

Begründung vom 11.04.2023 / 11.09.2023

Bebauungsplan "Sonnenwiese - Schafhofweg" – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB Planbereich Nr. 12.11 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der bestehende Bebauungsplan „Sonnenwiese - Schafhofweg“ der Stadt Kirchheim unter Teck gilt seit 13.01.1966. Er weist nur wenige Festsetzungen auf, wodurch die Zielsetzung einer Nachverdichtung nicht ausreichend gedeckt werden kann und auch das Steuerungsvermögen beschränkt ist. Des Weiteren besteht für die bereits bestehenden Gebäude östlich und südöstlich des Schafhofweg kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine einheitliche Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

Bereits im Jahr 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Aufgrund der erfolgten städtebaulichen Entwicklung wurde der Geltungsbereich um das Flurstück 2277 (Bebauung Katzensteigle über Bebauungsplan Nr. 12.03/1 vom 17.02.2018) reduziert.

2. Verfahren

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

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt nach § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb der in § 13a BauGB festgesetzten zulässigen Grundfläche (Summe der Baufenster ca. 11.500 m²). 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.

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.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,7 km östlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 2273/2, 2273/4-7, 2273/9-10, 2274/1-4, 2275/1-3, 2276/1-2, 2276/4-7, 2277/2, 2278/1, 2278/3-4, 2282/1-3 sowie 2291/3-4. Die Flurstücke 2285, 2286/1-2, 2288 und 2289 werden angeschnitten. Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich durch die nördliche Alte Schlierbacher Straße (Flurstück 2240) und die westliche B297 (Flurstück 3177/3). Im Osten wird das Plangebiet durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt, im Süden grenzen die Flurstücke 2277/1, 2277/3-8,

2277/10-14, die Zementstraße (Flurstück 2268/1) sowie die Flurstücke 3115, 3116/2-8 und 3137/1-8 den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

Ein Einbezug weiterer Flächen in das Plangebiet wird als nicht erforderlich betrachtet.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Umgehungsstraße B297 und grenzt an die bestehende Bebauung des Schafhof an. Der Bereich kann als integrierte Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern, welche durch ein Gebäude mit Lagernutzung sowie einer Scheune ergänzt werden. Die Flächen entlang der Sonnenwiese und westlich des Schafhofweg sind bereits bebaut. Lediglich östlich des Schafhofweg befindet sich eine Baulücke (Flurstück 2285).

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Alte Schlierbacher Straße (Flurstück 2240), Sonnenwiese (Flurstück 2274), Schafhofweg (Flurstück 6043/1) und Zementstraße (Flurstück 2268/1) erschlossen. In einer Entfernung von ca. 100 m befinden sich ÖPNV Haltestellen (Schlierbacher Dreieck), welche eine Verbindung nach Kirchheim unter Teck, Notzingen und Ötlingen ermöglichen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flurstücke geschieht über den Schafhofweg und die Straße Sonnenwiese als gebietsinterne Straßen.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Naturdenkmal.

Topographie

Die Topographie im Geltungsbereich steigt von Nordwesten nach Südosten an.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 ein Pegel von 55 bis zu 74 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 45 bis zu 64 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ₁₀₀ betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind in privatem Besitz; die Straßen und Wege in städtischem.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

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

3.3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sonnenwiese - Schafhofweg" vom 13.01.1966, welcher den Bereich Sonnenwiese sowie den westlichen Schafhofweg regelt. Der Bebauungsplan setzt die differenzierten Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes fest. Westlich der Sonnenwiese ist die Geschossigkeit der Gebäude auf zwei Geschosse festgesetzt, südlich und östlich der Sonnenwiese sowie westlich des Schafhofwegs ist lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Weiter setzt der bestehende Bebauungsplan fest, dass Gebäude (ausgenommen Garagen) als Nebenanlagen unzulässig sind. Östlich des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen um Festsetzungen zur Aufstockung als Maßnahme der Nachverdichtung in einem Bestandsgebiet von Einzel-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern handelt, wird die Bagatellgrenze der Sozialbauverpflichtung (mehr als 250 Quadratmetern neugeschaffener Wohngeschossfläche je Grundstück) nicht überschritten. Baurechte bestanden schon durch den alten Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB.

