



## Gemeinde Kirchheim am Ries

### Bebauungsplan „Ortsmitte Kirchheim“

- Entwurf -

### BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Kirchheim, 23.03.2026

---

Atalay, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 06.03.2026

Projekt: KH2501 / 767158

Bearbeiter/in: NK

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ANGABEN ZUR GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES .....	5
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH.....	6
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	6
2.2.	Geltungsbereich .....	6
3.	VERFAHREN.....	7
4.	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS .....	7
4.1.	Bedarf an Siedlungsentwicklung .....	7
4.2.	Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale.....	7
4.3.	Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale .	8
5.	RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN .....	9
5.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	9
5.2.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz..	9
5.3.	Regionalplan.....	10
5.4.	Flächennutzungsplan .....	11
5.5.	Bebauungspläne.....	11
5.6.	Schutzgebiete und-objekte .....	12
6.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES .....	12
6.1.	Nutzungen im Plangebiet.....	12
6.2.	Nutzungen außerhalb des Plangebietes .....	12
6.3.	Altlasten .....	12
6.4.	Grund- und Oberflächenwasser.....	13
6.4.1.	Grundwasser .....	13
6.4.2.	Oberflächenwasser .....	13
6.5.	Erschließung.....	13
6.6.	Ver- und Entsorgung .....	13
6.7.	Land- und Forstwirtschaft.....	13
7.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG .....	13
7.1.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung .....	13
7.2.	Erschließung.....	14
7.3.	Ver- und Entsorgung .....	14
7.4.	Grün- und Freiraumkonzept .....	14
8.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	15
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15

8.1.1.	Dörfliches Wohngebiet .....	15
8.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.2.1.	Grundflächenzahl .....	15
8.2.2.	Zahl der Vollgeschosse .....	15
8.2.3.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	16
8.3.	Bauweise .....	16
8.4.	Überbaubare Grundflächen .....	16
8.5.	Stellung baulicher Anlagen .....	16
8.6.	Flächen für Garagen und Stellplätze .....	16
8.7.	Nebenanlagen .....	16
8.8.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	17
8.9.	Verkehrsflächen .....	17
8.9.1.	Straßenverkehrsfläche .....	17
8.10.	Grünflächen.....	17
8.10.1.	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung- .....	17
8.11.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	17
8.11.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
8.12.	Pflanzgebot und Pflanzbindung .....	18
8.12.1.	Pflanzgebote .....	18
8.12.2.	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken .....	18
8.12.3.	Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße .....	18
8.12.4.	Pflanzbindung .....	18
8.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	18
9.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	18
9.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen .....	18
9.1.1.	Dachform, Dachneigung.....	18
9.1.2.	Dachaufbauten.....	18
9.1.3.	Dachdeckung.....	19
9.1.4.	Äußere Gestaltung .....	19
9.2.	Werbeanlagen.....	19
9.3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	19
9.3.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..	19

9.3.2.	Einfriedungen .....	20
9.4.	Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen .....	20
9.5.	Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken .....	20
9.6.	Regenwasserrückhaltung.....	20
9.7.	Ordnungswidrigkeiten .....	20
10.	HINWEISE .....	21
11.	UMWELTBELANGE .....	21
12.	FLÄCHENBILANZ.....	23

Anlage 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, stadtländingenieure GmbH,  
Stand 11.08.2025

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

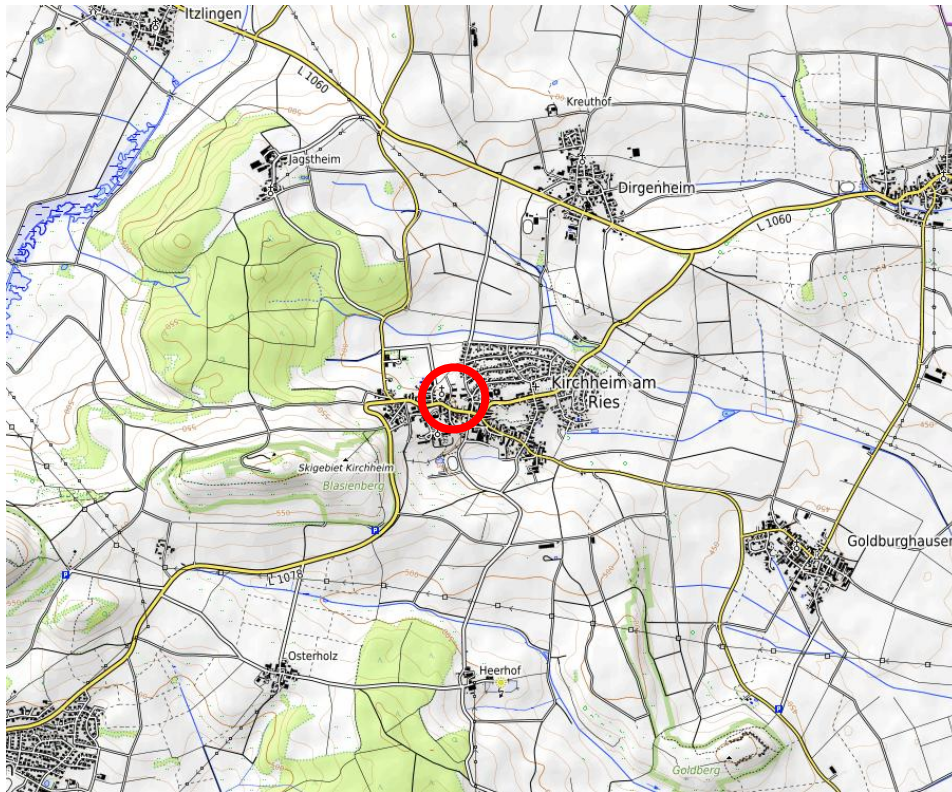


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES

Die Gemeinde Kirchheim am Ries ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen - Kirchheim am Ries - Riesbürg im Ostalbkreis und liegt nordöstlich der Stadt Bopfingen.

Zur Gemeinde Kirchheim gehören die Ortsteile Benzenzimmern, Dirgenheim und Kirchheim am Ries sowie die Weiler Jagstheim, Osterholz, Heerhof und Kalkofen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kirchheim am Ries.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Flächengröße von 2.105 km<sup>2</sup> und grenzt an folgende Städte und Gemeinden: Im Norden an die Gemeinde Unterschneidheim, im Osten an die bayerische Gemeinde Wallerstein, im Südosten an die Gemeinde Riesbürg und im Süden und Westen an die Stadt Bopfingen.

Derzeit zählt die Gemeinde mit Ortsteilen insgesamt rund 1.842 Einwohner (Stand 31.12.2023, stat. Landesamt).

Die Gemeinde liegt östlich der Autobahn A 7 und nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 29. Der Ortsteil Kirchberg am Ries ist über die Landesstraße L 1078 an die B 29 und damit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden ist

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Kirchheim und umfasst Bestandsgrundstücke sowie eine nach Norden geneigte Brachfläche.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

### 2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kirchheim am Ries möchte die innerörtlichen Flächen im Bereich des sogenannten Bretzge-Areals neu ordnen und somit Nachverdichtung in der Ortsmitte ermöglichen.

### 2.2. Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 134 (Weg), 164, 164/2, 164/3, 166, 166/1, 167, 890/6, 890/11 und 890/12 (Weg) sowie Teilbereiche der Flurstücke 33 (Schulgasse), 137 (Weg), 539 (Auf dem Wört), 890/7 (Weg) und 890/16 (L 1078 Langestraße).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden innerhalb der Flurstücke 164,228 (Jahnstraße) und 890/7 sowie durch die Flurstücke 163/2, 163/3, 164/1 und 165/1,

im Osten durch das Flurstück 228 (Jahnstraße) sowie innerhalb des Flurstücks 890/16 (Langestraße),

im Süden innerhalb der Flurstücke 33 (Schulgasse) und 539 (Auf dem Wört) sowie durch die Flurstücke 2/2, 34, 34/1, 34/2, 36, 36/1 und 38

und im Westen innerhalb der Flurstücke 137 (Weg) und 890/16 (Langestraße) sowie durch die Flurstücke 165/1 und 890/5.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 06.03.2026) begrenzt.



Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

### 3. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches handelt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen, nicht zugelassen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach dem Störfallrecht zu beachten sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.917 m<sup>2</sup>, sodass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt sind. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 4. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

#### 4.1. Bedarf an Siedlungsentwicklung

Derzeit (Stand März 2025) stehen drei Bauplätze in Dirgenheim, ein Bauplatz in Benzenzimmern und weitere sechs Bauplätze in Kirchheim am Ries zur Verfügung.

Gemäß Regionalplan 2035 Ostwürttemberg hat der Nachweis des Bedarfs an Siedlungsentwicklung im Zuge der kommunalen Bauleitplanung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (Landesmodell) sowie anhand der Plansätze 2.4.5 und 2.4.7 (Regionales Modell) zu erfolgen. Dieser Bedarf kann dem Flächensparrechner des Regionalverbands Ostwürttemberg entnommen werden. Demnach ergibt sich für Kirchheim am Ries nach dem Landesmodell ein relativer Wohnflächenbedarf von **3,2 ha** und nach regionalem Modell **2,0 ha**.

Die Berechnung des absoluten Flächenbedarfs erfolgt in beiden Fällen auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen).

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Im Folgenden wurde daher detailliert untersucht, ob eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Bestandsflächen oder innerhalb der im FNP geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächen möglich ist.

#### 4.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotenziale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotenziale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhyth-

mus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

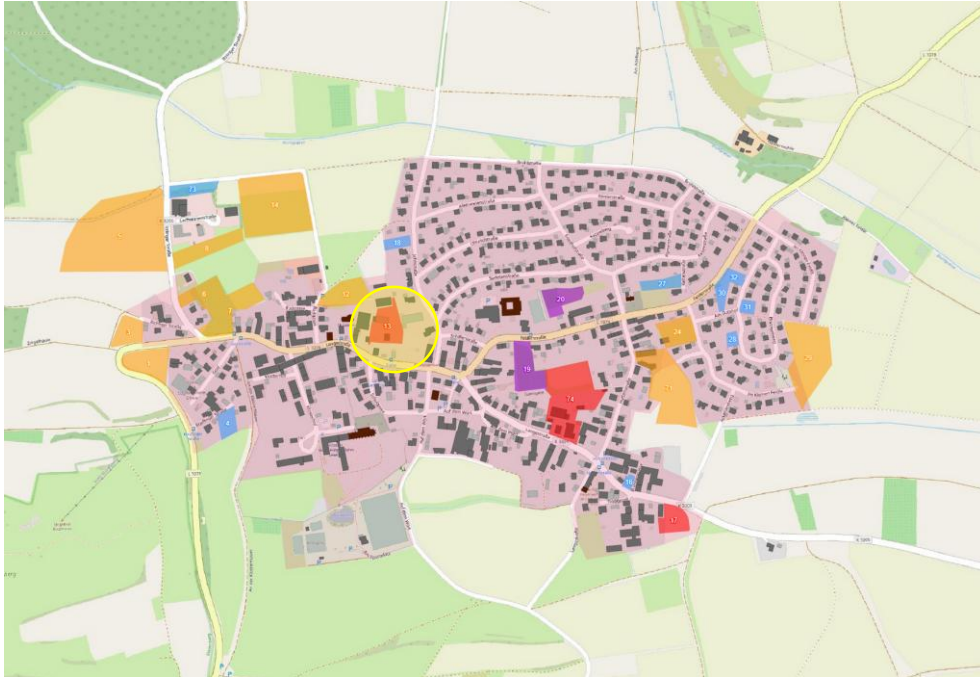


Abb. 3: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner (<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

Die Erhebung von 2023 erfasst insgesamt 25 Baulücken, drei Flächen als Innenentwicklungspotential und 14 Außenreserven in der Gesamtgemeinde Kirchheim am Ries. Insgesamt gibt es derzeit in Kirchheim Siedlungsreserven mit einer Fläche von 11,8 ha. Hiervon ist jedoch nur 0,4 ha direkt aktivierbar, sodass sich ein absoluter Wohnraumbedarf von 2,8 ha (Landesmodell) bzw. 1,6 ha (regionales Modell) ergibt. Die vorliegende Planung weist eine Flächengröße von ca. 1,5 ha auf und bewegt sich somit innerhalb des absoluten Wohnraumbedarfs. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Innenbereich auf Brachflächen und schließt die Innenentwicklungspotentialfläche 13 mit ein.

### **4.3. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale**

Die nach dem BauGB und dem Landesentwicklungsplan (LEP) vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Kirchheim konsequent beachtet.

Mit dem Bebauungsplan „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ wurden bereits Brachflächen des Huften-Areals überplant. Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ sollen nun weitere Brachflächen überplant und der Nachnutzung zugeführt werden.

Insgesamt konnten als Folge der vorausschauenden Grundstückspolitik der Gemeinde seit der Erhebung der Baulücken im Jahre 2011 bereits 27 % der Wohn- und Mischbauflächenreserven reduziert werden (von 16,1 ha 2011 auf 11,8 ha 2023).

## **5. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

### **5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt Kirchheim am Ries an der Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd - Aalen (- Nördlingen) im ländlichen Raum im engeren Sinne. Hierbei handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Ortsmitte“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

#### **Plansatz 3.1.9 LEP**

*„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Der Plansatz wird durch den Bebauungsplan berührt, es werden aber Innenentwicklungspotentiale überplant, sodass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

#### **Plansatz 5.3.2 LEP**

*„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“*

Bei der Fläche innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Siedlungsflächen im Innenbereich und somit nicht um für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneter Böden und Standorte, sodass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

### **5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

#### **Plansatz I.1.1 (Z)**

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Für das Bebauungsplangebiet „Ortsmitte“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg

gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

### Plansatz I.2.1 (Z)

*„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

### 5.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

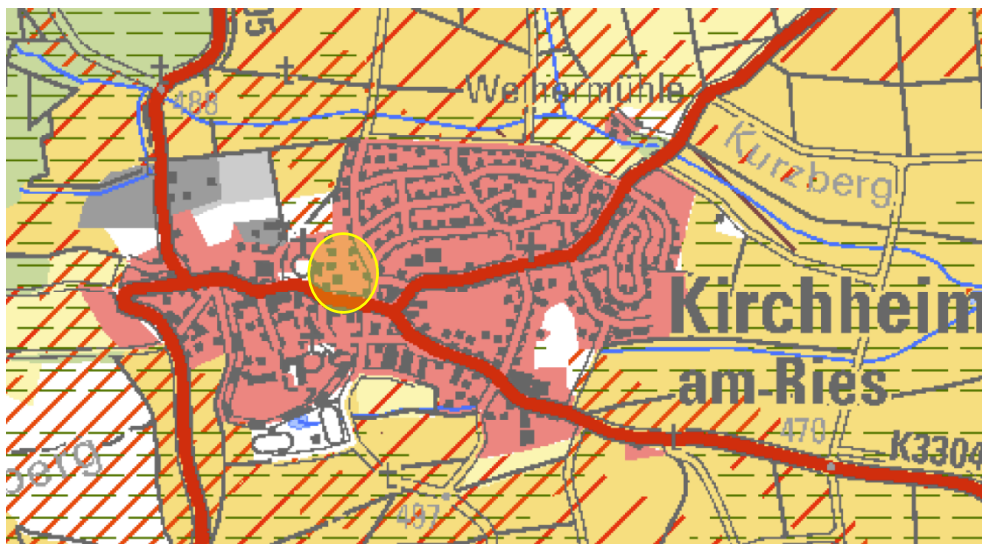


Abb. 4: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

## 5.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bopfingen - Kirchheim am Ries - Riesbürg (rechtsverbindlich seit 08.12.2004) als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

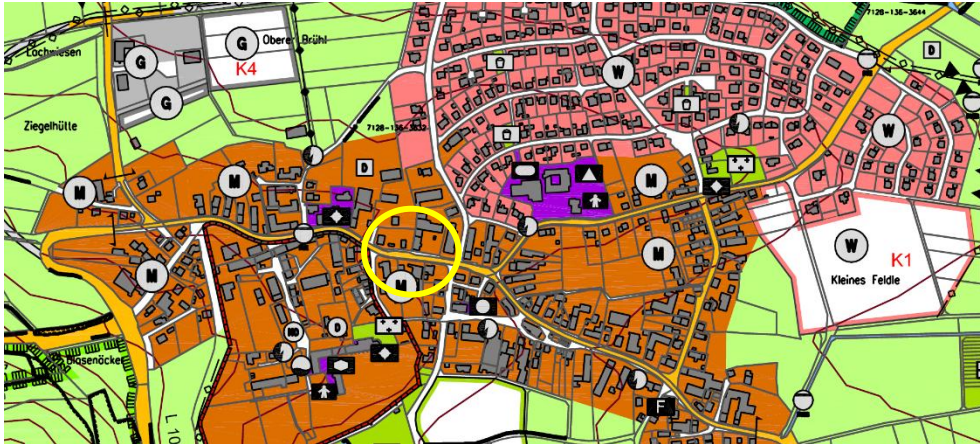


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (VG Bopfingen Bopfingen - Kirchheim am Ries - Riesbürg)

## 5.5. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Jahnstraße“ (Rechtsverbindlich seit 29.05.1973) überplant. In diesem ist für den überplanten Bereich Mischgebiet dargestellt.

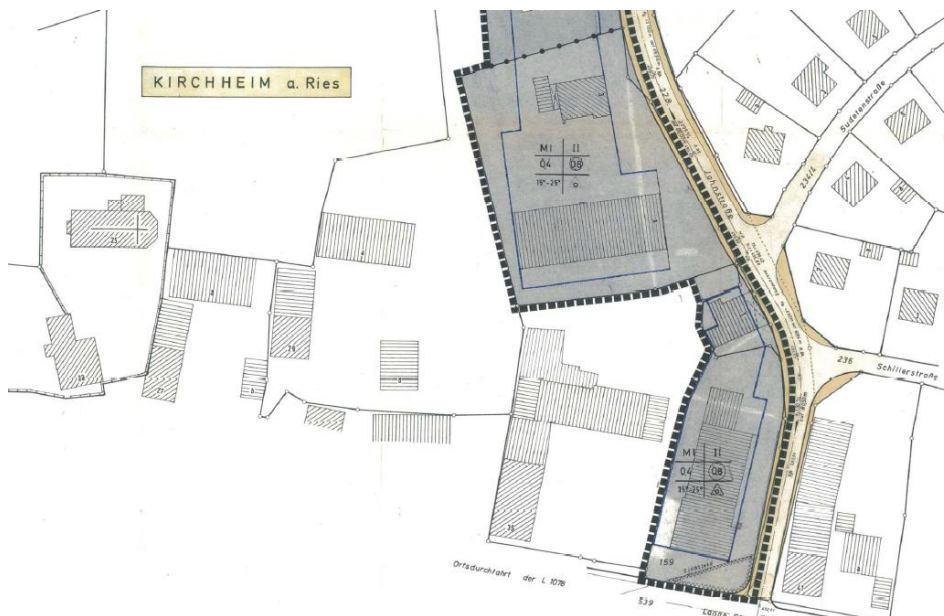


Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Jahnstraße“

Darüber hinaus wird noch eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes „Gözen I“ (Rechtsverbindlich seit 28.04.1953) überplant. In diesem ist für den überplanten Bereich Grünfläche dargestellt.



Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gözlen I“

## 5.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

## 6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

### 6.1. Nutzungen im Plangebiet

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Flächen im Siedlungsbereich, die mit Wohn- und Nebengebäuden, aber auch mit Lagerhallen bzw. gewerblich genutzten Gebäuden bebaut sind. Die Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Zur Bretzge“ auf Flurstück 166/1 wurden bereits abgerissen, sodass es sich hierbei um Brachfläche handelt. Bei den Grundstücken 164 und 167 handelt es sich um große untergenutzte Privatgrundstücke, die Potential zur Nachverdichtung bieten. Im Süden verläuft zudem die Landesstraße L1078 (Langestraße) von Osten nach Westen und im Osten des Plangebietes verläuft die Jahnstraße von Norden nach Süden.

### 6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nördlich und östlich des Plangebietes ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls Wohnnutzung, aber auch ein Hotel sowie eine Metzgerei. Im Westen grenzen ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen an das Plangebiet, dahinter folgen die Kirche sowie weitere Wohnnutzung.

### 6.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

## **6.4. Grund- und Oberflächenwasser**

### **6.4.1. Grundwasser**

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Jura mit Impaktbildungen. Hierbei handelt es sich um meist Festgesteins-Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit im kleinräumig variierenden Wechsel mit Grundwassergeringleiter.

### **6.4.2. Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

## **6.5. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Langestraße sowie die Jahnstraße erschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Mischbauflächen sowohl an das örtliche und damit auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

## **6.6. Ver- und Entsorgung**

In der Langestraße sowie der Jahnstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Übergeordnete Leitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **6.7. Land- und Forstwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

# **7. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG**

## **7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Die Gemeinde Kirchheim am Ries plant die Neuordnung und Nachverdichtung von Flächen in der Ortsmitte zur Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäusern, aber auch von Wohn- und Geschäftshäusern. Hierzu wurde im Jahr 2024 bereits ein städtebauliches Konzept angefertigt.

Entstehen soll ein Gebiet mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser mit einer Größe zwischen 350 und 700 m<sup>2</sup> sowie mehrere Mehrparteienhäuser. Insgesamt ist eine Einwohnerdichte von mind. 55 EW/ha angedacht (s.u.). Diese steht im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung (40 EW/ha).

Die Erschließung kann von Süden über die Langestraße sowie von Osten über die Jahnstraße erfolgen. Die Erschließung der Bauflächen im Gebiet selbst soll über eine neu herzustellende Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m erfolgen.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5a BauNVO) ausgewiesen werden.

Für die Wohn- und Geschäftshäuser sind maximal drei Vollgeschosse vorgesehen. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz vorgesehen. Darüber hinaus werden einzelne öffentliche Stellplätze im Straßenraum geschaffen.

Die Nachverdichtung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei Kirchheim am Ries handelt es sich um einen Ort ohne zentralörtliche Funktion, d.h. die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für nicht-zentrale Orte ein Orientierungswert von 50 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kirchheim als Gemeinde im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Siedlungsdichte von 40 EW/ha vor. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 10 Bauplätze für EFH, Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz
- 4 Bauplätze für je ein MFH mit 6 Wohneinheiten
- Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) 2,2
- Größe Geltungsbereich: 1,49 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 37 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,2 von einer Einwohnerzahl von 82 ausgegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (82 EW: 1,49 ha). Insgesamt kann im Gebiet damit eine Siedlungsdichte von ca. 55 EW/ha erreicht werden.

## **7.2. Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Jahnstraße sowie teilweise über eine neu geplante Stichstraße mit Wendeanlage mit Anschluss an die „Jahnstraße“ (Planstraße A).

Die neu geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m (5,80 m inkl. Bordstein) auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet.

## **7.3. Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der umgebenden Misch- und Wohngebiete sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Mischbauflächen voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

## **7.4. Grün- und Freiraumkonzept**

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche)
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser)

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt (Schutzgut Wasser)
- Durchführung von Rodungs- und Abrissarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen sowie Dachbegrünung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

## **8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **8.1.1. Dörfliches Wohngebiet**

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

#### **8.2.1. Grundflächenzahl**

Zur Realisierung einer flächensparenden Bauweise und gleichzeitig einer hohen Ausnutzung der Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hierdurch können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches intensiv genutzt und so den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

#### **8.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Geschossigkeit sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Darüber hinaus gelten kompakte, mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen als energetisch günstig. Als Maß für die Kompaktheit gilt verbreitet das Oberflächen-Volumen-Verhältnis A/V. Das A/V-Verhältnis wird mit steigender Anzahl der Vollgeschosse günstiger.

Zur Ermöglichung kompakter Gebäude sind daher im MDW 1 drei und im MDW 2 zwei Vollgeschosse zulässig.

### **8.2.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfasst die Hauptgebäude und kann die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern.

Die Gebäudehöhe wird im MDW 1 auf 12,60 m und im MDW 2 auf 8,0 m begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) orientiert sich an den Bestandshöhen der Langestraße und sind verbindlich zu beachten, um eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 30 cm zulässig, um den Bauherren den erforderlichen Spielraum bei der Planung zu geben.

### **8.3. Bauweise**

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete und zur Einbindung in die städtebauliche Struktur wird eine offene Bauweise festgelegt. Damit sind Gebäude bis 50 m Länge zulässig und es ist der Grenzabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

### **8.4. Überbaubare Grundflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

### **8.5. Stellung baulicher Anlagen**

Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen erfolgt, um die gewünschte städtebauliche Ordnung der Gesamtbebauung und hin zur Ortsdurchfahrt Langestraße den Gebietsrand bildenden Charakter zu sichern.

### **8.6. Flächen für Garagen und Stellplätze**

Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings ist aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Gewährleistung von ausreichend Stellplatzflächen vor einer Garage oder einem Carport bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrssicherheit sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

### **8.7. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig und in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

Auch sonstige Nebenanlagen sind aus gestalterischen Gründen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

### **8.8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Planteil eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

### **8.9. Verkehrsflächen**

#### **8.9.1. Straßenverkehrsfläche**

Im Bereich der Langestraße (L 1078) ist die Neuaufteilung der Verkehrsflächen vorgesehen. Die der allgemeinen Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die Planstraße A weist eine Breite von 5,50 m (netto; 5,80m brutto inkl. Bordstein) auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) kann bei einer Verkehrsbelastung unter 50 Kfz in der Spitzenstunde auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Dieser Empfehlung wird entsprochen.

### **8.10. Grünflächen**

#### **8.10.1. öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung-**

Zur Einbindung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild wird im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

### **8.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **8.11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

#### Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

#### Ansaat

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Vermeidung gebietsfremder Arten ist für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ausschließlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

### Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z. B. warmweiße LED-Lampen  $\leq 3.000$  Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist außerdem auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

## **8.12. Pflanzgebot und Pflanzbindung**

### **8.12.1. Pflanzgebote**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

### **8.12.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

### **8.12.3. Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße**

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume dienen der Einbindung des Baugebietes ins Landschaftsbild sowie zur Reduzierung des Wärmeinsellektes.

### **8.12.4. Pflanzbindung**

Zur Sicherung bestehender wertvoller Gehölzbestände sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## **8.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

## **9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **9.1.1. Dachform, Dachneigung**

Aufgrund der Lage in der Ortsmitte wurden Einschränkungen der Dachformen vorgenommen. Zum Erhalt des Ortsbildes entlang der „Langestraße“ sind im MDW 1 lediglich Satteldächer zulässig. In den rückwärtigen Bereichen des MDW 2 sind darüber hinaus auch andere Dachformen zugelassen.

#### **9.1.2. Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

### **9.1.3. Dachdeckung**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und um die Auswirkungen auf das Lokalklima sowie bei Starkregenereignissen gering zu halten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung steht gem. § 8a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Mai 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

### **9.1.4. Äußere Gestaltung**

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Zum Schutz von Vögeln werden Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Glasflächen und Fenstern getroffen. Weitergehende Informationen zur Problematik Vogelschlag und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind im Internet verfügbar: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter> und [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)

## **9.2. Werbeanlagen**

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und auf dem Dach nicht zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

## **9.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **9.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

Aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze für bewegliche Müllbehälter von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen.

### **9.3.2. Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben. Sichtschutzzäune bzw. blickdichte Zäune sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

### **9.4. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen**

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz und/oder eine Garage nachzuweisen. So können unübersichtliche Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig sein bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

### **9.5. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken**

Um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen.

### **9.6. Regenwasserrückhaltung**

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Bei Dachbegrünung kann ab einer Substratstärke von 10 cm auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

### **9.7. Ordnungswidrigkeiten**

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

## 10. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Kellerausführung
- Außenbeleuchtung
- Kriminalprävention
- Photovoltaikpflicht
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

## 11. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Für das Plangebiet wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Zu den einzelnen Schutzgütern erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Auf dem Flurstück 164 befindet sich ein Wohnhaus sowie Garagen bzw. Schuppen und eine Scheune. Darüber hinaus befinden sich dort private Gärten mit vereinzeltem Gehölzbestand (überwiegend Walnussbäume, vereinzelt Birnen-, Zwetschgen- und Kirschbäume).

Bei Flurstück Nr. 166/1 handelt es sich um eine Brachfläche ohne Bebauung oder Begrünung. Die Flurstücke 164/2, 164/3 und 166 sind nahezu vollständig versiegelt.

Geplant ist die Nachverdichtung im vorliegenden Gebiet mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser mit einer Größe zwischen 350 und 700 m<sup>2</sup> sowie mehrere Mehrparteienhäuser.

### Schutzgut Boden

Etwa 53 % der Flächen sind bereits versiegelt oder mit Bauwerksflächen überstellt. Die übrigen Flächen können als Stadtböden eingestuft werden, die zwar einen naturähnlichen Aufbau zeigen, aber deren Bodenfunktionen aufgrund von früheren Bautätigkeiten bereits gestört bzw. eingeschränkt sind. Mit der Nutzbarmachung des Nachverdichtungspotentials reduziert sich der Bedarf an Neubauf Flächen im Außenbereich erheblich.

### Schutzgut Wasser

Derzeit sind bereits 53 % des Plangebietes versiegelt. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen und zur Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen auf dem Baugrundstück ergibt sich durch die Planung keine erhebliche Verschlechterung zum bisherigen Zustand.

### Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung umfassen dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen sowie maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen und weist somit die typischen Merkmale eines Stadtrand-Klimatops auf. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes eignen sich aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der bestehenden Bebauung und Versiegelung nicht zur Kaltluftproduktion. Im Plangebiet befinden sich Gehölze und Bäume, die eine gewisse Filterfunktion aufweisen und so zur Luftreinhaltung beitragen. Durch den geringen Gehölzanteil innerhalb des Geltungsbereichs ist der Beitrag zur Frischluftproduktion als unbedeutend einzuordnen.

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut. Die versiegelten Flächen und Gebäude erhitzen sich durch Sonneneinstrahlung, wodurch das Mikroklima beeinträchtigt werden kann. Da jedoch teilweise auch bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, ist nur unwesentlich mit einer Verschlechterung des Mikroklimas zu rechnen.

Durch die Festsetzung einer GRZ sowie wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze wird der Wärmeinseleffekt verringert. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt um die stadtklimatischen Defizite zu vermindern. Darüber hinaus ist aufgrund der Baugebietsgröße nur mit einer geringen Zunahme von Stickoxiden und Feinstaubbelastung zu rechnen, sodass insgesamt nur ein geringfügiger Eingriff in das Schutzgut Klima, Luft zu erwarten ist.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen des Plangebietes liegen im Siedlungsbereich. Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind durch die bestehenden Wohn- und Gewerbebauten geprägt.

Mit der Bebauung ist eine Nachverdichtung vorgesehen. Die künftigen Gebäudehöhen variieren je nach Lage zwischen 8,0 und 12,6 m.

Im Untersuchungsraum sind keine Veränderungen vorgesehen, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten. Durch die Umgestaltung der Flächen und die geplante Eingrünung des Gebietes wird das Ortsbild neugestaltet und erfährt somit eine Aufwertung.

#### Schutzgut Erholung / Mensch und Gesundheit

Besondere Einrichtungen für die Naherholung sind auf den Flächen und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Während der Bauphase können situationsbedingt Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und stellen aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut dar.

Aufgrund der geplanten Nutzung als dörfliches Wohngebiet sind die einschlägigen Vorgaben der TA-Lärm und des BImSchG zwingend einzuhalten. Insgesamt sind durch Entwicklung von etwa 37 Wohneinheiten und nicht störendem Gewerbe keine erheblichen negativen Auswirkungen aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärm oder anderweitiger Emissionen zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der überplanten Flächen und in der näheren Umgebung sind keine besonderen schützenswerten Anlagen vorhanden. Es ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Kirchheim“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt zu erwarten. Im Hinblick auf die anzustrebende Reduzierung an Neuversiegelung ist eine Nachverdichtung in der Ortsmitte zu begrüßen.

## **12. FLÄCHENBILANZ**

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	ca.	11.301 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	2.845 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche („Marktplatz und Parken“)	ca.	476 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	164 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>14.917 m<sup>2</sup></b>