

Begründung vom 10.10.2022 / 30.08.2024

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafhof IVa“ Planbereich Nr. 25.03 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Zielsetzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist es, angemessenen und ausreichenden Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten, Lebensstilen und in unterschiedlichen Lebenslagen zu schaffen.

Da Flächen für Innenentwicklungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft sind, sollen auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes in Kirchheim unter Teck Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen festgelegt sind, aktiviert werden. Dies gilt insbesondere für Arrondierungsflächen.

Das Plangebiet liegt an der bestehenden Straße „Zu den Schafhofäckern“ und grenzt an die bestehende Bebauung des Wohngebiets Schafhof an. Es ist somit für eine bauliche Arrondierung geeignet. Zudem kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt im Jahr 2017 für das Plangebiet eine „Konzeptvergabe“ mit dem Ziel des kostengünstigen Wohnungsbaus durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf der Geisselmann + Hauff GmbH als Sieger hervorgegangen.

Derzeit gibt es für die zentralen Flächen des Plangebiets keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen, so dass für die bauliche Nutzung dieser Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Investor, die Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG, die den Entwurfsgedanken der Geisselmann + Hauff GmbH realisieren möchte, hat mit Schreiben vom 20.10.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Standardverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

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, im Wohngebiet Schafhof.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Straße „Zu den Schafhofäckern“, im Süden an die Bebauung entlang des Weihenwegs. In nordwestlicher und nördlicher Richtung schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2311, 2336, 6200 und 6494, alle Gemarkung Kirchheim. Er weist eine Größe von ca. 4.909 qm auf.

2.2 Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten des Wohngebiets Schafhof. Der Bereich nördlich und westlich des Geltungsbereichs wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, vornehmlich als Grünland, oftmals geprägt durch Streuobstbestände. Die Flächen südlich des Geltungsbereichs, im Bereich des Weihenwegs, sind durch eine Wohnnutzung, vornehmlich in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern, geprägt. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße „Zu den Schafhofäckern“. Auf der anderen Straßenseite befinden sich Wohngebäude, vom Geschosswohnungsbau über Reihenhäuser bis hin zu Doppel- bzw. Einfamilienhäusern. Die gegenüber des Plangebiets abzweigende Straße „Laubersberg“ führt zum Zentrum des Wohngebiets Schafhof.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, als Grünland. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten ab.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Straße „Zu den Schafhofäckern“ erschlossen.

Das Wohngebiet Schafhof ist durch mehrere Buslinien erschlossen. Die Haltestelle Benzenhofweg ist knapp 300 m vom Plangebiet entfernt.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

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

Im Süden des Plangebiets ist eine Abwasserleitung zu finden.

2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten des Gebiets sind Gehölzstrukturen zu finden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

Die nordwestliche Randzone des Plangebiets tangiert randliche Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Boden / Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungen Holzmaden“ (§ 22 DSchG).

Gemäß der Zweiten Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013)

im Landkreis Esslingen sind im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

Wasser / Hochwasser / Starkregen

Knapp 400 m nördlich 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 HQ_{extrem} vorzufinden.

Die Starkregengefahrenkarten liegen für das Plangebiet zwischenzeitlich vor. Bei allen drei betrachteten Starkregenereignissen (seltenes, außergewöhnliches und extremes Ereignis) sind lediglich im Bereich des Straßenzugs „Zu den Schafhofäckern“ und dessen Randzone überflutete Bereiche zu finden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist davon nur in der äußersten Randzone zur Straße hin sehr geringfügig betroffen.

Luft / Klima

Das Plangebiet ist ein Freilandklimatop mit geringer Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet. Die Freifläche ist von wenig bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum, siehe Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart (<http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/>, Zugriff am: 21.02.2022).

Emissionen / Lärm

Die Umgebungslärmkartierung aus dem Jahr 2017 enthält keine Aussage zum Plangebiet.

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 Geltungsbereich 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 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der FNP eine geplante Wohnbaufläche dar.

Auch der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan 2035 sieht für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche vor.

2.3.3 Bebauungsplan

Für die zentralen Flächen des Plangebiets ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Lediglich ein untergeordneter Teil der Straßenverkehrsfläche „Zu den Schafhofäckern“, festgesetzt im Bebauungsplan „Schafhof II“ vom 28.06.1978, tangiert das Plangebiet minimal.

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 Wohnbaunutzung auf einer Fläche, welche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, begründet werden.

Das Bebauungsplanverfahren 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:

- Aktivierung von Arrondierungsflächen entsprechend des Flächennutzungsplans
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraums
- Bestehende städtebauliche Strukturen des Schafhofs ergänzen
- Attraktive fußläufige Anbindung der neuen Wohnbebauung an das bestehende Wohngebiet Schafhof
- Fußläufige Durchgängigkeit innerhalb der neuen Wohnbebauung
- Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Landschaft (Geländehöhe, Bepflanzung)

3.1.2 Art der Vorhaben

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen. Die Objektpläne des Vorhabenträgers sehen vier Reihenhausezeilen mit insgesamt 20 Reihenhäusern vor.

3.1.3 Städtebauliche Qualitäten / Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Die vier Reihenhausezeilen sind in Nordwest-Südost-Richtung ausgerichtet und greifen damit die zur freien Landschaft hin offene Ausrichtung der bestehenden Reihenhäuser im Weihenweg auf. Darüber hinaus ermöglicht diese Anordnung nach Südwesten ausgerichtete Privatgärten. Die annähernd senkrecht zum Höhenlinienverlauf gewählte Anordnung der Gebäude ermöglicht die bestehende Topographie durch Höhenversätze innerhalb der einzelnen Gebäudereihen nachzuzeichnen.

Zur Straße „Zu den Schafhofäckern“ hin verspringen die Stirnseiten der vier Reihenauszeilen entsprechend des gekrümmten Straßenverlaufs. Im Übergangsbereich zum Straßenraum ist eine Grün- und Stellplatzzone angeordnet. Dort sind in den Planunterlagen des Vorhabenträgers neben der Bepflanzung überdachte Stellplätze, offene Stellplätze und Müllhäuser zu finden. Die Müllhäuser und überdachten Stellplätze sind für jede Gebäudereihe als ein Gebäude konzipiert und bilden dadurch eine gestalterische Einheit. Diese begrünten Gebäude tragen zusammen mit den darauf abgestimmten Baumstandorten zur gestalterischen Qualität des Übergangsbereichs privater Freiraum / öffentlicher Raum bei.

Entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist auf der Seite der geplanten Wohnbebauung erstmals ein Gehweg eingeplant, welcher der geplanten Wohnnutzung Rechnung trägt. Der Gehweg soll bei einer Bebauung der weiter nördlich an das Plangebiet anschließenden Fläche (verbleibende Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 2336: Schafhof IVb) eine Weiterführung erfahren und durch einen Fußgängerüberweg an den zentralen Bereich des Wohngebiets Schafhof angebunden werden. Im Zuge der Anlage des Gehwegs und der Querungshilfe soll der Einmündungsbereich „Zu den Schafhofäckern / Laubersberg“ neugestaltet und dimensioniert werden. In diesem Zusammenhang sollen auch Schutzstreifen für den Radverkehr in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ markiert werden.

Auch zur südlich anschließenden Wohnbebauung wird eine fußläufige Anbindung zur Vernetzung der Quartiere geschaffen. Gleiches gilt auch für die fußläufige Anbindung in Richtung Norden, wo eine weitere Wohnbebauung auf der verbleibenden Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 2336 (Schafhof IVb) angedacht ist.

Auch innerhalb des Quartiers sollen die einzelnen Reihenauszeilen fußläufig miteinander verknüpft werden. Zwei fußläufige Erschließungsansätze sind auch in Richtung Nordwest, zur freien Landschaft hin vorgesehen, um im Fall einer baulichen Weiterentwicklung des Schafhof-Nordhangs die fußläufige Anbindung sicher zu stellen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper weist drei Geschosse auf. Die bestehenden Reihenhäuser im Einmündungsbereich zur Straße „Am Haselbusch“ weisen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Höhenversätze innerhalb der einzelnen Reihenauszeilen zeichnen den natürlichen Geländeverlauf nach, so dass die Gebäude zur freien Landschaft hin, gemessen über NN, niedriger werden. Ferner soll das Gelände zur freien Landschaft hin gemäß den Planunterlagen des Vorhabenträgers höhenmäßig sanft in das angrenzende bestehende Gelände übergehen.

Die begrünten Flachdächer der geplanten Wohngebäude tragen genauso wie die in Planunterlagen des Vorhabenträgers dargestellte Randeingrünung zu einem sanften Übergang in Richtung freier Landschaft bei.

3.1.4 Verhindern bzw. Entgegenwirken von Fehlentwicklungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Fläche für dringend benötigten Wohnraum aktiviert. Bei der Fläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche.

Das Plangebiet ist an einer bestehenden Erschließungsstraße gelegen, grenzt an eine bestehende Bebauung an und weist keine Schutzgebiete auf. Darüber hinaus sind bestehende Infrastruktureinrichtungen fußläufig gut zu erreichen. Der Standort mit seiner städtebaulich integrierten Lage wirkt der Ausweisung neuer, städtebaulich wenig integrierter

Baugebiete auf der "grünen Wiese", welche neue Infrastruktur benötigen 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 Wohnnutzung vor. Dadurch würde sich der Siedlungsdruck an anderer Stelle erhöhen.

Planalternative B: Reduzierung der bebauten Fläche

Eine Reduzierung der Baufläche und damit der Anzahl der Gebäude hätte einen geringeren Flächenverbrauch zur Folge. Dadurch könnte jedoch das vorhandene Flächenpotenzial für eine Wohnbebauung nicht in Gänze genutzt werden und ein Teil des Bedarfs müsste auf einer anderen, ggf. für eine bauliche Inanspruchnahme weniger geeigneten Fläche nachgewiesen werden.

Planalternative C: Reduzierung der baulichen Dichte

Eine Reduzierung der baulichen Dichte hätte eine gleichbleibende Flächeninanspruchnahme bei geringerer Anzahl an Wohneinheiten zur Folge. Dies ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen und würde die Schaffung von möglichst kostengünstigem Wohnraum erschweren.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsinhalt

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die Objektpläne des Investors geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafhof IVa“ ist für Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherr und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen vier Reihenhauszeilen mit jeweils 5 Reihenhäusern vor. Es werden insgesamt 20 Wohneinheiten neu geschaffen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die angrenzende Bebauung besteht ebenfalls aus Wohngebäuden.

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen vier Reihenhauszeilen mit jeweils drei Geschossen vor. Die OK Attika liegt bei 9,25 m. Diese Höhe wird auf die tatsächlich gewählten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) bezogen. Die EFH darf von den in den Objektplänen des Vorhabenträgers genannten Maßen maximal 0,50 m abweichen. Dieser Spielraum, auch dem frühen Projektstand geschuldet, ist aus städtebaulicher Sicht geringfügig und damit als verträglich einzustufen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an

der näheren Umgebung: Die südwestlich angrenzenden Gebäude, welche vom Weihenweg aus erschlossen werden, weisen zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Zu den Schafhofäckern“, im Einmündungsbereich Laubersberg, weisen die Gebäude zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf, wobei diese Gebäude auf Grund des natürlichen Geländeverlaufs deutlich höher liegen als das Plangebiet. Hinsichtlich der Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die GRZ 1 liegt bei ca. 0,31, die GFZ ca. bei 0,72. Die GRZ 1 und GRZ 2 in der Summe liegt etwas über 0,6. Dies ist städtebaulich vertretbar, zum einen, da die Stellplatz- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden und zum anderen weil die Wegeflächen, welche der Vernetzung des Quartiers dienen, städtebaulich explizit gewünscht sind.

4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Wie den Unterlagen des Vorhabenträgers zu entnehmen ist, handelt es sich um eine abweichende Bauweise, die Grenzabstände in Teilbereichen sind reduziert. Die Reduzierung der Grenzabstände ermöglicht ein „Aufsprengen“ der Reihenhauszeilen und damit die gewünschte Fußwegführung durch das Gebiet. Zum Ortsrand hin sind die Grenzabstände ebenfalls minimiert, was auf Grund der Lage zur freien Landschaft hin und der vorgenommenen Ortsrandeingrünung städtebaulich vertretbar ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist an Hand der in den Objektplänen dargestellten Gebäude ableitbar. Die Reihenhauszeilen stehen mit ihrer Schmalseite zur Straße „Zu den Schafhofäckern“ und zeichnen die Straßenführung nach, sind allerdings vom Straßenraum bedingt durch die vorgelagerte Grün- und Stellplatzzone zurückgesetzt. Zur freien Landschaft hin öffnen sich die vier Gebäudezeilen, vergleichbar mit den bestehenden Reihenhauszeilen im Weihenweg. Die in Nordwest-Südost Richtung verlaufenden Reihenhauszeilen ermöglichen nach Südwesten ausgerichtete private Freiräume.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die offenen Stellplätze und überdachten Stellplätze sind zwischen den Reihenhauszeilen und dem Straßenraum „Zu den Schafhofäckern“ angeordnet. Sie werden direkt von der Straße „Zu den Schafhofäckern“ angeordnet. Die Planung des Vorhabenträgers sieht fünf offene Stellplätze und 19 überdachte Stellplätze vor. Die Müllhäuser bilden zusammen mit den überdachten Stellplätzen jeweils ein Gebäude pro Reihenhauszeile.