Informelle Plangrundlagen:

Kommunale Wärmeplanung und Energiekonzepte

Die kommunale Wärmeplanung (Stand Mai 2023) empfiehlt für den Geltungsbereich Maßnahmen für alle Gebäudeeigentümer zu einer dezentralen Versorgung mittels Geothermie Sonden dezentral (Wärmepumpe) (79 %), Außenluft (Wärmepumpe) (21 %).

Masterplan Kindergartenentwicklung

Der Geltungsbereich zählt zum Grundschulbezirk „Freihof“. Im Masterplan wird folgendes analysiert:

Auf Grund der erwarteten Bautätigkeiten von 2025 – 2030 wurde bei der Prognose der Kinderzahlen von einem jährlichen Wachstum von 1% pro Jahr für die gesamten relevanten Jahrgänge ausgegangen.

Im Grundschulbezirk 1 wird in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach kein Platzmangel entstehen. Es muss jedoch beachtet werden, dass insbesondere die freien Träger durch besondere Angebotszeiten auch eine Reihe von Plätzen mit auswärtigen Kindern belegen.

Spiel- und Freiraumkonzepte

Der östlich des Plangebietes liegende Bebauungsplan Schafhof I beinhaltet bereits einen planungsrechtlich vorbereiteten Spielplatz, weshalb hierfür im Geltungsbereich keine Fläche vorgesehen ist.

Starkregengefahrenkarte / Hochwassergefahrenkarte

Bislang liegen keine Starkregengefahrenkarten für den Geltungsbereich vor.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Erhalt und Stärkung der kleingliedrigen Struktur des Gebietes
- Aktivierung von Baulücken
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen und mit dem Wohnen verträgliche, ausnahmsweise zulässige Nutzungen geschaffen.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/ entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert den Verlust der kleingliedrigen Gebietsstruktur und reduziert den Flächenverbrauch. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unstrukturierte und unterschiedliche Dachformen verhindert. Die Höhenentwicklung soll auf die Topographie des Plangebiets abgestimmt werden.

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

Um eine Nachverdichtung des Gebietes voranzutreiben, wurde eine Alternative des Entwurfes ausgearbeitet. Diese beinhaltete eine Bebauung, welche vorwiegend Mehrfamilienhäuser in Form von Zeilengebäuden vorsah.

Das Planungsziel des Erhalts einer kleingliedrigen Gebietsstruktur kann durch diesen Entwurf nicht mehr erreicht werden, da diese durch größere Bauten aufgelöst werden würde. Weiter soll auch der bereits bestehende Gebietscharakter erhalten bleiben, welcher jedoch durch eine Zeilenbebauung verloren gehen würde.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und löst keine städtebaulichen Spannungen aus.

5. Planinhalt

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung vor.

Im Plangebiet werden Ein-, Doppel-, und Mehrfamiliengebäude ermöglicht. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe können die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit eines weiteren Nichtvollgeschosses realisiert werden.

Im Westen der Erschließungsstraßen gelegene Gebäude erhalten ihre Erschließung von Osten, östlich der Erschließungsstraßen errichtete Gebäude werden von Westen erschlossen. Die Gebäude werden überwiegend traufständig ausgerichtet und mit einem Satteldach mit einheitlich 30 ° versehen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Alte Schlierbacher Straße erschlossen. An sie grenzt eine Grünfläche in Form eines Pflanzgebotes, welche die Bebauung zur Alten Schlierbacher Straße hin abgrenzen soll. Über die Alte Schlierbacher Straße werden die Sonnenwiese sowie der Schafhofweg erreicht. Das Pflanzgebot wird durch ein Baufenster unterbrochen, welches die bereits vorliegende Lagerfläche in seinem Bestand erhalten soll.

Die Baumöglichkeiten östlich des Schafhofwegs erfolgt über großzügig geschnitten Baufenster, wodurch die tiefen und meist langen Grundstücke besser genutzt werden kann. So besteht auch die Möglichkeit mit Mehrfamiliengebäude mehr Bewohner in den Genuss der exklusiven Lage an den östlich gelegenen, landschaftlich sowie naturnah geprägten Raum kommen können. Durch den Verzicht auf eine festgesetzte Firstrichtung wird den Bauherren in diesem Bereich die Gebäudeausrichtung und somit der Einbezug der nebenliegenden landschaftlichen Fläche freigestellt. Die offene Bauweise wird zur Gliederung in Form notwendiger Abstandsflächen festgesetzt.

Im westlich gelegenen Baufenster entlang des Schafhofweges sorgt im Süden ein verbreitertes Baufenster für den Erhalt der bereits bestehenden Scheune. Aufgrund des Bestandsgebäudes wird die Firstrichtung in diesem Teilbereich geändert.

Der Süden des Schafhofweg (bergaufwärts) erhält eine aufgelockerte Struktur, welche sich zur Landschaft hin öffnet. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 4 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Durch diese Beschränkung soll erreicht werden, dass in diesem Bereich keine übermäßige Zahl an Wohneinheiten generiert werden und somit die Kleinteiligkeit des Gebietes erhalten bleibt. Folglich wird auch das Verkehrsaufkommen aufgrund der Beschränkung im Geltungsbereich reguliert.

Die Parkierung erfolgt auf den privaten Flächen über oberirdische Stellplätze und Garagen.

Die Niederschlagsentwässerung soll dezentral erfolgen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO zulässig. Aufgrund einer hohen Flächenintensität, städtebaulich-nutzungsstrukturellen Gründen sowie des fehlenden städtebaulich funktionalen Zusammenhangs sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ festgelegt. Hier wird auf die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO Bezug genommen.

Die Gebäudehöhen werden ab der definierten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie der Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

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

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche.

5.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese ist auch in Gebieten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorzufinden. Die Zulässigkeiten des WA2 beschränken sich in diesem Bereich aufgrund der stark ausgeprägten Topographie auf Einzelhäuser, die den Ortsrand zur Landschaft auflösen.

Die bestehende Lagernutzung in Hanglage entlang der Alten Schlierbacher Straße wird mit einer geschlossenen Bauweise versehen.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sind Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Garagen / überdachten Stellplätze muss dabei mindestens 0,10 m betragen. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen.

5.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig, um die in der Praxis notwendigen Unterstellmöglichkeiten flächensparend anzubieten.

5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugspunkte der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden mit absoluten Höhen über Normalnull festgesetzt. Dabei werden städtebaulich sinnvolle Abschnitte gebildet, die sich an der bestehenden Topographie orientieren, was auch zu geringen Aushubmengen führen soll.

Um etwaige Geländeunterschiede des Plangebiets aufzufangen kann die festgesetzte EFH sowohl im WA 1 als auch im WA 2 bis zu 0,30 m unter- bzw. überschritten werden.

5.6 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe durch die festgelegte Trauf- und Firsthöhe von der festgelegten EFH definiert.

5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des WA 2 wird auf 4 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Die Kleinteiligkeit des Gebietes soll somit erhalten bleiben und das Verkehrsaufkommen möglichst geringgehalten werden.

Im übrigen Gebiet wird auf eine Festlegung verzichtet, um Wohnraum in der Nachverdichtung generieren zu können.

5.8 Flächen zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur B 297 besteht für die Gebäude entlang des westlichen Randbereiches zur B297 eine Lärmgefährdung (Maximalwert 60-64 db(A) LNight, 70-74 db(A) LDEN), wobei die Gebäudefassaden nach Westen jeweils die Grenze der Gesundheitsgefährdung darstellen (60 dB (A) nachts und 70 dB (A) tags).

Aufgrund der Überschreitung der Werte sind Aufenthaltsräume zur B 297 entsprechend der DIN 4109 anzuordnen und auszuführen. Ergänzend dazu kann eine Lärmschutzwand zur bereits bestehenden Lärmschutzwand (Bebauungsplan „Wiesenweg“ Nr. 12.07) errichtet werden.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind mit den benachbarten Nutzungen verträglich.

5.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (PFG) und mit einheimischen Bäumen, Heistern und Hecken zu bepflanzen, um die Alte Schlierbacher Straße optisch aufzuwerten, da diese auch als wichtige Radroute dient.

