsplans bleibt erhalten. Somit sind weiterhin nur ein Vollgeschoss und ein Nichtvollgeschoss mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 25° zulässig. Dadurch verringert sich die Gebäudehöhe für nördlichen Anlieger entsprechend.

Der Knick des bestehenden Baufensters wird bei der Bebauungsplanänderung begradigt. Dies sorgt für eine geordnete Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs. Die bauliche Struktur schafft eine Verbindung zum bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 3016.

Das neu entstehende Gebäude fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein und erzielt gleichzeitig eine moderne Wirkung auf die Umgebung.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral. Die Veränderungen des Bebauungsplanes führen zu keiner Verschlechterung des bestehenden Kanalnetzes. Eine Einleitung erfolgt wie bisher auch, jedoch retensiert.

Auf der Südseite des Daches wird eine Photovoltaikanlage errichtet (die ergänzte Darstellung vom 27.09.2021 – Ansicht Südseite ist maßgebend).

I. Hinweise

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

1.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.

1.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die weiteren Maßnahmen aus dem Bericht zum Artenschutz vom 30.07.2021 sind auszuführen.

1.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

1.5 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates

Ingenieurbüro empfohlen.

- 1.6 Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden ist beim Landratsamt Esslingen –untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.

Die Hinweise wurden aus den Anregungen der Träger öffentlicher Belange übernommen.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Kirchheim. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar. Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation wird als sehr hoch angesehen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Flächen versiegelt, weshalb diesem Schutzgut Rechnung getragen wird.

Da es sich um eine Aufstockung durch geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, wird eine Untersuchung von Arten auf die Vollzugsebene verlagert.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der südliche Rand des Geltungsbereichs weist eine hohe Landschaftsbildqualität auf.

Der Geltungsbereich hat keine Erholungsfunktion.

Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer bleibt aufrecht.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen. Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich Hangbereich von 2-5°

Der Geltungsbereich weist ein Frischluft- bzw- Kaltluftentstehungsgebiet auf.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann auf den nicht überbaubaren Flächen und den Wiesenbereichen außerhalb des Geltungsbereichs weiterhin Kaltluft entstehen und in Richtung Stadtzentrum strömen.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich hat außerdem eine geringe Schutzwürdigkeit für das Grundwasser.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Aus der mit dem Landratsamt Esslingen abgestimmten Untersuchung zum Artenschutz vom 30.07.2021 geht hervor, dass mit den getroffenen Maßnahmen (u. Hängen von Nistkästen und Bepflanzung) keine Verbotstatbestände ausgelöst werden und auch die Vogelschutzgebietskulisse nicht beeinträchtigt wird.

Artenschutz:

Durch das geplante Bauvorhaben ist nicht mit Verbotstatbeständen von Anhang-IV-Arten und Vögeln zu rechnen. Für die entfallenden Habitate wurden teilweise bereits CEF-Maßnahmen durchgeführt, weitere CEF-Maßnahmen folgen im August 2021, so dass sie für die Saison 2022 zur Verfügung stehen.

Bepflanzungsmaßnahmen des Grundstückes erfolgen im Zuge des Bauvorhabens.

VSG-Verträglichkeit:

Insgesamt kann prognostiziert werden, dass durch den Bebauungsplan keine Gefährdung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes und der gemeldeten Arten zu befürchten ist. Eine Pflicht zur Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes „Vorland der Mittleren Schwäbische Alb“ besteht somit nicht.

Bepflanzungsmaßnahmen:

Es sind Bepflanzungsmaßnahmen im Gartenbereich (genaue Lage der Gehölze steht noch nicht fest) sowie in der Randeingrünung (Hainbuchenhecke bzw. gemischte Hecke aus einheimischen

Laubgehölzen) vorgesehen. Auf eine Fassadenbegrünung wird verzichtet, diese ist technisch nur sehr kleinflächig umsetzbar und hätte nicht den gewünschten Erfolg für die Tiere. Maßnahmen für die Zielgruppen Gebüschbrüter und Fledermäuse lassen sich durch Gehölzpflanzungen im südlichen Teil des Grundstückes sowie in Form der geplanten Hainbuchenhecke wesentlich erfolgreicher umsetzen.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die Objektpläne zeigen auf, dass keine Erhöhung über das ortstypische Erscheinungsbild zu erwartende Verkehre geben wird. Das bestehende Straßensystem kann dies aufnehmen.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung entstehenden Kosten werden vom Auftraggeber übernommen.

6.5 Flächenbilanz

Grundstücksbereich	2.031 m ²
Geltungsbereich	2.031 m ²

7. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für das Bebauungsplanverfahren erstellt und werden Bestandteil der Begründung:

- Untersuchung zum Artenschutz und zur Betroffenheit des VSG (Natura-2000-VU), Landschaftsplanung Eich, Stuttgart, 30.07.2021

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung