

## **Begründung vom 28.07.2022 / 09.11.2023 / 24.01.2024**

**zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Schafhof IVc“  
Planbereich Nr. 25.04  
Gemarkung Kirchheim**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der Kindergartenbedarfsplan 2022/2023 der Stadt Kirchheim unter Teck weist einen Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen aus. Eine Maßnahme zur Schaffung der erforderlichen Platzkapazitäten ist die Errichtung eines Jurtenkindergartens am Rand des Wohngebiets Schafhof.

Der Standort liegt an der bestehenden Straße „Zu den Schafhofäckern“, in der Nähe der Einmündung der Alten Schlierbacher Straße. Auf Grund seiner Nähe zur bestehenden Wohnbebauung ist der Standort für eine bauliche Inanspruchnahme geeignet, die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden und das bestehende Wohngebiet in nutzungsstruktureller Sicht ergänzt werden. Zudem ermöglicht die Lage am Siedlungsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, eine gestalterische Einbettung der geplanten Jurten in den umgebenden Freiraum.

Für den zentralen Bereich des Geltungsbereichs, das Grundstück Fl. Nr. 2327, existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, diese Fläche ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Um diese Fläche mit Nutzungen, welche gemäß § 35 BauGB nicht privilegiert sind, belegen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km nordöstlich der Altstadt von Kirchheim unter Teck, am Rand des Wohngebiets Schafhof.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Straße „Zu den Schafhofäckern“. Im Nordwesten des Plangebiets ist der Einmündungsbereich Zu den Schafhofäckern / Alte Schlierbacher Straße zu finden. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 2327 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2240, 2332, 2371 und 6200, alle Gemarkung Kirchheim. Er weist eine Größe von ca. 4.250 qm auf.

## **2.2 Ausgangssituation**

### 2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Nordosten an den nördlichen Teil des Wohngebiets Schafhof. Zwischen der zentralen Fläche des Geltungsbereichs und dem angrenzenden Wohngebiet verläuft die Straße „Zu den Schafhofäckern“. Die Alte Schlierbacher Straße tangiert im Nordwesten das Plangebiet.

Die Bereiche westlich, südlich und östlich des Plangebiets sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, vornehmlich als Grünland, oftmals geprägt durch Streuobstbestände.

### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Fl. Nr. 2327 wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich dieses Grundstücks sind Streuobstbestände anzutreffen.

Die südliche Randzone der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist Teil des Geltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumstandorten. Der Kreuzungsbereich der Straße „Zu den Schafhofäckern“ mit der Alten Schlierbacher Straße inklusive seiner Randzonen ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Die Alte Schlierbacher Straße dient neben dem landwirtschaftlichen Verkehr vor allem dem Fuß- und Radverkehr.

Das Gelände fällt nach Norden bzw. Nordwesten hin ab.

### 2.2.3 Erschließung

Der zentrale Bereich des Plangebiets, das Grundstück Fl. Nr. 2327, wird von der Straße „Zu den Schafhofäckern“ erschlossen. Ergänzend hierzu bindet die Alte Schlierbacher Straße die geplante Nutzung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz an. Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Kiebitzweg“ gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans vollständig erschlossen.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Wasser/Abwasser sind in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ verlegt.

### 2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Pflanzen und Tiere

Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs, das Grundstück Fl. Nr. 2327, wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Dort sind auch einzelne Obstbäume zu finden. Die Straßenraumbegrünung entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ setzt sich aus Gehölzen und einzelnen Baumstandorten zusammen.

Ausschließlich ein Teil der bestehenden Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zu finden.

Nördlich des Plangebiets ist ein Landschaftsschutzgebiet zu finden, nordöstlich des Plangebiets, entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“, ein Biotop.

Das Plangebiet zählt zum Biotopverbund mittlerer Standorte.

#### Boden / Altlasten

Bei den vorliegenden Böden auf dem Flurstück 2027 handelt es sich gemäß LUBW und LGRB um tonige Böden (Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras).