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund seiner naturschutzrechtlichen Bedeutung ist das nordöstliche Naturdenkmal dauerhaft zu erhalten.

5.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufgrund der ausgeprägten topographischen Lage ist zwischen festgelegter EFH und den angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen mit anfallendem Aushubmaterial eine Geländemodellierung durchzuführen. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dicke der Vegetationsschicht muss dabei mindestens 0,10 m betragen.
Die örtliche Bauvorschrift sorgt für Retentionsflächen auf den Flachdachanteilen.
Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, sind die Dächer in einer einheitlichen Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

6.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Anlage von offenen Stellplatzflächen soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, weshalb entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten werden.

6.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse bzw. bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen das Gebiet negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit rotierendem, lichtreflektierendem und wechselndem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

6.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

6.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Abgrenzung des öffentlichen Raumes zur privaten Grundstücksfläche wird über örtliche Bauvorschriften geregelt, da es hier ein gesteigertes Allgemeininteresse gibt. Mit den Regelungen wird eine optisch ansprechende und ökologisch sinnvolle Einfriedung ermöglicht.

Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubaus eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.

Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.

In jedem Fall wird zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange bei Neubauten, Abrissen oder baulichen Veränderungen eine Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

- 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstückgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.6** Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, wird eine Baugrunderkundung empfohlen.
Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

- 3.7** Es gilt gemäß §§ 1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelung wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggertgut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Ab dem 01.08.2023 regelt die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Außerdem wird ab dem 01.08.2023 der Einsatz von Bodenmaterial und Recyclingmaterial in technische Bauwerke durch die „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen“ (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) geregelt. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Bauwerke zu begrenzen.

Diese Belange sind auf der Ebene der Zulassungsverfahren zu beachten.

- 3.8** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im südlichen Bereich zu einem kleinen Teil den Altstandort „AS Zementwerk“, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt wird.

Bei Umnutzungen in diesem Bereich wird empfohlen, Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchführen zu lassen, damit gegebenenfalls nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 LBodSchAG das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

3.9 Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Obtususton- Formation, der Numismalimergel-Formation und der Amaltheenton-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt. Ausnahme bildet das kleine Biotop im nördlichen Geltungsbereich, welches über bauplanungsrechtliche Festsetzungen gesichert ist.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Bereich von Kirchheim unter Teck. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Aufgrund seiner naturschutzrechtlichen Bedeutung ist das nordöstliche Naturdenkmal dauerhaft zu erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich selbst besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität. Die Bebauung östlich des Schafhofweg besitzt eine hohe Erholungsfunktion.

Schutzgut Luft und Klima

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

Der südliche Hangbereich des Geltungsbereichs liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit sehr hoher Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig. Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Im Altlastenkataster wird die Fläche des Flurstücks 2277/2 als B-Fall mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung eingestuft.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Störfallbetriebe

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

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt können Eingriffe zeitlich sehr unterschiedlich erfolgen, weshalb der jeweilige Bauherr für den Artenschutz Sorge zu tragen hat.

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Ziel einer Nachverdichtung hauptsächlich durch die Schaffung neuen Wohnraumpotentials in der Gebäudehöhe verfolgt, wodurch keine signifikante Flächenneuversiegelung entsteht. Die GRZ steigt durch die Änderung des Bebauungsplans von 0,3 auf 0,4. Es besteht die Annahme, dass durch die Steigerung der GRZ keine großflächige Flächenneuversiegelung entsteht, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen zur GRZ angerechnet werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsnutzungen schließen.

Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist durch die neue Bebauung gewährt, was auch mit der Einhaltung von Abstandsflächen, Geschossigkeit und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergeht.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die geplante Anzahl an Wohneinheiten schließt wahrnehmbare Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung aus.

8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es sind keine Kosten zu erwarten.

8.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	29.581 m ²
Verkehrsfläche – Straße und Gehweg	4.710 m ²
Öffentliche Grünfläche	180 m ²
Naturdenkmal	97 m ²
Geltungsbereich	34.568 m ²

9. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- 9.1** In den Bebauungsplan wurden die naturschutzrechtlich geschützten Grünflächen (Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG) aufgenommen.

aufgestellt durch Abteilung Städtebau und Baurecht