

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/139**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Kroner, Marie-Louise  
Telefon:

AZ: 621.41  
Datum: 20.09.2023

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ötlinger Halde II"**  
**Planbereich Nr. 23.05**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Aufstellungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	16.10.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2023

**ANLAGEN**

- Anlage 01 - Bebauungsplanvorentwurf\_20230922 (ö)
- Anlage 02 - Begründung\_20230922 (ö)
- Anlage 03 - Städtebaulicher Entwurf\_20230926 (ö)
- Anlage 04 - Rechtskräftige Bebauungspläne (ö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 2x 230

Mitzeichnung von: 120, 240, BMin, EBM, OVOE

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ötlinger Halde II“, Planbereich 23.05, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 22.09.2023.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ötlinger Halde II“, Planbereich Nr. 23.05, Gemarkung Kirchheim und zur Begründung jeweils in der Fassung vom 22.09.2023.
3. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnen auf kleiner Fläche ist beabsichtigt, an den östlichen Bereich der Ötlinger Halde anknüpfend, Flächen zu aktivieren, welche diesem Bedarf gerecht werden. Die Fläche befindet sich am Ortsrand Ötlingens und bildet die Fortentwicklung der Ötlinger Halde aus.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Kirchheim, ist aber siedlungsstrukturell dem Ortsteil Ötlingen zuzuschreiben.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen dabei zum Zwecke des Wohnens auf kleiner Fläche (Tiny Houses) umgewandelt werden.

Um die notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, dessen Verfahrenseinleitung hiermit vorgelegt wird.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Flächenqualifizierung
- Schaffung eines nachfrageorientierten Angebotes in Form des Mikrowohnens
- Wohnbauliche Entwicklung im Hinblick auf die Fortsetzung der Ötlinger Halde
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass:**

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist eine wohnbauliche Aktivierung der im räumlichen Geltungsbereich enthaltenen Flächen nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung der Ötlinger Halde in Form eines anknüpfenden allgemeinen Wohngebietes mit Tiny-House-Bebauung geschaffen werden.

## **Sachstand:**

### Verfahrenswahl:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulichen Entwicklung der Ötlinger Halde und wird gemäß dem Regelverfahren durchgeführt, da keine Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ oder § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorliegen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die Inhalte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen stellt das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dar. Die Inhalte des Bebauungsplanes tragen somit den im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen Rechnung.

### Planinhalt und städtebauliche Idee

#### 1. Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwurf setzt die im Geltungsbereich enthaltene Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und stellt die städtebauliche Fortführung der Ötlinger Halde dar.

Bei der im Geltungsbereich enthaltenen Fläche handelt es sich um ein Grundstück. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Baufenster festgesetzt, welches ausreichend Fläche für circa 15 Tiny Houses mit unterschiedlichen Lebensmodellen und Altersgruppen bietet. Anhand der beigefügten Ideenskizze ist zu bemerken, dass jedes Tiny House mit seiner „Vorderseite“ zum zentralen Platz orientiert ist. Die private „Rückseite“ hingegeben ist vom Platz abgewandt.

#### 2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Narzissenweg und über den Veilchenweg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt gesammelt über Parktaschen an den Anschlusspunkten zum Narzissen- und zum Veilchenweg, sodass die Siedlung frei von Kraftfahrzeugen ist.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

#### 3. Freiräume und Grünstrukturen

Durch den nachhaltigen und minimalistischen Charakter der Tiny Houses – bedingt durch die geringe Grundflächendimension – sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verhältnismäßig viel Grün- und Freiräume vorzufinden. Ein Grasplatz (Anger) stellt das Zentrum der Siedlung dar und dient als Begegnungs- und Kommunikationsraum.

Zwischen Bestand und Neubebauung ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses kann im Rahmen der Neubepflanzung und stetiger Pflegemaßnahmen als Begegnungsraum zwischen den Bewohnern und Zuzüglern fungieren. Zugleich bietet dieses die Möglichkeit, die Privatsphäre der Bestandsbebauung zu wahren und zugleich ein nachbarschaftliches Gefüge entstehen zu lassen.

### **Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan im Regelverfahren geführt und sorgt für eine Anpassung an die bestehende Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche weist keine Versiegelung auf und stellt somit eine im Außenbereich liegende Fläche dar. Dieser Aspekt stellt eine negative Klimawirkung dar, weshalb im Umweltbericht zum Verfahren die Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Weiterhin wirken sich die notwendigen Materialbedarfe sowie die Herstellung der baulichen Strukturen negativ auf das Klima aus.

Dennoch enthält die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Ausschöpfung des vorhandenen Entwicklungspotenzials auf siedlungsnahen Flächen.

Zusätzlich enthält die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zum vorläufigen Zwecke des Mikrowohnens die positiven Aspekte, keine Fläche innerhalb des Plangebiets zu versiegeln sowie die Herstellung des Ursprungszustandes der Fläche durch vollständigen Rückbau.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind im räumlichen Geltungsbereich regenerative Energiequellen in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, um so die negativen Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.