Gemäß der Zweiten Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen sind im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

#### Wasser / Hochwasser / Starkregen

Knapp 120 m nordwestlich des Plangebiets und deutlich tiefer als das Plangebiet gelegen verläuft der Wangerhaldenbach. Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQextrem vorzufinden. Eine Starkregengefahrenkarte liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Stadt Kirchheim unter Teck erarbeitet die Starkregengefahrenkarten derzeit schrittweise für ihr Siedlungsgebiet, und zwar der Problemintensität entsprechend von West nach Ost.

#### Luft / Klima

Das Plangebiet dient als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet und ist eine Freifläche von wenig bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum, siehe Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart (<http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/>, Zugriff am: 04.07.2022).

#### Emissionen / Lärm

Es sind keine nennenswerten Lärmquellen, welche auf das Plangebiet einwirken, bekannt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten sind.

### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in städtischem Eigentum.

## **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 stuft den zentralen Bereich des Geltungsbereichs als Landwirtschaft, sonstige Fläche ein.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993, die zuletzt durchgeführten 7. und 8. Änderungen sind seit dem 26.05.2017 rechtswirksam.

Für den zentralen Bereich des Bebauungsplanes stellt der FNP eine geplante Wohnbaufläche dar.

Auch der am 10.10.2023 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossene Flächennutzungsplan 2035 (Feststellungsbeschluss) sieht für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche vor.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Straßenraum des Straßenzugs „Zu den Schafhofäckern“ existiert ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Schafhof III“ vom 11.04.1981, Planbereich Nr. 25.01). Für die verbleibenden Flächen des Geltungsbereichs existiert kein Bebauungsplan.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

## **2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsnutzung auf einer Fläche, welche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, begründet werden.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

- gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) oder
- gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, sofern Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird)

sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan wird daher in einem zweistufigen Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt.

## **3. Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Ziele und Zweck der Planung**

#### 3.1.1 Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Jurtenkindergartens
- Einbindung des geplanten Jurtenkindergartens in die umgebende, durch Obstbäume geprägte Landschaft
- Integration des bestehenden Baum- und Gehölzbestands in die Planung, sofern dieser vital ist
- Attraktive Anbindung des neuen Kindergartens an das städtische Fuß- und Radwegenetz
- Möglichst flächensparende Anordnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze
- Aufzeigen von planerischen Ansätzen wie mit dem motorisierten Bring- und Holverkehr umgegangen werden kann

### 3.1.2 Art der Vorhaben

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Es ist ein Jurtenkindergarten geplant, jede Kindergartengruppe soll jeweils in einer Jurte Platz finden.

### 3.1.3 Städtebauliche Qualitäten / Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Der Kindergarten liegt naturnah, eingebettet in die bestehende Streuobstwiesenlandschaft am Rand des Wohngebiets Schafhof. Er ergänzt zum einen das Wohngebiet Schafhof in nutzungsstruktureller Hinsicht und bietet zum anderen auf Grund seiner Lage am Siedlungsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, gute Voraussetzungen für die gestalterische Einbindung der Jurten in den umgebenden Freiraum.

Auf dem zentralen Grundstück, der Fl. Nr. 2327, befinden sich Streuobstbestände, die vitalen Gehölze werden erhalten. Sie können in die spätere Objektplanung miteinbezogen werden, indem beispielsweise die Jurten für die einzelnen Kindergartengruppen um den Gehölzbestand gruppiert werden.

