

Gemeinde Kirchheim am Ries



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 21.11.2022

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Kirchheim am Ries,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Danyel Atalay, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt
B. Sc. Geografie

Projektnummer 220.10525.00

Jeanette Heim
B. Eng. Stadtplanung



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
TABELLENVERZEICHNIS	4
A. BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis der Planaufstellung	5
2. Änderungsverfahren nach §13b BauGB	5
3. Alternativprüfung	6
4. Einordnung in übergeordnete Planung	6
5. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	12
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	12
7. Lage und Topographie	12
8. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs	13
9. Umweltrelevante Belange	14
10. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	15
11. Festsetzungen des Bebauungsplans	15
12. Örtliche Bauvorschriften	18
13. Nachrichtliche Übernahmen	19
14. Planungsstatistik	19
B ANHANG	20
C QUELLEN	21



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Strukturkarte Ausschnitt des LEP Baden-Württemberg</i>	7
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Regionalplan Ost Württemberg</i>	9
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim – Riesbürg</i>	12

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1:</i>	<i>Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)</i>	14
<i>Tabelle 2:</i>	<i>Übersicht Planungsstatistik</i>	19



A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Gemeinde Kirchheim am Ries verfolgt aufgrund hoher Bauplatznachfrage das Ziel weiteren Wohnraum zu schaffen. Die verfügbaren Bauplätze sind nahezu vollständig aufgebraucht. Das Wohngebiet „Kleines Feldle Süd“ soll daher in Richtung Südwesten erweitert werden.

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, um so die benötigten Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Durch die Erweiterung kann zudem eine bessere und sichere fußläufige Wegeverbindung vom Ortskern in das Gebiet „Kleines Feldle Süd“ geschaffen werden.

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird eine bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die ehemals geplante Stichstraße zur Erschließung hinterliegender Bauplätze nicht umgesetzt werden kann.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbeständen genutzt. Nördlich, östlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, südöstlich finden sich landwirtschaftliche Flächen und Grünland vor.

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleines Feldle Süd“ werden voraussichtlich 17 Bauplätze für Einzelhäuser und Doppelhaushälften geschaffen. Der Abbruch einzelner Bestandsgebäude an der Huftenstraße im Rahmen der Planung ermöglicht darüber hinaus eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und Umnutzung der in die Jahre gekommenen Bebauung.

Die zukünftige Erschließung ist flächensparend durch eine Stichstraße gestaltet und knüpft östlich an die Bestandsstraße „Im Kleinen Feldle“ an. Eine Wegeverknüpfung an die „Huftenstraße“ im Nordwesten soll als sichere Fußverbindung dienen. Mit der Umsetzung eines Wendehammers an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs soll eine, sofern notwendig, zukünftige Erweiterung des Baugebietes ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Fläche für die Erweiterung gemäß Flächennutzungsplan teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH §13B BAUGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gegeben ist.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung beträgt die Fläche des Vorhabens ca. 12.826 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, beträgt die Gesamtgrundfläche der baulichen Anlagen ca. 5.130 m². Eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² ist demnach eingehalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist bis zum 31. Dezember 2022 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

3. ALTERNATIVPRÜFUNG

Da das Vorhabensgebiet nördlich, östlich und westlich von Wohnbebauung umgeben ist und eine Erschließung an Bestandsstraßen erfolgen kann, ergibt sich hier die Chance vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und so die bereits mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Kleines Feldle Süd, 2. Änderung und Erweiterung" angedachte Erweiterung umzusetzen und die im Bestand entstandene Baulücke zum alten Ortsbereich zu schließen.

Alternative Flächen zur weiteren Entwicklung eines Wohnbaugebietes stehen der Gemeinde, insbesondere im Innenbereich, derzeit nicht zur Verfügung.

Anhand eines städtebaulichen Entwurfs, welcher verschiedene Varianten einer möglichen Erschließung untersuchte, wurde bereits frühzeitig eine flächenschonende verkehrliche Erschließung des Gebiets geprüft.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Nach der Strukturkarte des Landentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg liegt Kirchheim am Ries im Bereich „ländlicher Raum im engeren Sinne“.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

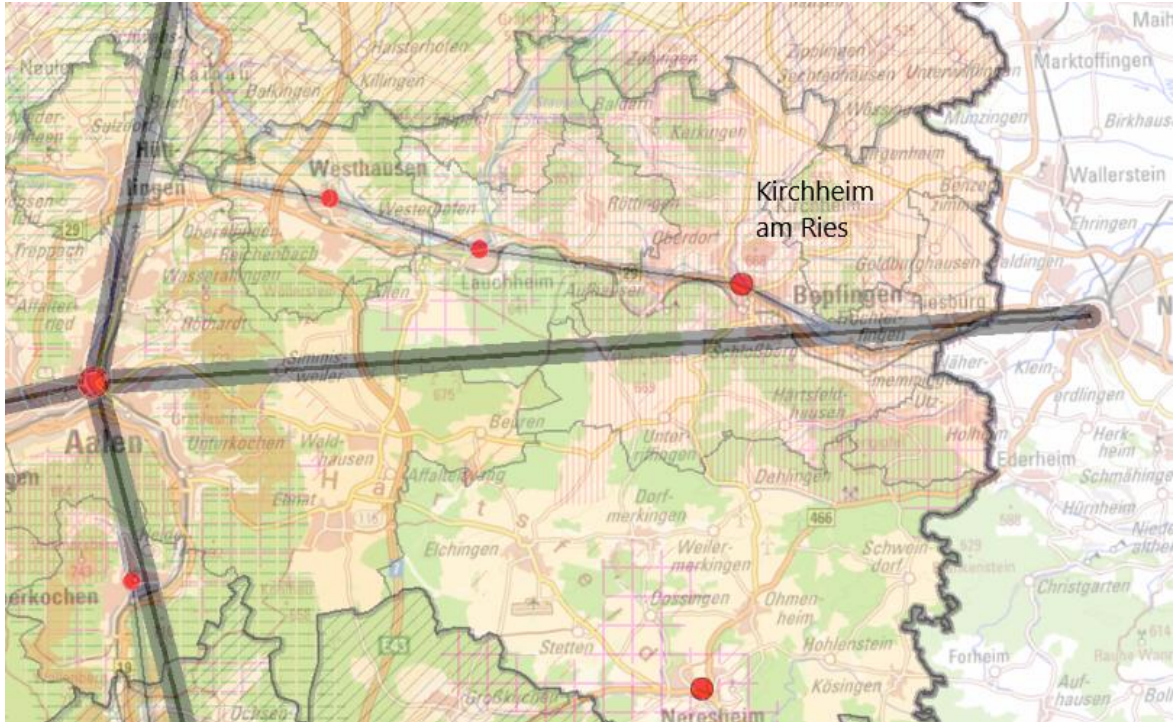


Abbildung 1: Strukturkarte Ausschnitt des LEP Baden-Württemberg
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer> am 16.08.2022)

Aus dem Landesentwicklungsplan sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

1.3 Grundsatz – Dezentrale Siedlungsstruktur festigen und weiterentwickeln

Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes zu festigen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte als Entwicklungsschwerpunkte und regionale Entwicklungsmotoren in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren.

1.4 Grundsatz – Angemessene Versorgung mit Wohnraum

Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.9 Ziel – Baulücken nutzen

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.

3.2 Städtebau und Wohnungsbau

3.2.1 Grundsatz – Belange berücksichtigen

Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.4 Grundsatz – Einfügen von Baumaßnahmen

Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

(Zu 1.3) Laut Regionalplan Ostwürttemberg wird Bopfingen als ein zentraler Ort der Kategorie Unterzentrum ausgewiesen, welches im Nahbereich durch Bopfingen selbst sowie auch Kirchheim am Ries gebildet wird. Beim Vorhaben handelt es sich um ein Gebiet mit vorhandenen, umliegenden Siedlungsstrukturen.

Kirchheim am Ries im Allgemeinen entspricht somit einem Entwicklungsschwerpunkt und das Plangebiet im Besonderen einem Bereich für weitere Siedlungsentwicklungen.

(Zu 1.4) Mit der Ausweisung von Bauland wird Fläche für Wohnnutzung geschaffen. Die Gemeinde Kirchheim am Ries kommt dem Bedarf nach Wohnraum nach.

Durch den Abbruch und Neubau alter Siedlungsstrukturen greift man zudem auf bestehende Siedlungsfläche zurück. Somit findet im Rahmen der Planung auch ein Flächenrecycling statt, wodurch die Inanspruchnahme neuer Fläche vermindert wird.

(Zu 3.1.9) Das Plangebiet ist östlich, westlich und nördlich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Mit der Erweiterung des Wohngebiets „Kleines Feldle Süd“ wird eine entstandene vorhandene Baulücke geschlossen und die Siedlungstätigkeit am Bestand ausgerichtet. Eine weitere Zersiedelung in Form bandartiger Strukturen wird durch die in sich kompakte und flächensparende Erschließung des Plangebietes in mitten des bestehenden Siedlungsschwerpunktes zwischen Neubaugebiet und alter Bausubstanz entlang der Huftenstraße vermieden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

(Zu 3.2.1) Den Belangen der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege, des Denkmalschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes wird entsprochen. Schutzgebiete sind beispielsweise durch die Planung nicht betroffen.

(Zu 3.2.4) Das Vorhaben schließt sich hinsichtlich Art und Umfang an die bestehende Siedlungsstruktur sowie Landschaft an. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie der flächensparenden Erschließung wird das Wohnumfeld nicht belastet.

4.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ost-Württemberg ist das Gebiet als Siedlung (Wohnen) als Bestand bzw. in Planung dargestellt. Westlich und Nördlich angrenzend befinden sich Siedlungsbereiche, in Richtung Osten und Süden sind schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.



Abbildung 2: Regionalplan Ost Württemberg

(Quelle: <https://www.ostwuerttemberg.org/regionalplanung/regionalplan-2010/>
am 16.08.2022)

Aus dem Regionalplan 2010 Region Ostwürttemberg sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Grundsätze für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Ostwürttemberg

1.1 Grundsatz – Entwicklung der Region Ostwürttemberg



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

Die Region Ostwürttemberg ist als Wirtschafts- und Lebensraum strukturell und räumlich so zu entwickeln, dass alle Teilräume der Region die Entwicklungschancen, die sich aus der Verbesserung der Verkehrserschließung, der Energieversorgung sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur ergeben, nutzen und so am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortschritt der Region und des Landes teilnehmen können. Dabei sollen sich alle Teilräume der Region entsprechend ihrer besonderen Eignung und ihrer bereits vorhandenen individuellen Ausstattung wirtschaftlich und kulturell entwickeln und so in gegenseitiger Ergänzung und durch Leistungsaustausch der gesamten Regionsbevölkerung gute und vielfältige Lebens- und Entwicklungsbedingungen bieten.

2. Regionale Siedlungsstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.3 Ziel – Unterzentren

Im Netz der Zentralen Orte der Region sind als Unterzentren ausgewiesen und weiter auszubauen die Städte und Gemeinden:

- Bopfingen 16.500 Einwohnern 1) im Nahbereich, gebildet durch Bopfingen, Kirchheim und Riesbürg*

[...]

2.2.1 – Ziel - Entwicklungsachsen des landesentwicklungsplanes

Die in Plansatz 3.3.3 des Landesentwicklungsplanes für die Region Ostwürttemberg vorgegebenen Entwicklungsachsen werden durch Nennung der Städte und Gemeinden mit Gemeindeteilen im Verlauf der Entwicklungsachsen wie folgt ausgewiesen:

*Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd - Aalen – Bopfingen (- Nördlingen):
Verlauf über Gemarkungsflächen von Lorch, Schwäbisch Gmünd, Böbingen, Mögglingen, Essingen, Aalen, Hüttlingen, Westhausen, Lauchheim, Bopfingen, Riesbürg. [...]*

2.3 Siedlungsbereiche

2.3.0 Allgemeine Grundsätze

2.3.0.1 – Grundsatz

Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen -Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden.

2.3.1 – Ziel - Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen

Zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachse und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips werden als Siedlungsbereiche ausgewiesen:



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

a) die Zentralen Orte an den Entwicklungsachsen

mit "Weiteren Siedlungsbereichen" in nachfolgend ausgewiesenen Teilorten, wenn im zentralörtlichen Versorgungskern die Entwicklungsmöglichkeiten für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen.

Im Einzelnen sind dies die Versorgungskerne

[...]

der Unterzentren:

Bopfingen

[...]

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Aufgrund des Bevölkerungswachstums weist Kirchheim am Ries Bauland für die Realisierung von Wohnraum aus, um den Bedarf an Wohnbaufläche zu decken und sich wirtschaftlich, sozial und kulturell weiterzuentwickeln. Dies wird Mithilfe von Baulückenschließung, dem Anschluss an vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie dem Abriss veralteter baulicher Strukturen umgesetzt, wodurch eine weitere Zersiedelung in die Landschaft vermieden wird.

Bopfingen wird als ein zentraler Ort der Kategorie Unterzentrum ausgewiesen, welches im Nahbereich durch Kirchheim am Ries mit gebildet wird. Zentrale Orte sind weiter auszubauen. Dem wird durch die Planung nachgekommen.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg stellt für den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ – welcher den Bereich der Änderung umfasst - geplante Wohnbaufläche dar. Dieser Teilbereich des neuen Bebauungsplans „Kleines Feldle Süd 3. Änderung und Erweiterung“ kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Großteil der Fläche im Bebauungsplan „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“, welche als Erweiterungsfläche in Richtung Südwesten geführt wird, ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb dieser berichtigt wird.

Durch Berichtigung werden die als gemischte Baufläche und Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen zu Wohnbauflächen.

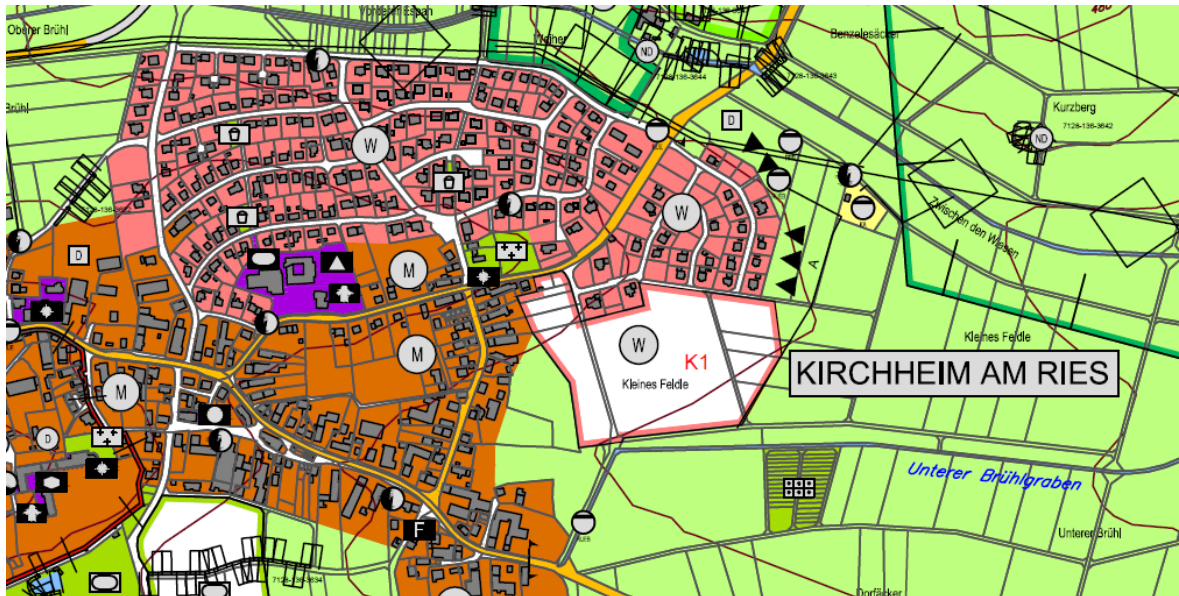


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen - Kirchheim - Riesbürg

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt für den östlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplans, sowie angrenzend über den Geltungsbereich in Richtung Norden, Osten und Süden hinaus der rechtskräftige Bebauungsplan „Kleines Feldle Süd, 2. Änderung“, vom 17.10.2011.

Für die Erweiterungsfläche in Richtung Südwesten besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, hierbei handelt es sich um eine Außenbereichsfläche.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Kirchheim: Flurstücke Nr. 99/1, 99/2 sowie Teile von Flurstück 93, 96, 98, 99, 100 und 447.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke Flur-Nr. 97, 435/35 (Am Gutshof), 442, 445, 445/10, 445/11, 445/12, 445/15, 445/16, 445/17, 445/18, 445/19, 445/20 und 132 (Huftenstraße).

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt im Osten des Siedlungsraumes von Kirchheim am Ries. Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleines Feldle Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Er grenzt nördlich, östlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an. Südlich finden sich landwirtschaftliche Flächen und Grünland mit Gehölzen vor. Im Osten ist ein Anschluss durch die Straße „Im Kleinen Feldle“ und im Westen durch die „Huftenstraße“ gegeben.



Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1. Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil als Grünfläche genutzt. Auf dieser befinden sich einige Obstbäume. Nördlich finden sich Bestandsgebäude vor. An der Straße „Im Kleinen Feldle“ ist Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) vorhanden. An der „Huftenstraße“ steht ein altes Wohnhaus mit angebautem Scheunenteil, südlich davon steht ein großes Stallgebäude mit kleinem Anbau und Mistplatte. Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Osten, Norden und Westen Wohnbebauung mit Wohnnutzung an, südlich finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

8.2. Bodenwerte

Das Gemeindegebiet Kirchheim am Ries befindet sich im östlichen Albvorland.