Ferner ist jeder Reiheneinheit ein extensiv begrüntes Gartenhaus zugeordnet.

4.4 Verkehrsflächen, Leitungen und mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Teile der Verkehrsfläche „Zu den Schafhofäckern“ werden im Zuge der Neudimensionierung des Straßenraums als Gehweg umfunktioniert. Diesen setzt der Bebauungsplan entsprechend fest. In diesem Zusammenhang kann ein Randstreifen des ursprünglichen Straßenflurstücks (FI. Nr. 6200) dem künftigen Wohnbaugrundstück zugeordnet werden.

Die Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereichs, welche sowohl eine Vernetzung zwischen den einzelnen Reihenhauszeilen sicherstellen, als auch der Anbindung an die bestehende Bebauung im Süden und die geplante Bebauung im Norden dienen, sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit versehen.

Im Südosten verläuft ein Abwasserkanal, dessen Leitungsschutzbereich nicht überbaut werden darf. Dieser wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

4.5 Pflanzgebot / Pflanzbindung

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen neue Baumpflanzungen zwischen der neu geplanten Bebauung und dem Straßenzug „Zu den Schafhofäckern“ vor. Sie fassen den öffentlichen Raum und unterstreichen die neue Raumkante.

Zur freien Landschaft hin sehen die Unterlagen des Vorhabenträgers ebenfalls Grünstrukturen vor. Sie dienen der Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft.

4.6 Dachbegrünung, PV-Anlage, wasserdurchlässige Gestaltung der Wege- und Stellplatzflächen

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen für die Hauptgebäude begrünte Flachdächer vor, auf denen PV-Anlagen angeordnet sind. Die Müllhäuser mit überdachten Stellplätzen sowie die Gartenhäuser sind ebenfalls extensiv begrünt. Die offenen Stellplätze sowie die Wegeflächen sind aus stadtgestalterischen sowie stadtoökologischen Gesichtspunkten in wasserdurchlässigem Material in den Objektplänen festgeschrieben.

4.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser soll über einen Kanal in das geplante Regenrückhaltebecken (Erdbecken) auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651 eingeleitet und von dort gedrosselt an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden. Das geplante Regenrückhaltebecken ist für die Entwässerung der beiden Baugebiete Schafhof IVa und Schafhof IVb ausgelegt.

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen im Norden einen Übergabeschacht für Niederschlagswasser vor. An diesem Schacht wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet an einen geplanten Entwässerungskanal übergeben, welcher das Niederschlagswasser zum geplanten Regenrückhaltebecken weiter nördlich, auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651, führt.



Skizze zur Lage des Regenrückhaltebeckens

Der geplante Entwässerungskanal und das angedachte Regenrückhaltebecken befinden sich auf städtischer Fläche. Die Entwässerungsanlagen, welche durch das Baugebiet Schafhof IVb hindurchführen, sollen mittels Leitungsrecht im angrenzenden Bebauungsplan abgesichert werden.

5. Umweltbericht und Artenschutz

Umweltbericht inkl. Bodenschutz

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schafhof IVa, Kirchheim unter Teck, Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, August 2024) erstellt. Er betrachtet die einzelnen Schutzgüter detailliert und ermittelt mit Hilfe einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz den erforderlichen Ausgleichsbedarf.

Beim Schutzgut Boden wurden die Eingriffe in den Boden und damit die entstehenden Erdmassen im Laufe des Planungsprozesses durch den Verzicht auf eine Tiefgarage reduziert. Die Höhenlage der Gebäude wurde in Relation auf die bestehende Straße und das vorhandene Gelände gewählt. Durch die genannten Maßnahmen konnte der Erdmassenausgleich bereits auf der Maßstabsebene des Bebauungsplans reduziert werden. Ferner findet das Kreislaufwirtschaftsgesetz ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherren bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Ferner vermeidet das angefertigte Bodenschutzkonzept und die darin empfohlene bodenkundliche Baubegleitung Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Verdichtung, Erosion). Temporär in Anspruch genommene Flächen (z. B. BE-Flächen) werden fachgerecht wiederhergestellt oder rekultiviert.

Der Umweltbericht sieht eine Reihe planinterner Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise Baumpflanzungen, Dachbegrünung oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vor.

Die Umsetzung der planinternen Maßnahmen ist durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sowie durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die Waldrefugien Schützenhäusle (24) und Buckliges Häule 2 (16), befinden sich beide auf dem Grundstück Fl. Nr. 5598, Gemarkung Kirchheim, im Talwald. Die Waldfläche soll ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die für diese planexterne Maßnahme in Anspruch genommene Teilfläche weist ca. 17.000 qm auf und befindet sich in städtischem Eigentum, so dass die Realisierung gesichert ist.
- Anlage einer Streuobstwiese, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2937/2, Gemarkung Kirchheim. Das Grundstück befindet sich westlich des Schafhofs und ist in städtischem Eigentum, so dass die Realisierung gesichert ist.

Nach Durchführung der im Umweltbericht vorgeschlagenen planinternen und planexternen Maßnahmen wird eine Vollkompensation erreicht.

Artenschutz

Der Vorhabenträger hat eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben (GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Wohngebiet Schafhof in Kirchheim unter Teck, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Oktober 2022).

Diese wurde durch eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Bebauungsplan Schafhof IVa Kirchheim unter Teck, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BauGB, Mai 2024) weiter konkretisiert.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht folgende Maßnahmen vor:

- V1: Bauzeitenbeschränkung für Baufeldräumung
- V2: Ökologische Baubegleitung
- V3: Umsiedlung der Zauneidechsen und Installation eines Reptilienzauns
- CEF 1: Installation von zwei Nistkästen in den angrenzenden Obstwiesen
- CEF 2: Schaffung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2311, Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum, so dass die Umsetzung gesichert ist.

Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Im Durchführungsvertrag ist die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen festgeschrieben.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Bebauungsplan erkennbar.

6. Starkregengeborechnungen und Überflutungsnachweis

Die Starkregengeborechnung hat ergeben, dass durch die Baumaßnahmen für Dritte keine nachweisbaren Verschlechterungen eintreten. Das Baugebiet selbst ist auf Grund des erhöhten Geländes nur unwesentlich vom Starkregen betroffen.

Es wurde ein Überflutungsnachweis, Wald und Corbe, August 2024, erstellt. Dieser enthält

Maßnahmen wie beispielsweise die Ausbildung des Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze als Retentionsmulde, vorgegebene Mindesthöhenlagen der Hauseingänge und die Höhengestaltung der Gartenflächen. Sie sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

7. Zentrale Inhalte des Durchführungsvertrags

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt u.a. die Übernahme der Planungskosten sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und schreibt die Durchführungsfristen fest. Ferner regelt er die Umsetzung der Maßnahmen des Umweltberichts, der Maßnahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und der im Überflutungsnachweis genannten Maßnahmen. Auch das Thema Carsharing-Angebot (Bereitstellung eines Stellplatzes und Anschubfinanzierung für zwei Jahre) ist enthalten.

8. Auswirkung der Planung

8.1 Auswirkungen der ausgeübten Nutzung

Die derzeit als Grünland genutzte Fläche geht für die Landwirtschaft verloren.

Durch die Aktivierung von Flächen für Wohnbauland wird neuer Wohnraum geschaffen und der angespannte Wohnungsmarkt in Kirchheim unter Teck entlastet.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die ermöglichte Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen minimal erhöhen, was jedoch als verträglich anzusehen ist.

8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Mit der Anlage des Gehwegs entlang des Bauvorhabens ergibt sich eine neue Abgrenzung zwischen privater Baufläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger möchte das Grundstück von der Stadt erwerben. Die außerhalb des Plangebiets liegende Entwässerung (Regenrückhaltebecken mit Zuleitungen) ist von Seiten der Stadt herzustellen. Gleiches gilt für den Gehweg entlang des Bauvorhabens. Im Zuge der Gehwegherstellung soll der Einmündungsbereich „Zu den Schafhofäckern / Laubersberg“ neugestaltet und dimensioniert werden sowie Querungshilfen angeboten werden.

9. Flächenberechnung / Flächenübersicht

Private Baufläche	ca. 4.719 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 190 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	ca. 4.909 m ²

10. Anlagen

GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schafhof IVa, Kirchheim unter Teck, Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, August 2024

GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Wohngebiet Schafhof in Kirchheim unter Teck, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Oktober 2022

GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Bebauungsplan Schafhof IVa Kirchheim unter Teck, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BauGB, Mai 2024

GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schafhof IVa Kirchheim unter Teck: Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, März 2024

Wald und Corbe: Baugebiet „Schafhof IVa“: Starkregenberechnungen und hydrologische Berechnungen, Dezember 2023

Wald und Corbe: Baugebiet „Schafhof IVa“: Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, 13.08.2024

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