

Begründung vom 22.09.2023 / 17.05.2024 / 27.08.2024

**Zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Ötlinger Halde II"
Gemarkungen Kirchheim und Ötlingen
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 2056, 763, 787, 788, 770/14, 770/39, 770/40, 779/2, Gemarkung Ötlingen und 1531/3, 1532, 1533, 1534/1, 1534/2, 1535, Gemarkung Kirchheim.

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen im Wesentlichen die Flurstücke Nummer 2056, 763, 787, 788, 770/14, 770/39, 770/40, 779/2, Gemarkung Ötlingen und 1531/3, 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.

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.

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 2022 der LUBW gehen keine Beeinträchtigungen hervor.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Starkregenrisiko

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 „landwirtschaftliche Fläche, (Flurbilanzstufe II)“ 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 Wohnraumangebotes
- 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 15 Tiny Houses, einem größeren Gebäudekörpers und einem Nebengebäude 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. Um innerhalb des Stadtgebiets ein möglichst vielfältiges Wohnraumangebot für die verschiedenen Bedürfnisse der Einwohner anbieten zu können, ist die Bebauung mit einer geringeren Grundfläche festgesetzt. Aufgrund vergangener Starkregenereignisse und auf Basis der vorliegenden Starkregengefahrenkarten sowie der daraus resultierenden Maßnahmen sind Gebäude mit kleineren Grundflächen in diesem Bereich des Stadtgebiets die passendere Lösung, um sowohl einen maßvollen Umgang mit Grund und Boden durch einen geringeren Versiegelungsgrad zu gewährleisten als auch präventiv hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse vorzugehen.

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.

3.1.6 Veränderungen zum Vorentwurf

- Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden und nach Osten durch die notwendigen öffentlichen Grünflächen zur Entwässerung
- Einarbeitung der Habitatpotenzialanalyse und des Umweltberichts in die Planung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Entwässerungsgraben zur Entwässerung / Versickerung im Sinne des Starkregenschutzes / Hochwasserschutz
- Verschiebung der WA-Fläche mit Baufenster
- Öffentliche Verkehrsfläche wurde fortgeführt, sodass ein Anschluss an die bestehenden Leitungen der Ötlinger Halde erfolgen kann.
- Veränderung der Stellplatzorganisation: Im Bereich des Wendehammers kann trotz Stellplätzen noch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden. Der Wendehammer wird derzeit schon in diesen Bereichen zur Parkierung genutzt.
- Entfernung der Leitungsrechte. Die Leitungen liegen in öffentlichen Flächen. Die Lage der Leitungen ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.
- Das zeichnerische Pflanzgebot wurde entfernt. Es besteht nur noch ein textlich festgesetztes Pflanzgebot mit 8 Baumfplanzungen, welche in der WA-Fläche zu pflanzen sind.

3.1.7 Veränderung von Veröffentlichung im Internet zum Satzungsbeschluss

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung beziehen sich die Änderungen auf eine Modifizierung der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzorganisation. Die

Stellplatzorganisation in der nun festgesetzten Form ist notwendig, um die Umsetzung von Haupt- und Nebengräben in den öffentlichen Grünflächen und gleichzeitig ein funktionierendes Starkregenmanagement zu ermöglichen. Aufgrund technischer Notwendigkeiten ist damit auch die Verschiebung eines Anschlusspunktes verbunden. Zudem wurde südlich des Wohngebiets eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche eine Durchgangsmöglichkeit des künftigen Versickerungsgrabens darstellt und darüber hinaus eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ermöglicht.

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 ebenfalls 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 mit einem Baufenster 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 eine Bebauung mit 15 Gebäude und einem Nebengebäude bietet. Anhand der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geht hervor, dass lediglich 15 Gebäude zulässig sind. Angesichts der Gebäudeanzahl und der festgesetzten zulässigen Gebäudedimension wird davon ausgegangen, dass pro Gebäude eine Wohneinheit vorgesehen ist. Mit einer durchschnittlichen Kirchheimer Belegungsdichte von 2,1 Personen kann davon ausgegangen werden, dass die Bruttowohndichte eingehalten werden.

15 Gebäude x 1 WE x 2,1 EW/WE = 31,5 EW / 0,48 ha anzurechnende Gebietsfläche (Fläche des allgemeinen Wohngebiets + öffentliche Verkehrsflächen) = 65,6 EW/ha.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Narzissenweg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt sowohl anteilig auf der bisherigen Wendepalte im Narzissenweg als auch in Form von kleinen Parktaschen an den Anschlussbereichen zum Narzissen- und zum Veilchenweg, sodass der neu entstehende Siedlungsteil frei von Kraftfahrzeugen ist. Die Stellplatzorganisation in dieser Form ist notwendig, um die Umsetzung von Haupt- und Nebengräben in den öffentlichen Grünflächen und gleichzeitig ein funktionierendes Starkregenmanagement zu ermöglichen.

