

Begründung vom 12.10.2018 / 09.09.2019 / 27.09.2019 / 25.07.2022 / 31.10.2022

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige" – 1. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 09.03/1**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das bestehende Wochenendhaus soll abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich jedoch private Grünfläche vor, weshalb derzeit keine bauliche Tätigkeit genehmigt werden kann.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf dem Flurstück 1690/1, Gemarkung Kirchheim.

Das Flurstück 1714 wird angeschnitten.

Im Norden wird das Plangebiet durch bestehende Bebauung (Flurstück 1753), im Osten durch ein Freizeitgrundstück (Flurstück 1691/1), im Süden ein Freizeitgrundstück (Flurstück 1690/1) und im Westen durch ein Grundstück mit einer Baulücke (Flurstück 1689/1) begrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, die zum projektierten Gebäude notwendig sind.

Eine Überplanung weiterer Flächen ist nicht erforderlich.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt am Rand des Wohngebietes Alte Plochinger Steige.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Wochenendhaus mit entsprechendem Garten. Die Alte Plochinger Steige ist in diesem Bereich als Fußweg ausgewiesen.

2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über die Alte Plochinger Steige erschlossen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Flurstück wird über die Alte Plochinger Steige versorgt.
Notwendige Anschlüsse werden auf Kosten des Vorhabenträgers ergänzt.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 54 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 46 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr).
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet überschritten, jedoch die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV 59 db(A) und 49 db(A) eingehalten.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche von HQ₁₀₀ vorzufinden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Altstandort.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück ist bis auf den umliegenden Straßen privatem Besitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche 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 Wohnbaufläche dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige", Planbereich Nr. 09.03, vom 06.10.1983, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich eine private Grünfläche sowie einen beschränkt öffentlichen Weg (Gehweg, Feldweg) vor.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zugeordnet und verfolgt das im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Ziel der „Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“. Der Bebauungsplan dient somit der Umstrukturierung der vorhandenen Nutzung, einer baulich vorgeprägten Fläche (Wochenendhaus). Zudem soll dadurch das bestehende Grundstück besser ausgenutzt werden. Es werden somit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 557 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht. Im übergeordneten Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zusammen mit der direkten Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper kann die Fläche als Innenbereich betrachtet werden.

Für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Flächen zentrale Aufgaben. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte erfüllt der Bebauungsplan 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.

Das Bebauungsplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan 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:

- Umstrukturierung der vorhandenen Nutzung.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es wird ein Wohnhaus ermöglicht.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Der Bebauungsplan dient zur Schaffung von Wohnraum, welcher in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart dringend benötigt wird und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die bereits baulich genutzte Fläche wird wieder nutzbar gemacht und verhindert durch die dauerhaft angelegte Wohnnutzung die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

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

Planalternative 0: Status Quo

Die bisherige Ausweisung einer privaten Grünfläche bleibt bestehen ebenso wie die darauf stehende Wochenendhausbebauung, die Bestandschutz hat. Dadurch werden jedoch weitere Entwicklungen gehemmt.

Planalternative 1: Größere Bebauung

Eine größere Bebauung würde zu einer Überformung des Gebietes führen, weshalb die Planalternative verworfen wurde.

Planalternative 2: Höhere Bebauung

Eine Bebauung mit zwei überirdischen Vollgeschossen würde den Gebietscharakter stören, der von niedriger an die Topographie angepasster Bebauung geprägt ist.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

Der Planinhalt wird über die Vorhaben- und Erschließungspläne beschrieben.

Die Bebauung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fügt sich in den Hangbereich ein.

Das projektierte Gebäude orientiert sich mit einer Traufhöhe von 2,94 m Traufhöhe und einer Firsthöhe von ca. 4,92 m an den derzeitigen Gebäudehöhen des Wochenendhauses (TH = 2,40 m, FH = 3,95 m). Es öffnet sich nach Südwest und bleibt somit zur Straße hin zurückhaltend.
Die Parkierung erfolgt in Form einer Grenzgarage.

Der Gartenbereich wird – wie jetzt schon – über Stützmauern terrassiert und nutzbar gemacht.

Zur Erschließung des Grundstücks wird ein Teil des bisherigen Fußweges planungsrechtlich in einen befahrbaren Wohnweg umgewidmet. Hierzu ist die Versetzung einer Schranke notwendig.

Die Terrassenflächen, die Zufahrt von der „Alten Plochinger Steige“ und die Zugänge und Wege erhalten versickerungsfähige Beläge. Das hier anfallende Regenwasser versickert direkt in den Untergrund. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in zwei Versickerungsmulden nach den Vorgaben des Merkblattes DWA A 138 erstellt. Mit diesen geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird das gesamte anfallende Regenwasser der geplanten Baumaßnahme, dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses, für alle befestigten Flächen (Dachflächen und befestigte Hof- und Verkehrsflächen) vollständig auf dem Grundstück „Alte Plochinger Steige 93“ versickert.

4.1 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.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und die darin vorgeschlagenen Maßnahmen sind berücksichtigen.
- 1.4.** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.5** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 1.6** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 1.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-Formation sowie der Posidonienschiefer-Formation.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- In der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergestein zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergestein durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine 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, zu Bodenkennwerten, zu Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 1.8** Sollte während der Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bauteile im Grundwasser sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig vorher im Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung, insbesondere zur Abklärung erforderlicher Maßnahmen zu Gebäudeabdichtung wird daher dringend empfohlen.
- 1.9** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden nur geringfügig zusätzlich überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan ohne besondere Eigenschaft für Arten und Biotope bewertet.

Der südlich anschließende Grundstücksteil wird mit einer sehr hohen Funktion des Bodens als „Standort für natürliche Vegetation“ bewertet. Hier findet jedoch kein Eingriff statt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt eine sehr hohe Landschaftsbildqualität und eine gute Qualität des Ortsrandes. Durch die zurückhaltende Bebauung besteht hier keine Beeinträchtigung.

Die Alte Plochinger Steige ist als markierter Radweg ausgewiesen.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Stadt/Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Hangbereich hat nach Landschaftsplan eine sehr hohe Bedeutung im Hinblick auf die Frisch- und Kaltluftentstehung. Die niedrige Bebauung beeinflusst dieses Schutzgut nur unwesentlich.

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 besitzt nach Landschaftsschutzplan eine geringe Schutzwürdigkeit des Grundwassers und keine Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Diese gibt Vermeidungsmaßnahmen und Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen vor (vgl. Seiten. 18 + 19: Gehölzrodungen, Baufeldräumung, Gebäudeabbruch, Eidechsenzaun, Lesesteinhaufen / Trockensteinmauer und Fledermausquartiere), welche auch über den Durchführungsvertrag festgeschrieben sind.

Ergänzungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen werden über den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vermeiden eine erhebliche Beeinträchtigung für im BNatSchG geschützte Arten im Sinne des §44 BNatSchG.

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 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Daher besteht auch nicht die Erforderlichkeit eines Umweltberichts.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

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

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Durch die Bebauung mit einer Wohneinheit sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Der ausgewiesene Teil als befahrbarer Wohnweg beeinflusst das übergeordnete Verkehrssystem nicht.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, werden dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

6.5 Flächenbilanz

Fläche Vorhaben	390 m ²
befahrbarer Wohnweg	167 m ²
Geltungsbereich	557 m ²

7. Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), 21.06.2022, Büro „Zusammenschluss freier Landschaftsökologen Esslingen“
- Entwässerungskonzeption, Juni 2019, Friedrich Gänzle Bau- und Projektmanagement, Süßen