

**Begründung vom 05.02.2024  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB  
"Zwischen Plochinger Straße und Lauter" – 3. Änderung  
Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 11.04/3**

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Für das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Müller existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Entwicklung im Sinne des geplanten Vorhabens ermöglicht. Daher ist bei der Verwaltung eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Transformation der bestehenden Gewerbebaukörper in eine zukunftsorientierte Mischung von Wohnbebauung mit Cluster-Appartements, Wohnungen und einer Gewerbeeinheit auf dem Flurstück Nummer 852 zum Inhalt hat.

Die Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet wird heute durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Zwischen Plochinger Straße und Lauter" - Änderung, Planbereich Nr. 11.04/1, aus dem Jahr 1998, geregelt. Dieser Bauleitplan setzt für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung fest.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden, weshalb hiermit ein Bebauungsplanverfahren vorgelegt wird. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a BauGB genannte Grundfläche wird ihrem Umfang nach nicht überschritten. Somit ist die Voraussetzungen gegeben, das Bauleitplanverfahren gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Schaffung von Wohnraum innerhalb des baulichen Zusammenhangs, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kirchheim unter Teck und liegt damit auch im öffentlichen Interesse. Durch das Bebauungsplanverfahren wird zudem dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

**2. Planerische Rahmenbedingungen**

**2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 650 m nördlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich enthält die Flurstücke Nr. 852 und 852/2, Gemarkung Kirchheim.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Lauter und im Südwesten durch die angrenzende Bebauung der Paradiesstraße sowie durch die Paradiesstraße selbst begrenzt. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

**2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

**2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Die Lage des Geltungsbereichs kann als integrierte Stadtrandlage beschrieben werden. Im Geltungsbereich befindet sich ein bebautes Grundstück, in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Gebäudetypologien steht. Die Bebauung des Grundstücks stellt einen Gebäudekorpus mit industriellem Charakter dar, welcher den nördlichen Eingangsbereich zur Innenstadt markiert.

**2.2.2 Bebauung und Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein bebautes Grundstück.

### 2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Paradiesstraße erschlossen.

Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die ÖPNV Haltestelle (Saarstraße – Kirchheim unter Teck), welche eine Verbindung durch den Bus innerhalb des Stadtgebiets und zu weiteren Knotenpunkten in der Umgebung mit einer 30-minütigen Taktung ermöglicht. Den Bestimmungen gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 9 BauGB werden somit Rechnung getragen.

### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Paradiesstraße.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Topografie

Die Topografie im Geltungsbereich ist nicht bewegt.

#### Lärm

Der Geltungsbereich unmittelbar an die Paradiesstraße an. Aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 ein Pegel von bis zu 65-70 dB(A) LDEN (24 Stunden) und ein Pegel von 60-65 dB(A) (Randbereich zur Paradiesstraße) bzw. 55-60 dB(A) (zentraler im Geltungsbereich) LNight (22 bis 6 Uhr).

#### Hochwasser

Laut Hochwassergefahrenkarten der LUBW grenzt der Geltungsbereich nördlich an die Lauter an und befindet sich mit einem geringen Anteil am nördlichen Rand in einer festgesetzten Überflutungsfläche (HQ<sub>100</sub>). Eine Betroffenheit von einem Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG (HQ<sub>extrem</sub>) geht im nördlichen Bereich ebenfalls aus der Kartierung hervor.

#### Starkregenrisiko

Der Geltungsbereich enthält laut Starkregengefahrenkarten kein Risikoobjekt. Jedoch wird der Geltungsbereich durch ein verdoltes HWGK Gewässer durchquert.

Bei Auftreten eines seltenen Ereignisses ist ein zentral gelegener Flächenanteil im Bereich des bestehenden Gebäudes mit maximalen Überflutungstiefen von 10,00 cm bis 50,00 cm in der Starkregengefahrenkarte gekennzeichnet. Eine weitere Ausbreitung ist bei diesem Starkregenereignis anhand der vorliegenden Starkregenkartierung nicht zu erwarten.

Bei der Betrachtung der extremen und außergewöhnlichen Ereignisse ist keine Veränderung zu beobachten.

#### Altlasten

Der Geltungsbereich befinden sich keine Hinweise auf vorhandene Altlastenbelastungen.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

## 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
- Die Siedlungstätigkeit ist u. A. vorrangig auf Siedlungsbereiche und Schwerpunkte des Wohnens [...] zu konzentrieren

### 2.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche (überwiegend für Wohn- und Mischgebiete) vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zwischen Plochinger Straße und Lauter“ – 2. Änderung entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den regionalplanerischen Zielen.

### 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 gemischte Baufläche dar.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist in der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

### 2.3.4 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Zwischen Plochinger Straße und Lauter - Änderung", Planbereich 11.04/1, vom 22.01.1998, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 852, ein Mischgebiet § 6 BauNVO fest. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wird von der Planung jedoch geringfügig überschritten. Auch von der bisher festgesetzten Dachform des Satteldaches wird im städtebaulichen Entwurf abgewichen. Aufgrund der Dachform des Flachdaches kommen auch die Trauf- und Firsthöhe nicht zur Anwendung.

### 2.3.5 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren Planungen bekannt.

### 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachnutzung eines gewerblich genutzten Grundstückes sowie der Nachverdichtung im Innenbereich und dient somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Damit werden die zentralen Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.211 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. 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 werden und wird im zweistufigen Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Es wird die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend erachtet, um die gestalterischen und nutzungstypologischen Qualitäten der Konzeptidee zu sichern. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, welcher die anfallenden Planungskosten, Kosten für Gutachten, Durchführungsfristen etc. regelt.

## **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:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch gezielte Nachverdichtung bisher gering genutzter Flächen im Innenbereich
- Aktivierung / Qualifizierung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraumes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

#### 3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Kirchheim unter Teck hat eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, die einem unzureichenden Angebot an geeigneten Bauflächen gegenübersteht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf mindergenutzten Flächen eine Nachnutzung im Sinne der Wohnraumschaffung ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans.

Für eine adäquate innerstädtische Entwicklung wurde bei der Planung der Gebietstyp des Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO herangezogen.

#### 3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Bei der Fläche handelt es sich um eine gemischte Baufläche, welche aktuell mindergenutzt ist und ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial aufweist. Ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden

ist somit sichergestellt und die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden. Durch die Aktivierung des Plangebietes entsteht in kurzer Distanz zur Innenstadt Wohnraum, wodurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Kfz vermieden wird. Weiterhin wird der hohe Versiegelungsgrad minimiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt somit dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung und wird ebenso dem nachhaltigen Handlungsprinzip gerecht.

#### 3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert / entgegengewirkt?

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verhindert die Ausweisung / Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten.

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

##### Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung würde eine deutliche Mindernutzung aus dem Flurstück und der vorhandenen Bestandsbebauung hervorgehen.

Eine zukunftsorientierte Bebauung im Sinne des Konzeptes des Vorhabenträgers ist auf Basis des bestehenden Planungsrecht nicht möglich, weshalb der aktuelle Zustand ohne eine entsprechende Bebauungsplanänderung weiterhin fortbestehen würde.

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist in der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

### **4. Planinhalt**

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die zugehörigen Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Plochinger Straße und Lauter“ – 3. Änderung ist für die Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherrn und der Stadt Kirchheim unter Teck ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen. In diesem sind u. A. die Kostenübernahme und die Fristen zur Durchführung des Bauvorhabens geregelt.

Die Position der vorhandenen Baukörper und deren Einbettung in das städtebauliche Gefüge symbolisieren schon jetzt einen Stadteingang. Diese Eigenschaft wird im Zuge der Modernisierung durch die urban-industrielle Architektursprache weiter herausgearbeitet und betont zudem gezielt den genius loci, welcher seine Wirkung über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus entfaltet. Aufgrund der historischen Bedeutung soll möglichst viel der Bestandsbebauung erhalten bleiben, welche einen kleinen Teil der Stadtgeschichte Kirchheims auch in der Zukunft erlebbar machen.

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen überwiegend die Wohnnutzung – verteilt auf zwei bestehende Baukörper – vor. Die Größen der insgesamt elf geplanten Wohnungen variieren von ca. 42 bis 96 m<sup>2</sup> und ermöglichen ein Wohnraumangebot, welches sich an verschiedene Lebensformen richtet.

Die Planung enthält zwei bestehende Gewerbebauten. Das Gebäude der Tuchspinnerei bleibt in seinen Grundzügen erhalten, seine Dachform wird jedoch von einem Satteldach zu einem Flachdach modifiziert. Weiterhin wird das Hauptgebäude um drei Geschosse aufgestockt. Dadurch schafft das Gebäude Raum für eine Gewerbeeinheit und einer Wohnung im Erdgeschoss, zwei Cluster-Appartements und sechs weitere Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Die Dachfläche des Gebäudes ist sowohl für einen gemeinschaftlich genutzten Dachgarten als auch für Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Aufstockung des Hauptgebäudes entspricht ebenfalls der im Rechtsvorläufer festgesetzten Geschossigkeit.

Als weiterer Baustein des Vorhabens gilt das Shedgebäude, welches sich in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Tuchfabrik befindet. Dieses wird ebenfalls in die Weiterentwicklung eingebunden und mit zwei Wohnungen sowie mit Abstellräumen versehen. Die Form des Sheddaches bleibt erhalten. Das Dach wird in seiner Erscheinung modernisiert und mit Photovoltaikmodulen bestückt.

Für eine adäquate innerstädtische Entwicklung wurde bei der Planung des im Rechtsvorläufer enthaltenen Gebietstyps des Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO herangezogen, sodass sich das Gebiet in der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen kann. Die Ansiedlung der geplanten Bebauung mit der Nähe zum Stadtkern trägt der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung.

Südöstlich befindet sich bereits ein parallel zur Lauter verlaufender Weg. Dieser kann durch den Abbruch des an die Tuchfabrik angebauten Schuppens bis hin zur Paradiesstraße verlängert werden. Mit einem öffentlichen Gehrecht belegt, entsteht eine öffentliche Ost-West-Querung, welche einen Beitrag zum feinmaschigen Fußwegenetz leistet und der Stadt der kurzen Wege Rechnung trägt. Die Ost-West-Querung ist zudem im Sinne des Rechtsvorläufers.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt südlich durch die Paradiesstraße. Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen gemeinschaftlichen Stellplätzen, welche auf dem Grundstück positioniert sind. Insgesamt sind 13 Stellplätze baurechtlich notwendig. Davon werden vier offene Stellplätze auf dem Grundstück und neun in einem Radius von 300 m nachgewiesen.

Die konkrete Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral.

## **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.
- 3.3 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.5 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 LB0 hingewiesen.
- 3.8 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

## **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

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 befindet sich im bebauten Bereich von Kirchheim. 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.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen zusätzlichen Flächen versiegelt, weshalb diesem Schutzgut Rechnung getragen wird.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich weist keine bedeutende Landschaftsbildqualität auf und hat keine Erholungsfunktion.

#### Schutzgut Luft und Klima

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

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Anpassung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Der Fokus liegt auf dem Upcycling der einstigen gewerblich genutzten Bebauung durch deren Erweiterung und der Zuführung einer neuen Funktion. Der großteilige Erhalt der Gebäudesubstanz des Spinnereisaals spart Ressourcen und der darin gespeicherten Energie. Eine Aufstockung der bestehenden baulichen Struktur sorgt für einen nachhaltigen Umgang mit vorhandenen Ressourcen und gibt diesen einen neuen Charakter. Die Ausführung der geplanten Aufstockung erfolgt in Holz – einem nachwachsenden Baustoff, der zudem eine große Menge an CO<sub>2</sub> in seiner Konstruktion speichert. Die Tragkonstruktion, Außendämmung und Außenverkleidung der Aufstockung werden ebenfalls in Holz ausgeführt. Zudem ist zu erwarten, dass die neue Bebauung eine klimafreundlichere Wirkung hat, welche auf den neueren Stand der Technik zurück zu führen ist (Bausubstanz, Dämmung, Wärme- und Energieversorgung).

Weitere notwendige Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch erzielt die Umwandlung der bereits vorhandenen baulichen Struktur durch die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf im Innenbereich liegenden, mindergenutzten Flächen langfristig einen positiven Effekt. Eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind in der Planung zudem Maßnahmen enthalten, welche negativen Klimawirkungen gegensteuern und zusätzlich dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

#### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Der Landschaftsplan weist die im Geltungsbereich enthaltene Fläche als Siedlungsfläche aus. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe ist in diesem Gebiet im Landschaftsplan nicht bewertet.

Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche wird von einem verdolten Kanal gequert und besitzt außerdem eine mittlere Schutzwürdigkeit für das Grundwasser.

### 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.

### Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewogen wurden.

Durch die ermöglichten Aufstockungen und Anbauten kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Arten (bspw. Fledermaus- und Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig, können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein. Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen grundsätzlich vom Bauherrn durchzuführen.

## **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.

### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die beschränkte Anzahl der Wohneinheiten sorgt für eine verträgliche Abwicklung der Verkehre.

### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 6.3 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung entstehenden Kosten werden vom Auftraggeber übernommen.

### 6.4 Flächenbilanz

Plangebiet	1.211 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	1.211 m <sup>2</sup>

## **7. Gutachten**

Für das Bauleitplanverfahren wurden seither keine Gutachten angefertigt.

Aufgestellt: Sachgebiet Stadtplanung, Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck