

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2024/003**

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

Federführung: Kümmerle, Oliver  
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41  
 Datum: 21.11.2023

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sonnenwiese - Schafhofweg" gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim Planbereich 12.11 - Satzungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	31.01.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.02.2024

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - 1211\_Bebauungsplan zur Satzung\_20091123\_20230411\_20230911\_20231121 (ö)
- Anlage 02 - 1211\_Begründung zur Satzung\_20230411\_20230911\_20231121 (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahmen Auslegung Sonnenwiese-Schafhofweg geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - 1211\_Bebauungsplan zur Auslegung\_20091123\_20230411 (ö)
- Anlage 05 - Stellungnahmen Auslegung Sonnenwiese-Schafhofweg (nö)

#### **BEZUG**

- „Bebauungsplan Sonnenwiese-Schafhofweg, Änderung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 12.11, Gemarkung Kirchheim, Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2009 (§ 135 ö, Sitzungsvorlage 151/09/GR)
- „Bebauungsplan „Sonnenwiese – Schafhofweg“ und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 12.11, Gemarkung Kirchheim – Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 10.05.2023 (§ 21 ö, IWU/2023/018)

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sonnenwiese – Schafhofweg“ gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 12.11 – Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 18.10.2023 (§ 78 ö, GR/2023/136)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 2x 230

Mitzeichnung von: 240, BMin, EBM

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

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

## 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

Es werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung über bauplanungsrechtliche Festsetzungen gewählt. Behandlung der Klima- und Umweltbelange sind der Begründung zu entnehmen.

## 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. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes vom 23.11.2009 / 11.04.2023 / 11.09.2023 / 21.11.2023.
3. Zustimmung zur Begründung vom 11.04.2023 / 11.09.2023 / 21.11.2023.
4. Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB, Planbereich Nr. 12.11, Gemarkung Kirchheim mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 07.02.2024 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:  
Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB  
Planbereich Nr. 12.11  
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 23.11.2009 / 11.04.2023 / 11.09.2023 / 21.11.2023.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 11.04.2023 / 11.09.2023 / 21.11.2023.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Der innerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehende Bebauungsplan weist nur wenige Festsetzungen auf, wodurch die Zielsetzung einer Nachverdichtung nicht ausreichend realisiert werden kann. Zudem wurde ein weiterer Teil des Geltungsbereiches ohne einen Bebauungsplan entwickelt, wodurch im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans keine einheitliche Siedlungsstruktur erkennbar ist. Dies soll durch den Bebauungsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2009 geändert werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass:**

Für einen Teil des Geltungsbereiches besteht bereits ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet aus dem Jahr 1966, welcher jedoch nur wenige Festsetzungen enthält. Aufgrund der geringen Anzahl an Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplans kann die Zielsetzung einer Nachverdichtung nicht ausreichend realisiert werden und das Steuerungsvermögen ist stark beschränkt. Der weitere Teil des Geltungsbereiches wurde ohne einen Bebauungsplan entwickelt. Somit ist im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans keine einheitliche Siedlungsstruktur erkennbar. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde bereits im Jahr 2009 ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates von Kirchheim unter Teck für diesen Bereich 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.

Eine weitere Reduzierung erfolgt zwischen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss im höher gelegenen süd-östlichen Bereich, da dort die Regelungstiefe des § 34 BauGB nach intensiver Prüfung als ausreichend erachtet werden. Eine eindeutige städtebauliche Struktur ist aufgrund des Bestands und der Höhenentwicklung nicht abzuleiten. Einzelfallbezogene Anpassungen bei einem Veränderungsbedarf erscheinen als die geeignetere Lösung.

Die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen zwischen öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss sind wie folgt aufgeführt:

1. Reduzierung des Geltungsbereichs im süd-östlichen Teil.
2. Zeichnerische Darstellung wurde angepasst (Anbauabstand, kleinere zeichnerische Klarstellungen).
3. Ergänzung der Hinweise.
4. Textfestsetzungen sowie die Begründung wurden ergänzt.

Die öffentliche Beteiligung ist erfolgt, Anregungen und Stellungnahmen sind bereits eingegangen und eingearbeitet. Die aufgenommenen Hinweise und die zeichnerischen Anpassungen haben einen redaktionellen Charakter, weshalb von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wird.

### **Sachstand:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2009 den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Dem Vorentwurf stimmte der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) am 10.05.2023 unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung zu.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmen der Planung zu:

Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, Gemeinde Wendlingen am Neckar, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Deutsche Telekom AG, Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU Kreisverband Esslingen e. V., Polizeirevier Kirchheim unter Teck, terranets bw, Vodafone BW GmbH, VVS Verkehrs- und Tarifverband Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die den Wunsch nach einem vergrößerten Baufenster beinhaltete.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

### **Anregungen und Stellungnahmen**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

##### Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Hinweis auf § 9 Abs. 1 FStrG zum Anbauabstand von 20 Meter

Wird zur Kenntnis genommen.  
Der Anbauabstand wurde nach Rücksprache mit dem Baureferat Göppingen in der Mail vom 01.09.2023 des Regierungspräsidiums Stuttgart auf 15 Meter reduziert und so im Bebauungsplan übernommen.

Hinweis auf die fehlende Zulässigkeit zur Anlage neuer Zufahrten

Wird zur Kenntnis genommen.  
Es besteht die Annahme, dass die Planung zu keiner erhöhten Verkehrsbelastung führt und die vorhandene Erschließung über die Alte Schlierbacher Straße ausreichend ist.

##### Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG

Wird zur Kenntnis genommen.

#### **2. Regierungspräsidium Freiburg**

Hinweis Geotechnik

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen übernommen.

#### **3. Landratsamt Esslingen**

##### I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Empfehlung zur verbindlichen Festsetzung

Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits

bezüglich Umgang mit nicht schadlos möglicher Versickerung von Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften Punkt 2.5 enthalten.

Ergänzung der Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz Wird in den Hinweisen ergänzt.

Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten Wird in den Hinweisen ergänzt.

## II. Untere Naturschutzbehörde

Empfehlung zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange auch bei Umbauten von Bestandsgebäuden Wird in den Hinweisen ergänzt.

## III. Gewerbeaufsicht

Anregung bezüglich der Verkehrsimmissionen im Planbereich Aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 geht hervor, dass der westliche Bereich der Sonnenwiese einen Wert von bis zu 75 dB(A) aufweist. Dieser Lärmbereich erstreckt sich lediglich auf den Freibereichen, die Baufenster befinden sich in einem Bereich unterhalb 75 dB(A). Mit der Festsetzung „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ und dem westlich an das Plangebiet geltende Bebauungsplan 12.07 „Wiesenweg“ entlang der B 297, welcher einen Schallschutzwall zur Begrenzung der Lärmimmissionen festsetzt, wird dem Belang Rechnung getragen.

## IV. Gesundheitsamt

Hinweis zum Thema Lärm, Trinkwasser und Klima Wird zur Kenntnis genommen.

## V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Hinweise zur Plandarstellung Hinweise werden übernommen.

## VI. Untere Abfallrechtsbehörde

Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs Wird zur Kenntnis genommen.

## **4. Verband Region Stuttgart**

Hinweis auf Übersendung digitaler Plangrundlagen Digitale Plangrundlagen zum Bebauungsplan werden nach Rechtskraft übermittelt.

## **5. Private Stellungnahmen**

Anfrage zur Vergrößerung des Baufensters Flst. 2274/4 nach Westen, der Aufstockung der Vollgeschosszahl sowie der Erweiterung der zulässigen Wohneinheiten auf 10 – 12 Wohneinheiten.

Die Scheune des Flst. 2274/4 gilt als ortsbildprägend für den Bereich des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen wurden zur Sicherung des Bestandsgebäudes sowie zur Sicherung des Ortsbildes gewählt. Möglichkeiten für einen Neubau werden durch das nördlich liegende Baufenster des Flst. 2274/4 geschaffen.