In der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg wird ersichtlich, dass es sich im Vorhabengebiet um zwei Bodenarten handelt. Die nördliche Hälfte des Gebiets in der Kartiereinheit m133 (tief entwickelte Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden) als Lu-Ls2, GrO-2 und Tu3-Lt3 gekennzeichnet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit einem Wert von 3.0 (hoch) angegeben.

Der südliche Teil des Vorhabengebiets in der Kartiereinheit m132 (kalkhaltiger brauner Auenboden-Auengley du Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm) ist als Lu-Ls2-Tu3 und GrO-1 gekennzeichnet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit einem Wert von 2.5 (mittel bis hoch) angegeben.

8.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Huftenstraße“ im Westen und die Straße „Im Kleinen Feldle“ im Osten an die Haupterschließungsstraße „Felderstraße“ geknüpft. Über die „Felderstraße“ L1078 (wird in Richtung Westen zur „Langestraße“) ist das Vorhabengebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden.

8.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzes möglich. Entlang der Stichstraße „Im Kleinen Felde“ verlaufen Gasleitungen, Niederspannungsleitungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung. An diese Leitungen kann angeschlossen werden.

Ebenso verlaufen unterirdische Kabeltrassen der Telekom Deutschland GmbH in der Stichstraße „Im Kleinen Feldle“ sowie angrenzend an den Geltungsbereich in der „Huftenstraße“.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14

Die Schmutzwasserkanäle werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen, welcher sich südöstlich des Gebiets befindet.

8.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind sowohl in privatem als auch in öffentlichem Eigentum.

9. UMWELTRELEVANTE BELANGE

9.1. Immissionsschutz

9.1.1. Lärmimmissionen

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15

9.1.2. Geruchsimmissionen

Es kommen landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung vor.

Südlich befinden sich in einem Umkreis von 600 m zwei landwirtschaftliche Betriebe, welche Gerüche verursachen können.

Die berechneten Emissionswerte befinden sich gemäß Vorabstellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis alle im zumutbaren Bereich und überschreiten die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Werte nicht. Mit immissionsrechtlichen Konflikten ist somit nicht zu rechnen.

Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt.

Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich.

9.2. Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde 2021 von Weiß & Weiß durchgeführt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Diese ergibt keine Verbotstatbestände. Für die Beseitigung der Gehölze im Plangebiet sind die gesetzlichen Vorgaben zu den Zeiträumen einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt.

9.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

10. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

11.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche wurden Allgemeine Wohngebiete festgelegt. Potenziell störende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese den Charakter des Wohngebietes stören.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

- 11.2. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse)
- 11.2.1. Grundflächenzahl
Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.
- 11.2.2. Höhe der baulichen Anlagen
Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans orientieren sich die Höhenfestsetzungen und Dachformen am rechtskräftigen Bebauungsplan, dem östlich angrenzenden Wohngebiet. Zudem sind die Höhen an die Dachform gekoppelt, um gerade in Ortsrandlage für ein harmonisches Gesamtbild zu sorgen.
- 11.3. Höhenlage
Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage für Gebäude als Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) definiert.
Um einheitliche Bezüge in Anbetracht der vorherrschenden Geländeentwicklung zu erhalten, wird sie im Bereich des WA2 in Bezug zur Erschließungsstraße festgesetzt. Im WA1 orientiert sich die Höhenlage weiterhin am bestehenden Gelände.
- 11.4. Bauweise
Die Bauweise wird der Lage am Ortsrand angemessen auf Einzel und Doppelhäuser in offener Bauweise begrenzt.
- 11.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung. Grenzabstände müssen eingehalten werden. Definierte Abstände von Nebengebäuden zu öffentlichen Räumen dienen deren uneingeschränkter Nutzung öffentlicher Flächen.
- 11.6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen
- 11.6.1. Garagen und Pkw-Stellplätze
Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.
- 11.6.2. Nebenanlagen
Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17

11.7. Verkehrsflächen

11.7.1. Straßenverkehrsflächen

Zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

11.7.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zur fußläufigen Anbindung des Gebietes an den Ortskern und das östliche Wohngebiet ist ein Rad- und Gehweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

11.7.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Verkehrssicherheit sicherstellen zu können, sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken geregelt.

11.8. Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zum einen als Verkehrsgrün entlang des Rad-/Gehwegs, der Durchgrünung sowie als notwendiger Korridor zur Abwasserbeseitigung.

11.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.9.1. Dachdeckung

Beschichtete Materialien dürfen für die Dacheindeckung nicht verwendet werden, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech, da hier das Regenwasser nicht negativ beeinflusst wird.

11.9.2. Entwässerung

Um dem Grundsatz der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung gerecht zu werden, wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem durchgeführt. Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser ist zum Schutz der Umwelt dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dabei wird das häusliche Abwasser über neue und bestehende Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht behandlungsbedürftiger Hofflächen ist vor Ort über eine bewachsene 30 cm mächtige belebte Bodenzone zu versickern, um die Reinigungsleistung der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen und die Kanalisation nicht zu belasten.

Über einen Notüberlauf gelangt das nicht zu versickernde Wasser in die öffentlichen Retentionsräume.

11.9.3. Zisternen/Brauchwassernutzung

Alternativ zur direkten Versickerung kann das Regenwasser auch in Gartenwasserzisternen aufgefangen werden oder einer Brauchwassernutzung zukommen. Dies soll dem Grundsatz der Sparsamkeit mit Trink- und Grundwasser Rechnung tragen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18

- 11.9.4. Befestigung von Oberflächen
Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 11.9.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.
- 11.10. Pflanzgebote
Pflanzgebot
Die Pflanzgebote mit entsprechenden Pflanzlisten dienen der Sicherstellung einer fachgerechten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. So wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt und angemessen durchgrünt ist
- 11.11. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern
Im Rahmen der Erschließungsplanung kommt es ggf. zu Aufschüttungen oder Abgrabungen zum bestehenden Gelände. Dies ist zu dulden und das Gelände der Baugrundstücke entsprechend anzupassen. Ebenfalls durch die Erschließung und den Straßenbau kommt es zu Stützbauwerken, in der Regel Betonfundamente für Begrenzungs- und Bordsteine, die auf den Privatgrundstücken liegen können. Diese Betonfundamente sind ebenfalls zu dulden und in der Bauplanung zu berücksichtigen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.1.1. Dachformen und -neigungen

Die Zulässigkeit der Dachformen und -neigungen orientiert sich am angrenzenden Bestand. Um auch moderne Wohn- und Gebäudeformen zu ermöglichen, sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, leicht geneigte Zeltdächer und Satteldächer zulässig.

Im Sinne des Umweltschutzes sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese dürfen aus Rücksicht auf das Ortsbild nur parallel zur Dachhaut aufgesetzt werden und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Um ein einheitliches Ortsbild zu fördern sind auch die Dachformen von Anbauten und Nebengebäuden wie Garagen geregelt.

12.1.2. Dachdeckung

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an die Dachdeckung gestellt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19

- 12.1.3. Dachaufbauten
Um klimarelevante Ziele zu verfolgen sowie energie- und ressourcenschonend zu handeln ist eine Integration von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig.
Gebäude mit Flachdächern sind zu begrünen und zu unterhalten.

12.2. Anforderung an unbebaute Flächen

Einfriedungen

Einfriedungen werden in ihrer Höhe auf maximal 1,25 m bzw. 0,80 m beschränkt, um den Ortsbildcharakter zu wahren. Mauern werden aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) ausgeschlossen, damit keine Barrieren entstehen.

12.3. Anforderungen an Höhenlage der Grundstücke

12.3.1. Auffüllungen und Abgrabungen

Aufgrund des Geländeverlaufs ist, um eine bauliche optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, das Auffüllen bzw. Abgraben des Geländes bis zu 1,00 m erlaubt.

12.3.2. Geländeabstützung

Um unterschiedliche Bauniveaus zu regeln sind Grenzen für die Abstützung und Abböschung zu Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen festgesetzt.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	12.826	87,5
Verkehrsflächen	1.239	8,5
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	115	0,8
Öffentliche Grünflächen	475	3,2
Gesamtfläche	14.655	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik
(Quelle: Eigene Darstellung)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 20

B ANHANG

Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren in Kirchheim am Ries
„Baugebiet Kleines Feldle Süd, westliche Erweiterung“ im Ostalbkreis, Dipl. Biol. Karin und
Martin Weiß, Kirchheim am Ries, 26.08.2021



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 21

C QUELLEN

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN BADEN-WÜRTTEMBERG
(2002): Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan der Region
Ostwürttemberg

GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES: Flächennutzungsplan

WEIß & WEIß (2021): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Baugebiet
Kleines Feldle Süd, westliche Erweiterung