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. Dies wird auch durch die Einrahmung des allgemeinen Wohngebiets durch öffentliche Grünflächen erzeugt. Die öffentlichen Grünflächen tragen auch zum

Schutz der Bestands- und Neubebauung bei Starkregenereignissen Rechnung und erfordern eine dementsprechende Ausführung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ, durch die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und durch die zulässige maximale Grundflächengröße der Gebäude geregelt.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereichs zu definieren und zu begrenzen. Weiterhin tragen die Festsetzungen dem minimalistischen Charakter der Tiny Houses Rechnung.

Belichtung, Belüftung und Besonnung sind gewährleistet.

4.1.3 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.

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

Das Stellplatzangebot erfolgt gesammelt anteilig auf der derzeitigen Wendeplatte sowie in den Verbindungsbereichen zwischen bestehendes Ötlinger Halde und deren Ergänzung. Die konzentrierte Parkierung in den festgesetzten Bereichen sorgt dafür, dass das Quartier von Kraftfahrzeugen freigehalten wird und die Freibereiche als Kommunikations- und Aufenthaltsräume genutzt werden können.

4.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser) werden sinnvollerweise zu der Nutzung angeordnet, deren Funktion sie ergänzen sollen, ohne die Freiraumqualität einzuschränken.

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

Das festgesetzte Gehrecht ermöglicht die Zugänglichkeit der entstehenden Siedlungserweiterung und wirkt einer Abkoppelung vom Bestand entgegen. 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.

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

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

4.1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Diese Festsetzung mit ihrer Zweckbestimmung trägt sowohl den Inhalten des Umweltberichts und den daraus resultierenden Maßnahmen als auch dem erforderlichen Starkregenmanagement Rechnung.

I. Hinweise

- 3.1** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.2** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.3** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.4** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan
- 3.5** 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.
- 3.6** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).
- 3.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Terrassensedimenten (Mittelgebirge) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Obtususton-Formation.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.8** Auf Basis der vorliegenden Starkregengefahrenkarte der Stadt Kirchheim unter Teck sowie der daraus resultierenden Maßnahmen wird auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion gemäß § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.
Zur Reduktion der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen empfohlen.
- 3.9** In den Talablagerungen des ‚Lautertals‘ ist Grundwasser zu erwarten. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.
- 3.10** Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Im Geltungsbereich befindet sich aktuell bewirtschaftetes Ackerland. Eine Bebauung ist derzeit nicht im Geltungsbereich enthalten.

Die Beschreibung der Schutzgüter, die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (gemäß § 2a BauGB). Zur Prüfung auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen wurde eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Die Zusammenfassungen werden in der Begründung auszugsweise aufgeführt:

Zusammenfassung aus der Habitatpotentialanalyse vom 19.03.2024:

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im Bereich der geplanten Maßnahme ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden. Als planungsrelevante Artengruppen können Fledermäuse und Vögel auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ausgemacht werden.

Für weitere relevante Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Plangebiet entweder nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden geprüft, eine Maßnahme zur Vermeidung und Minderung des geplanten Vorhabens formuliert sowie allgemeine Empfehlungen ausgesprochen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme ist das geplante Bauvorhaben mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

Die erforderliche Maßnahme wird über den Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassung aus dem Umweltbericht vom 22.03.2024:

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Landschaft, Boden und Fläche und Klima nach sich. Als Minimierungsmaßnahmen kommen Dachbegrünung, Streifen- und Punktfundamente für Gebäude, Verwendung offenerporiger Beläge und der Erhalt von Grünstreifen zum Zuge. Als Kompensationsmaßnahme sind vorgesehen: Baumpflanzungen (Pflanzgebot), Erweiterung der Grünstreifen mit Entwässerungsgraben.

Nach Durchführung der vorgeschlagenen planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Vollkompensation erreicht (bei einer rechnerischen Überkompensation).

Die erforderlichen Maßnahmen werden über den Bebauungsplan festgesetzt.

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)	3.799 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.603 m ²
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	781 m ²
Feldweg (öffentlich)	188 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	7.371 m ²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

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

Dachflächen sind im Sinne der ökologischen Belange extensiv zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Diese Festsetzung stelle eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekies 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

Die Festsetzungen entspricht zudem den im Umweltbericht vom 22.03.2024 aufgeführten Maßnahmen.

7.2 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 Festsetzungen entspricht zudem den im Umweltbericht vom 22.03.2024 aufgeführten Maßnahmen.

7.3 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. Die festgesetzte Bodenfreiheit von 0,10 m lässt sich durch die Barrierefreiheit für Kleintiere begründen.

8. Gutachten

- Habitatpotenzialanalyse vom 19.03.2024, Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, 73262 Reichenbach
- Umweltbericht vom 22.03.2024, Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, 73262 Reichenbach

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