

Begründung vom 22.09.2023

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

1. Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund der steigenden 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 und bildet die Fortentwicklung der Ötlinger Halde aus. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nummer 763, 770/39, 770/40, 779/2, 1532, 1533, 1534/1, 1534/2, 1535, alle Gemarkung Kirchheim.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Kirchheim, ist aber siedlungsstrukturell dem Ortsteil Ötlingen zuzuschreiben. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und bildet die Fortentwicklung der Ötlinger Halde.

Die bisher als bewirtschaftetes Ackerland genutzte Fläche soll dabei zum Zwecke des Wohnens in Form von Tiny Houses umgewandelt werden.

Um die notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren notwendig und dient der städtebaulichen Entwicklung der Ötlinger Halde. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird gemäß dem Regelverfahren durchgeführt, da keine Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ oder § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorliegen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ötlingen und liegt ca. 2,4 km südwestlich des historischen Stadtzentrums Kirchheim unter Teck.

Im Norden und im Osten wird das Plangebiet durch die weiter bestehenden Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Lauterwiesen und im Westen durch das bestehende Bebauung entlang des Narzissenweges und des Veilchenweges begrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nummer 763, 770/39, 770/40, 779/2, 1532, 1533, 1534/1, 1534/2, 1535, Gemarkung Kirchheim. Die Ausdehnung der Planung auf den genannten Flurstücken entspricht den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Derzeit wird der räumliche Geltungsbereich zum Zwecke der Landwirtschaft genutzt. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung der Ötlinger Halde an.

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als Stadtrandlage beschrieben werden. Eine städtebauliche Einbindung ist gegeben.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell bewirtschaftetes Ackerland. Eine Bebauung ist derzeit nicht im Geltungsbereich enthalten. Die umliegende Bestandsbebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern.

2.2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Narzissenweg und über den Veilchenweg.

In einem Radius von ca. 500 m befindet sich eine ÖPNV Haltestelle (Haltestelle Ötlingen Haldenstraße), welche eine Verbindung innerhalb des Stadtteils Ötlingen, zur Stadt Kirchheim unter Teck und zu weiteren Knotenpunkten innerhalb eines 30-minütigen Taktes ermöglicht.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Narzissenweg und über den Veilchenweg.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Das Plangebiet steigt leicht in Richtung Nord-Osten an, kann jedoch als relativ eben betrachtet werden.

Lärm

Aus der Lärmkartierung 2017 der LUBW gehen keine Beeinträchtigungen hervor.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Starkregenrisiko

Die Starkregengefahrenkarten wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.09.2023 vorgestellt.

Der Geltungsbereich enthält laut Starkregengefahrenkarten kein Risikoobjekt.

Bei Auftreten eines seltenen Ereignisses ist etwa die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs mit maximalen Überflutungstiefen von 5,00 – 10,00 cm in der Starkregengefahrenkarte gekennzeichnet. Die Dimension der dortigen Überflutungsfläche reicht über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs hinaus. Die maximalen Fließgeschwindigkeiten betragen 0,2 – 0,5 m/s und bewegen sich von Osten nach Westen. Die Fließgeschwindigkeiten sind lediglich in geringem Maße in der Starkregengefahrenkarte vermerkt. Der Wendehammer am Ende des Narzissenweges ist anteilig mit maximalen Überflutungstiefen vom 10,00 – 50,00 cm

gekennzeichnet und besitzt gemischte Fließgeschwindigkeiten 0,2 – 0,5 m/s und 0,5 – 2,00 m/s , welche sich ebenfalls von Osten nach Westen entlang des Narzissenweges bewegen.

Im Vergleich zu einem seltenen Ereignis ist bei einem außergewöhnlichen Ereignis eine Veränderung zu betrachten. Der Überflutungsbereich nimmt Richtung Süden innerhalb des Geltungsbereichs zu und vergrößert sich zudem über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs hinaus. Die maximalen Fließgeschwindigkeiten betragen weiterhin 0,2 – 0,5 m/s und bewegen sich von Osten nach Westen. Die Fließgeschwindigkeiten sind bei diesem Ereignis in einem höheren Maße in der Starkregengefahrenkarte vermerkt. Im an den Bestand angrenzenden Randbereich, welcher unter anderem die bestehende Gashochdruckleitung enthält, ist eine Zunahme der maximalen Überflutungstiefen zu erkennen. Diese steigen bei einem außergewöhnlichen Ereignis auf 10,00 – 50,00 cm an. In diesem Bereich nimmt auch die Fließgeschwindigkeit des anfallenden Niederschlagswassers zu und ist mit einer Geschwindigkeit von 0,5 – 2,00 m/s vermerkt und bewegt sich südwestlich auf den bestehenden Wendehammer zu.

Im Rahmen eines extremen Ereignisses breitet sich die Überflutungsfläche über den gesamten räumlichen Geltungsbereich aus. Die Überflutungstiefen steigen auf 10 – 50 cm an. Zudem ist die Zunahme der Fließgeschwindigkeit in diesem Bereich aufzuführen, welche in der Starkregengefahrenkarte mit 0,2 – 0,5 m/s bis 0,5 – 2,0 m/s angegeben wird. Diese erstreckt sich ebenfalls über den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

Altlasten

Anhand des Altlastenkatasters sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich zum Großteil in städtischem Eigentum.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg führt die Stadt Kirchheim unter Teck als Bestandteil eines Verdichtungsraumes auf. Weiterhin fungiert sie als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

Folgenden – im Landesentwicklungsplan aufgeführten Zielen – werden in der Planung Rechnung getragen:

- Angemessene räumliche Entwicklung, unter Einfluss wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Gesichtspunkte
- Schutz von Natur und Umwelt
- Sicherung und Schutz des Wasservorkommens

2.3.2 Regionalplan

Angesichts der regionalen Freiraumstruktur stellt der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 dar.

2.3.3 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 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 stellen das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dar.

2.3.4 Bebauungsplan

Für die Gesamtheit der im Geltungsbereich enthaltenen Flächen besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Lediglich für die Flurstücke 770/39, 770/40, 779/2, und 1535 regelt der Bebauungsplan „Ötlinger Halde I“, Planbereich Nummer 23.03 die dort zulässige Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit enthaltener Parkierungsmöglichkeit.

2.3.5 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weiteren Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

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

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:

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

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Baufenster festgesetzt, welches die bauliche Aktivierung in Form von etwa 20 Tiny Houses in Modulbauweise ermöglichen soll. Die Möglichkeit der baulichen Aktivierung nimmt Bezug zur städtebaulichen Umgebung und stellt zugleich eine angemessene Dimensionierung für das geplante Angebot des Mikrowohnens dar.

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.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Der gewählte Standort der Tiny Houses stellt eine Fortführung der Ötlinger Halde – ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen – dar und sorgt zugleich für eine feinkörnige Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Bebauungsplan verhindert die Ausweisung und Inanspruchnahme neuer, unbeanspruchter Flächen „auf der grünen Wiese“ und den damit verbundenen Erschließungskosten.

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

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Fläche baulich nicht aktiviert werden. Zudem würde ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine deutliche Mindernutzung aus der im Geltungsbereich enthaltenen Fläche hervorgehen, welche unmittelbar an die Ötlinger Halde angrenzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft somit die Fortführung der umliegenden Nutzung und sorgt ebenfalls dafür, der Nachfrage an Flächen für Mikrowohnen gerecht zu werden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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.

4. Planinhalt

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 ca. 20 Tiny Houses mit unterschiedlichen Lebensmodellen und Altersgruppen bietet. Anhand der beigefügten Ideenskizze ist zu bemerken, dass jedes Tiny House mit seiner „Vorderseite“ zum zentralen Grasplatz (Anger) orientiert ist. Die hingegen private „Rückseite“ ist vom Platz abgewandt.

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.

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.

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) umfasst die geplanten Gebäude sowie die zu gestaltenden Grün- und Freiräume.

Die gewählte Nutzungsart fügt sich in die bestehende Situation ein und setzt diese fort.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude ist auf maximal eine Wohnung je Gebäude beschränkt, um dem Charakter der Tiny Houses und dem minimalistischen Hintergrundgedanken Rechnung zu tragen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und durch die zulässige Geschossigkeit geregelt. Als Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes maßgeblich. Diese kann um 0,50 m überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 6,00 m festgesetzt. Diese wird durch die Oberkante der baulichen Anlage definiert. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die städtebauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereichs zu definieren und zu begrenzen. Weiterhin sorgt die Festsetzung der Gebäudehöhe dafür, den minimalistischen Charakter der Tiny Houses zu wahren.

Belichtung, Belüftung und Besonnung sind gewährleistet.

Um den Charakter der geplanten Tiny Houses zu wahren, ist zudem eine maximale Grundfläche der Gebäude festgesetzt. Zudem ist ein Sonderbaukörper (Gemeinschaftshaus) mit größerer Grundfläche zulässig. Dieser kennzeichnet sich durch seine Dimensionierung, welche sich sowohl bei der Grundfläche als auch bei der Anzahl der Vollgeschossen widerspiegelt.

4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise, wie in der Umgebung vorzufinden ist, festgesetzt. Die geplante Bebauung passt sich somit an den Bestand an – Differenzen sind vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung der geplanten Bebauung. Zudem ermöglicht diese Festsetzung eine Einfügung in den Bestand sowie in dessen Körnung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sorgt ebenfalls dafür, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt ist und trotzdem eine ansprechende Architektur ermöglicht wird.

4.1.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Das Stellplatzangebot erfolgt gesammelt über Parktaschen, welche an den Anschlussstellen zum Narzissen- und Veilchenweg festgesetzt sind. Die gesammelte Parkierung sorgt dafür, dass das Quartier von Kraftfahrzeugen freigehalten wird und die Freibereiche als Kommunikations- und Aufenthaltsräume genutzt werden können.

4.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser) werden sinnvollerweise zu der Nutzung angeordnet, deren Funktion sie ergänzen sollen, ohne die Freiraumqualität einzuschränken. Die Beschränkung oberirdischer Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dazu, die stadträumliche Qualität der Konzeption umzusetzen und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken und dient zudem der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen. Licht ist ein Magnet für nachtaktive Insekten und stört diese in Ihrem natürlichen Verhalten. Künstliches Licht sorgt dafür, dass nachtaktive Insekten die Orientierung verlieren oder aufgrund Erschöpfung oder Verbrennungen durch die heiße Lichtquelle sterben. Aufgrund ihrer Relevanz für unser Ökosystem ist es notwendig, insektenfreundliche Beleuchtung einzusetzen.

Geringere Lichtemissionen erhöhen die Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen.

4.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Geltungsbereich enthaltenen Leitungsrecht dient dem Schutz der bestehenden Gashochdruckleitung. Das Leitungsrecht ist mit 3,00 m links und rechts der Leitungsachse bemessen.

Die im städtebaulichen Entwurf enthaltene Wegeverbindung ist mit einem Gehrecht gr zugunsten der Allgemeinheit belegt und entspricht der Durchwegung der beigefügten Ideenskizze. Das festgesetzte Gehrecht ermöglicht die Zugänglichkeit des neu entstehenden Siedlungskörpers und wirkt einer Abkoppelung vom Bestand entgegen.

- (1) Das Leitungsrecht lr innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt zugunsten der Netze BW zur Instandhaltung der unterirdischen Versorgungsleitungen. Hochbauliche Anlagen, sonstige Vorhaben und Nutzungen, die die Leitungen beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche des Leitungsrechts unzulässig.
- (2) Das Gehrecht gr innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und entspricht der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Durchwegung. Eine Durchquerung ist somit für den Fuß- und Radverkehr gegeben, welche eine Verbindung – zum bestehenden Straßen- und Wegenetz – für den nicht motorisierten Verkehr ermöglicht und zugleich der Stadt der kurzen Wege Rechnung trägt. Hochbauliche Anlagen, sonstige Vorhaben und Nutzungen, die das Wegenetz beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche des Gehrechts unzulässig.

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

Das festgesetzte Pflanzgebot gewährleistet eine strukturierte Durchgrünung – trotz geplanter Bebauung – und besitzt gleichwohl eine Aufenthaltsqualität. Eine Neubepflanzung wirkt sich zudem positiv Mensch und Umwelt aus.

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

Die Verkehrsflächen werden aus der tatsächlichen Situation abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

I. Hinweise

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.3 Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.5 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.6 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.7 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.
- 3.8 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG)

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beizufügen.

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 grenzt an den bebauten Bereich des Stadtgebiets an. 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.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich weist laut Landschaftsplan keine Qualitätsfunktion für das Landschaftsbild auf und enthält keine gekennzeichnete Erholungsfunktion, Sehenswürdigkeiten oder Freizeiteinrichtungen.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als geplante Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen. Der Geltungsbereich enthält eine schwache Kaltluftabflussbahn, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft und somit das Plangebiet quert.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan im Regelverfahren geführt und sorgt für eine Erweiterung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß dem Regelverfahren geführt. Um den Umweltbelangen Rechnung zu tragen, ist daher ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes umfasst 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.

Zudem enthält die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zum Zwecke des Mikrowohnens die positiven Aspekte, dass der Anteil der Versiegelung im geringsten Ausmaß geschieht. Die Tiny Houses stehen auf Punktfundamenten und die geplanten Wege werden mit versickerungsfähigen Belägen (beispielsweise Rasengittersteine) ausgestattet, anstatt diese zu asphaltieren. Der Verzicht auf Asphalt trägt dem Kleinklima der Tiny House Siedlung und dem natürlichen Wasserkreislauf Rechnung.

Die Errichtung der Tiny House Siedlung und der damit verbundenen Reduktion der Wohnfläche erzielt zudem eine Reduktion des CO₂-Fußabdruckes, welcher sich durch einen geringeren Bedarf an Baustoffen und Energieverbrauch begründen lässt.

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

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche aufgeführt. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens ist nicht bewertet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers ist für die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche im Landschaftsplan nicht bewertet.

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.

Artenschutz und Baumschutz

Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren geführt wird, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beizufügen. Nach Fertigstellung werden die Inhalte des Umweltberichts in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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. Es werden keine städtebaulichen Spannungen erwartet.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Für die Entwicklung des Gebiets sind bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten können durch die Verpachtung der Fläche verringert werden.

6.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.402,09 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	732,51 m ²
Feldweg	195,94 m ²

Geltungsbereich	6.330,54 m ²
-----------------	-------------------------

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform

Angesichts der umliegenden Bebauung ist eine Durchmischung der Dachformen gewünscht. Die Durchmischung trägt der vorhandenen Struktur der Ötlinger Halde Rechnung und setzt diese fort. Zudem ermöglicht das Formenspiel, ein Gebiet in monolithischer Bauweise auszuschließen und einen spannenden Gebietscharakter mit architektonischer Vielfalt zu erreichen.

Dachbegrünung

Im Hinblick auf die Ausweisung neuer Baugebiete sind ökologische Belange stets zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren. Nach heutigem Stand der Technik können extensive Dachbegrünungen auf fast jedem Neubau angelegt werden. In der Regel sind Dachbegrünungen für alle Dachformen und Dachneigungen bis zu 45 ° möglich.

Die nutzbaren Dachflächen sind im Sinne ökologischer Belange extensiv zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Nutzbar im Sinne der Festsetzung sind die Dachflächen, welche für das Anlegen einer extensiven Dachbegrünung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Diese Festsetzung stelle eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekiest auszuführenden Dächern dar. Dachbegrünungen verfolgen insbesondere die Aufgabe, Staub aus der Umgebungsluft zu binden, Regenwasser zu versickern, zu speichern sowie verzögert dem natürlichen Wasserhaushalt zurück zu führen. Zudem dienen Dachbegrünungen zur Reduktion von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Des Weiteren mindern Dachbegrünungen die Aufheizung der Luft in dicht bebauten / großteils versiegelten Gebieten und haben somit positiven Auswirkungen auf das Klima.

Weitere stadtoökologische Aspekte:

- Regenwasserrückhaltung
- Wärme- und Kälteschutz
- Schutz vor Hagelschlag
- Lebensräume für Flora und Fauna

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

Offene Stellplätze sowie das Wegesystem des Gebiets sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Die Befestigung von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen, verdunstungsfähigen Belägen wie beispielsweise Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. Ä. und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Dies ermöglicht eine Zuführung des unbelasteten Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf und trägt ebenfalls ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten Rechnung.

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

Innerhalb dieser Festsetzung können negative Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens abgemildert werden, da anfallendes Niederschlagswasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Zudem ist der Luftaustausch des Bodens gewährleistet, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenflora und –fauna auswirkt. Somit werden ökologischen und klimatischen Aspekten ebenfalls Rechnung getragen.

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

7.4 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.

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

Mit Rücksicht auf das Stadtbild wird das Materialspektrum der Einfriedungen eingegrenzt und die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe begrenzt. Um eine einheitliche Höhe der

Einfriedungen zu erzielen, ist die Geländehöhe des vorgefundenen, unveränderten Grundstückes maßgeblich. Die festgesetzte Bodenfreiheit von 0,10 m lässt sich durch die Durchlässigkeit für Kleintiere begründen.

8. Gutachten

Zur Erarbeitung eines Umweltberichts mit Habitatpotentialanalyse wurde im Jahr 2023 die Planungsgruppe Ökologie und Information beauftragt.

Die Bearbeitung kann aufgrund der fortgeschrittenen Kartiersaison in 2023 begonnen und in 2024 weitergeführt werden.