Die Gebäudekubatur, also die Grundfläche und die Höhe der Gebäude, wird so festgelegt, dass sich die geplanten Jurten in die umgebende Landschaft einfügen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Kindergartens verläuft der bestehende aus dem Wohngebiet Schafhof kommende Geh- und Radweg. Dieser Weg kreuzt sich in unmittelbarer Nähe des künftigen Kindergartens mit der aus Richtung Innenstadt kommenden Fuß- und Radwegeverbindung „Alte Schlierbacher Straße“. Der künftige Kindergartenstandort ist somit gut an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden. Lediglich die direkte Anbindung des Standorts auf den letzten Metern bedarf noch einer Anpassung. Hierfür ist entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ auf der Seite des künftigen Kindergartens ein neues Gehweg eingeplant, welcher direkt zum künftigen Kindergarten führt. Zur Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ auf Höhe der Alten Schlierbacher Straße ein Plateau vorgesehen, welches vor allem der Verknüpfung zwischen dem Wohngebiet Schafhof mit seinem bestehenden Wegenetz und dem künftigen Kindergarten dient.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden abseits, nicht auf dem eigentlichen Baugrundstück, angeordnet und zwar entlang der Alten Schlierbacher Straße. Sie sind vornehmlich für das Personal des Kindergartens vorgesehen. Durch die Nutzung der Alten Schlierbacher Straße als Stellplatzzufahrt kann die Flächenversiegelung gegenüber einer Neuanlage auf dem eigentlichen Baugrundstück reduziert werden. Darüber hinaus dient die gewählte Anordnung der erforderlichen Stellplätze der Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Kindergartenumfeld, da im direkten Zugangsbereich der künftigen Einrichtung keine Mischung der Verkehrsarten erfolgt.

Trotz der guten Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist auch mit motorisiertem Bring- und Holverkehr zu rechnen. Die Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist im Bereich des geplanten Jurtenkindergartens - ihrer Entstehungszeit entsprechend - relativ großzügig dimensioniert, so dass sie Platz für den durch das Holen und Bringen der Kinder ausgelösten, kurzzeitigen ruhenden Verkehr bietet.

### 3.1.4 Verhindern bzw. Entgegenwirken von Fehlentwicklungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dringend benötigten neuen mehrgruppigen Kindergartens geschaffen. Jede Kindergartengruppe soll jeweils in einer Jurte Platz finden.

Der geplante Kindergartenstandort grenzt an eine bestehende Bebauung, ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt, liegt an einer bestehenden Erschließungsstraße und ist gut in das städtische Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Darüber hinaus kann die bestehende technische Infrastruktur wie Wasser- und Abwasserleitungen genutzt werden. Das Grundstück Fl. Nr. 2327, ermöglicht auf Grund seiner Größe die Errichtung eines mehrgruppigen Kindergartens. Es ist bereits in städtischem Eigentum, was eine zügige Realisierung des Kindergartens ermöglicht. Die Lage am Siedlungsrand ermöglicht, die Jurten in den umgebenden Freiraum gestalterisch einzubinden bei gleichzeitiger Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet. Der Standort mit seiner städtebaulich integrierten Lage wirkt der Ausweisung neuer, städtebaulich weniger integrierter Standorte mitten in der freien Landschaft, welche eine umfangreiche Errichtung der technischen Infrastruktur erfordern und ggf. in naturschutzfachlich sensiblen Schutzbereichen liegen, entgegen.

### 3.1.5 Mögliche Alternativen

Planalternative A: Keine bauliche Aktivierung der Flächen

Die Planalternative sieht keine Veränderung der bisherigen Nutzung und somit auch keine Aktivierung der Flächen für eine Kindergartennutzung vor. Dadurch wäre eine Ausweisung von Bauflächen für eine Kindergartennutzung an anderer Stelle erforderlich. Andere mögliche Standorte sind allerdings auf Grund des enormen Bedarfs an Kindergartenplätzen bereits als neue Standorte bzw. Ergänzungsstandorte für Kindergartennutzungen eingeplant.

Planalternative B: Reduzierung der Baufläche

Eine Reduzierung der Baufläche hätte einen geringeren Flächenverbrauch zur Folge. Dadurch könnte jedoch das vorhandene Potenzial für eine Kindergartennutzung nicht in Gänze genutzt werden und ein Teil des Bedarfs müsste an anderer Stelle nachgewiesen werden.

## **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der Nutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Das Vorhaben fügt sich somit in die bestehende wohnbauliche Nutzung nördlich des Geltungsbereichs ein.

Die Größe der Gebäudegrundfläche mit jeweils 150 qm gewährleistet eine kleinteilige Bebauung. Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung sind maximal fünf Gebäude zulässig.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO sind eingehalten. Die Höhe der Gebäude ist auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die genannten Maßfestsetzungen dienen dazu, dass sich die künftigen Gebäude in die umgebende Landschaft einfügen. Diesem Ziel dient auch die offene Bauweise.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baufläche für den Gemeinbedarf BfG 1 nur außerhalb der mit Pflanzbindung versehenen Baum- und Gehölzstandorte möglich und dürfen die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Mit dieser Regelung soll der Erhalt der bestehenden vitalen Baumstandorte auf dem Baugrundstück Rechnung getragen werden.

#### **4.3 Flächen für offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Es sind insgesamt fünf Stellplätze auf dieser Fläche möglich. Die Anzahl ist in Orientierung an die Verwaltungsvorschrift Stellplätze gewählt. Die umlaufende Böschung bindet die künftigen Stellplätze weich in das an dieser Stelle abfallende Gelände ein.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Zur Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit des künftigen Kindergartens ist entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ im Bereich zwischen der Alten Schlierbacher Straße und dem Baugrundstück ein neuer Gehwegabschnitt eingeplant.

Um auch die fußläufige Anbindung aus dem Wohngebiet Schafhof attraktiv zu gestalten, wurde der Knotenpunkt Zu den Schafhofäckern / Alte Schlierbacher Straße mit in den räumlichen Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. In diesem Kreuzungsbereich soll ein Plateau geschaffen werden, welches der Verknüpfung des künftigen Kindergartens mit dem Wohngebiet Schafhof dient. Darüber hinaus dient dieses Plateau auch der Hauptradwegeverbindung von Kirchheim unter Teck nach Schlierbach. Es signalisiert zudem den Verkehrsteilnehmern, dass dort der bebaute Bereich des Straßenzugs beginnt.

#### **4.5 Pflanzgebot / Pflanzbindung**

Das festgesetzte Pflanzgebot (Baumpflanzungen) dient dem planinternen Ausgleich.

Der vitale Baumbestand auf dem künftigen Baugrundstück wird mittels Pflanzbindungen gesichert. Entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ bleibt der ältere Baumbestand erhalten. Lediglich die beiden Neupflanzungen müssen dem künftigen Gehweg weichen. Das bestehende Biotop hat sich in das Grundstück Fl. Nr. 2327 hineinentwickelt. Der Bebauungsplan reagiert darauf indem er die entsprechenden Gehölze mit einer Pflanzbindung versieht.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) herzustellen. Diese Festsetzung trägt gestalterischen und ökologischen Aspekten Rechnung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stellplätze im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegen.

Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist, soweit möglich, oberflächennah über eine mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit maximal 10 l/s x ha in den Kanal zugelassen werden. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal muss eine Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers (z.B. Retentionszisterne) mit einem Volumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche geschaffen werden.

### 5. Umweltbericht, Schutzgüter, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Artenschutz

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein **Umweltbericht** mit Eingriffs-Ausgleichs-/Ausgleichsbilanzierung (Bebauungsplan Schafhof IVc in Kirchheim unter Teck: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Planungsgruppe Ökologie und Information, 03.11.2023) erstellt. Er betrachtet die einzelnen Schutzgüter detailliert und ermittelt mit Hilfe einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz den erforderlichen Ausgleichsbedarf.

Beispielsweise reduziert hinsichtlich des Schutzguts Boden der Bebauungsplan mit der Nutzung der Alten Schlierbacher Straße als Zufahrt zu den Stellplätzen sowie mit einer Erschließung des Baugrundstücks am nordwestlichsten Punkt versiegelte Zufahrt- bzw. Gehwegflächen. Er verringert damit Erdbewegungen für die Erschließungsanlagen auf ein Minimum.

Im Rahmen der Baumaßnahme selber wird auf Grund der Notwendigkeit, jeweils ebene Flächen unter den Jurten zu schaffen und diese mit einer barrierefreundlichen Rampe mit ca. 6% Steigung zu verbinden, Erdaushub anfallen. Das Abfahren von Aushubmaterial wird dadurch reduziert, dass der abgetragene Oberboden möglichst auf dem Grundstück belassen werden und für die Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Spielhügel für Kinder) genutzt werden soll.

Darüber hinaus findet das Kreislaufwirtschaftsgesetz ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Neben einer Reihe planinterner Minimierungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Vorgabe von Rodungszeiträumen, sieht der Umweltbericht auch planinterne Ausgleichsmaßnahmen und zwar Baumpflanzungen vor. Der Bebauungsplan regelt dies mit einem entsprechenden Pflanzgebot.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die externe Ersatzmaßnahme im Bereich des Biotopsverbunds wurde im Bereich „Stelle“ gewählt. Vom Grundstück Fl. Nr. 5920, Gemarkung Kirchheim, werden 2.000 qm als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Die Fläche für diese planexterne Maßnahme befindet sich in städtischem Eigentum, so dass die Realisierung gesichert ist.
- Als Ausgleich für den Verlust einer 50 qm großen heimischen Hecke sollen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2935/1, Gemarkung Kirchheim, heimische Laubgehölze gepflanzt

werden. Das Grundstück liegt im Gewann Laubersberg und befindet sich in städtischem Eigentum.

- Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist eine Fichtenumwandlung auf Grundstück Fl. Nr. 5707, Gemarkung Kirchheim, vorgesehen. Das Grundstück befindet sich entlang des Talbachs. Hier soll der Fichtenbestand in einen gewässerbegleitenden Auwaldstreifen sowie einen Hainbuche-Eichen-Wald umgestaltet werden. Die Fläche befindet sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

Gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG wird ein Antrag auf Genehmigung zur **Umwandlung des Streuobstbestandes** gestellt. Als Ausgleich hierfür werden zwei Flurstücke, nämlich Fl. Nr. 2372/1 und Fl. Nr. 2324/1 im Gewann Laubersberg, herangezogen.

Hinsichtlich des **Arten- und Baumschutzes** wurde vom Sachgebiet Grünflächen eine Stellungnahme (10.08.2022) erarbeitet, welche beiliegt.

Von den fünf Obstbäumen auf dem eigentlichen Baugrundstück werden zwei Bäume als vital, ein Baum als geschädigt und zwei Bäume als stark geschädigt bzw. nahezu tot eingestuft. Der Bebauungsplan hat die beiden vitalen Bäume und den nicht so stark geschädigten Baum mit einer Pflanzbindung belegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit) unvermeidbare Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden und Individuenverluste streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. In einem nahezu toten Apfelbaum wurden Habitatpotentiale für holzbewohnende Käfer ermittelt.

Auf Grund dessen wurden dieser Baum sowie zwei weitere Höhlenbäume von einer Spezialistin (Artenschutzfachlicher Bericht Xylobionte Käfer, Manuela Burkart, 24.02.2023) bezüglich **Käfer** begutachtet. Es wurden keine Arten gefunden, für die Verbotstatbestände wirksam werden. Zwei Apfelbäume (Nr. 12 und Nr. 13, Lage der Bäume siehe Gutachten) weisen jedoch jeweils größere Mulmkörper auf, in denen Larven des Marmorierten Rosenkäfers und Gemeinen Rosenkäfers (besonders geschützte Arten) leben bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommen. Ist die Fällung dieser Bäume unumgänglich, kann durch die Sicherung der besiedelten Mulmhöhlen dafür Sorge getragen werden, dass sich die darin befindlichen Larven zum Käfer entwickeln können. Eine Besiedlung weiterer Baumhabitats im näheren Umfeld wird dadurch möglich.

Im Rahmen der **Reptilienuntersuchung** (Kurzbericht zur Ökologischen Untersuchung auf Reptilien – Zauneidechse, Planungsgruppe Ökologie und Information, 02.11.2023) konnten bei vier Ortsbegehungen lediglich ein Individuum der Zauneidechse nachgewiesen werden, demnach ist von offenbar geringen Beständen dieser Reptilienart im Untersuchungsgebiet auszugehen. Trotz intensiver Suche konnten im Plangebiet auch keine weiteren Reptilienarten, wie z.B. die Westliche Blindschleiche (*Anguis fragilis*) nachgewiesen werden.

Aus der Konfliktermittlung ergibt sich das nachfolgende Maßnahmenkonzept, bestehend aus Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme).

Vermeidungsmaßnahme V 1: Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Das Baugebiet ist in westlicher und südwestlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen.

CEF-Maßnahme CEF 1: Anlage von drei Totholzhaufen unter Verwendung von Obstbaumschnitt als zusätzliche Lebensräume für die Zauneidechse im näheren Umfeld des Plangebiets.

Die Lage ist auf Parzelle 2324/1 (Gewann Laubersberg).

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch den geplanten Eingriff ist nicht auszugehen.

## **6. Auswirkung der Planung**

### **6.1 Auswirkungen der ausgeübten Nutzung**

Die derzeit als Grünland genutzte Fläche geht für die Landwirtschaft verloren. Die vitalen Bäume sollen jedoch erhalten bleiben und können bei Interesse in das pädagogische Konzept der Einrichtung miteinbezogen werden.

Durch die Aktivierung dieser Baufläche wird ein neuer Kindergarten geschaffen, welcher die baulichen Voraussetzungen für dringend benötigte Kindergartenplätze in Kirchheim unter Teck schafft.

### **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch den Kindergarten wird zum einen Verkehr durch das künftige Personal und zum anderen durch das Bringen und Holen der Kinder zur Einrichtung ausgelöst.

Die günstige Lage an einem Hauptadweg aus Richtung Innenstadt sowie die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz des Wohngebiets Schafhof reduzieren den motorisierten Individualverkehr.

Der verbleibende motorisierte Individualverkehr soll wie nachfolgend skizziert organisiert werden, siehe auch Anlage.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden abseits, nicht auf dem eigentlichen Baugrundstück, angeordnet und zwar entlang der Alten Schlierbacher Straße. Sie sind vornehmlich für das Personal des Kindergartens vorgesehen.

Die Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist im Bereich des geplanten Jurtenkindergartens - ihrer Entstehungszeit entsprechend - relativ großzügig dimensioniert, so dass sie Platz für den durch das Holen und Bringen der Kinder ausgelösten, kurzzeitigen ruhenden Verkehr bietet.

### **6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen**

Alle überplanten Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

#### 6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Neben der späteren Errichtung der Jurten und der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sieht der Bebauungsplan Anpassungen im Straßenraum vor: In der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist ein Plateau zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Darüber hinaus ist die Neuschaffung eines Gehwegeabschnitts zur fußläufigen Erschließung des künftigen Kindergartens in der Planung enthalten.

#### 7. Flächenberechnung / Flächenübersicht

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.284 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 966 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	ca. 4.250 m <sup>2</sup>

#### 8. Anlagen

- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Planungsgruppe Ökologie und Information, 03.11.2023 / 24.01.2024
- Stellungnahme zum Naturkindergarten im Hinblick auf den Artenschutz und Baumschutz, Sachgebiet Grünflächen, 10.08.2022
- Artenschutzfachlicher Bericht Xylobionte Käfer, Manuela Burkart, 24.02.2023
- Kurzbericht zur Ökologischen Untersuchung auf Reptilien - Zauneidechse, Planungsgruppe Ökologie und Information, 02.11.2023 / 24.01.2024
- Vorschlag zur Organisation des Bring- und Holverkehrs im Bereich des geplanten Jurtenkindergartens, Sachgebiet Stadtplanung, 05.08.2022

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung