

Begründung vom 04.11.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Rabailen“ 2. Änderung
Gemarkung Kirchheim unter Teck
Planbereich Nr. 29.01/2**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Firma Feess beantragt eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung zur Erweiterung des Standorts im Gewann Rabailen. Es wird eine dem zusätzlichen Bedarf entsprechende Erweiterung geplant, die auch dazu dienen soll einen CO₂ neutralen Betrieb dieses Standorts zu ermöglichen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich südlich der Autobahn BAB 8 und westlich der Bundesstraße B 297 im Anschluss an das Kompostwerk am südlichen Teil des Autobahnanschlusses Kirchheim (Teck) – West.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5250, 5251/1, 5251/2, 5252, 5253/1, 5253/2, 5254, 5255, 5256, 5257, 5260, 5274, 5275, 5276, 5277, 5283, 5289 und Teilflächen der Flurstücke 5162, 5253 und 5287/1.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche der südlich der Autobahn gelegenen Recycling- und Erdbaubetriebe am Autobahnanschluss Kirchheim (Teck) – West.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich beinhaltet den bestehenden Betrieb und die Erweiterungsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Im Norden liegt eine Teilfläche des Kompostwerks innerhalb des Geltungsbereichs. Hier soll eine Verbreiterung der bestehenden Wegfläche erfolgen und ein Fahrrecht zugunsten der Firma Feess vereinbart werden. Die hinzukommenden Flächen sollen als Erweiterung des Recyclingunternehmens dienen und zum Teil mit Photovoltaik zur Energieversorgung des Standortes genutzt werden.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über einen lichtsignalisierten Knoten am südlichen Ast des Autobahnanschlusses Kirchheim (Teck) West an das übergeordnete Verkehrsnetz der B 297 und der BAB 8 angebunden.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Gebäude werden mit Elektrizität versorgt und sind an das Wasser- und Abwasser-Netz angebunden.

2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Umwelt

Teile der geplanten Erweiterungsflächen liegen im Regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet. Es ist beabsichtigt die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen und durch ein Zielabweichungsverfahren die Zulässigkeit im Regionalen Grünzug zu erlangen. Im Jahr 2023 soll ein Umweltbericht erstellt werden.

Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs steigt nach Westen und Süden an.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs erkennbar.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen des künftigen Sondergebiets, die bisher Feldwege waren und zwei weitere landwirtschaftlich genutzte Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kirchheim unter Teck.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II), als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und im Bereich der Erweiterungsfläche als Regionalen Grünzug dar. Bei Plansatz 3.1.1 (Regionaler Grünzug) handelt es sich um ein Ziel der Landesplanung, das auch im Landesentwicklungsplan Plansatz 5.1.3 genannt wird. Daraus folgt, dass für eine Herausnahme des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aus dem Regionalen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen ist.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen 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 wird derzeit fortgeschrieben. Ein Feststellungsbeschluss für diese Fortschreibung wurde noch nicht gefasst.

Im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Für die Erweiterungsfläche dieses

Bebauungsplans wurde ein Antrag auf Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung beim Landratsamt Esslingen gestellt. Das Verfahren dauert noch an.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

2.3.3 Bebauungsplan

Rechtsgrundlage für die derzeit ausgeübte Nutzung ist der Bebauungsplan „Rabailen - 1. Änderung“, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 29.01/1. Die Fläche des Geltungsbereichs dieses Rechtsvorläufers beträgt 49.238 m². Der Anteil des Sondergebiets innerhalb dieses Geltungsbereichs beträgt 31.175 m². Die Erweiterungen die durch den Bebauungsplan „Rabailen – 2. Änderung“ ermöglicht werden schließen im Westen und Süden an die bestehenden Sondergebietsflächen an.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planung bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Auf Antrag der Firma Feess wird ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB eingeleitet. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die Firma Feess verpflichtet sich die Kosten der Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren) und der dafür erforderlichen Untersuchungen und Gutachten zu tragen. Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Ein ergänzender Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren geschlossen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Durch die Lage des Standortes am übergeordneten Verkehrssystem (Bundesstraße an einem Autobahnanschluss) kann ein großer Teil der Transporte direkt den Recycling Betrieb erreichen ohne innerhalb der Stadt Kirchheim durch bewohntes Gebiet zu fahren. Da hier ein besonders günstig erschlossener Standort besteht, soll dieser Standort erweitert und durch die Energieerzeugung mit Photovoltaik ein CO₂-neutraler Betrieb ermöglicht werden.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Die festgesetzten Sondergebietsflächen, werden zum Teil mit Energiedächern versehen. An den Gebietsrändern sollen auf den dort gelegenen Sicht- und Lärmschutzwällen Freiland PV-Module errichtet werden. In Verbindung mit elektrisch betriebenen Anlagen und Förderbändern kann so ein emissionsfreier Betrieb entstehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt auf den für die Erweiterung vorgesehenen Flächen, Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO)

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung:
„Aufbereiten und Lagern von Baustoffen“.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16, 17, 18 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 entsprechend der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1. Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Lagerflächen, Photovoltaikmodule und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Für eine Teilfläche im Osten des Geltungsbereichs besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 27.07.2016. Die Fläche des Recyclingbetriebs soll soweit vergrößert werden, dass sowohl eine Betriebserweiterung als auch eine CO₂-neutrale Energieversorgung in Form von Photovoltaik-Modulen untergebracht werden kann. Durch eine Umstellung auf elektrisch betriebene Anlagen und Förderbänder soll so ein emissionsfreier Betrieb dieses Standortes ermöglicht werden. Ein Umweltbericht wird 2023 erstellt werden.

Bei den im Plan dargestellten Pflanzbindungen, handelt es sich um Baumpflanzungen, die bereits im Rechtsvorläufer umgesetzt wurden und durch die Pflanzbindung erhalten werden sollen.

Durch den geplanten Umweltbericht werden die, durch die Erweiterung entstehenden Eingriffe bewertet und die hierfür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt.

6. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	77916 m ²
Straßenverkehrsflächen	2193 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1112 m ²
Öffentliche Grünfläche	5701 m ²
Private Grünfläche	15450 m ²
Dornbrunnenbach	399 m ²

Geltungsbereich	102771 m ²