



GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„SEETALBACH 2.ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Entwurf vom 11.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Kapitel	Seite
1.	Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Lage/Abgrenzung des Plangebietes	4
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
6.	Planungsalternativen	5
7.	Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	5
8.	Bestand	7
9.	Artenschutz	8
10.	Planungsziele und Planungskonzeption	8
11.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	8
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
13.	Örtliche Bauvorschriften	10
14.	städtebauliche Kenndaten	11

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das bisher unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 864 an der Birkenstraße soll mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Der Verlauf der Baugrenze des geltenden Bebauungsplans „Seetalbach“ lässt in diesem Bereich jedoch eine Wohnbebauung praktisch nicht zu.

Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich die Schaffung dringend benötigten Wohnraums, weshalb durch eine Bebauungsplanänderung das Vorhaben ermöglicht werden soll.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Kuchen auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen a. Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen a. d. Steige. Somit liegt die Gemeinde im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Geislingen a. d. Steige und gehört hiermit zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Regionalplan der Region Stuttgart gibt mit Plansatz 2.4.0.8 für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 350 m². Diese waren bereits bisher im geltenden Bebauungsplan „Seetalbach“ voll enthalten.

Es werden max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Ausgehend von einem Durchschnittswert von 1,5 Wohneinheiten und einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (Erhebung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2018) ergeben sich 3 Einwohner, die in dem Wohngebiet untergebracht werden. Dies macht eine Wohndichte von ca. 86 Einwohner pro ha Bruttobauland aus und liegt somit über dem vorgegebenen Mindestwert des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Geislingen-Kuchen-Bad Überkingen 1. Fortschreibung (rechtskräftig seit 30.04.1999) ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Seetalbach“ (rechtskräftig seit 02.04.1971).



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Seetalbach“
(02.04.1971)

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Kuchen und umfasst das Flurstück Nr. 864. Im Norden grenzt die Birkenstraße an das Plangebiet. Östlich, westlich und südlich schließt sich die lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung der Birkenstraße und Seetalbachstraße an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2021 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 350 m².

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 350 m². Damit liegt die überbaubare zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“. Außerdem sieht die Aufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter der Nutzung vorhandener Erschließung vor. Es werden die planungsrechtlichen Grundlagen für dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Auf Grund der insgesamt geringen und überschaubaren Änderungen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bzw. der Örtlichen Bauvorschriften wird hiervon Gebrauch gemacht.

6. Planungsalternativen

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes unter Plansatz 3.1.9 ist die Siedlungsentwicklung 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.

Für die bisher unbebaute, jedoch baureife Fläche wird nun eine zeitgemäße Wohnnutzung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung ermöglicht. Es bestehen keine Planungsalternativen.

7. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit gärtnerisch genutzte Grünfläche. An der südlichen Grundstücksgrenze sind zwei größere Laubbäume vorhanden. Diese stehen in der bereits bisher als überbaubar festgesetzten Fläche des geltenden Bebauungsplans „Seetalbach“. Aufgrund der mangelnden artenschutzrelevanten Strukturen und geringen Gebietsgröße wird die Habitateignung des Gebietes sehr gering bewertet. Daher hat die Planung auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart kann für den Planbereich keine Angabe zur Bodenfunktionsbewertung gemacht werden. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan ist mit einem geringfügig höheren Versiegelungsgrad zu rechnen. In Anbetracht der geringen Vergrößerung der überbaubaren Fläche um lediglich 64 m² werden die Auswirkungen in Summe als gering bewertet, zumal die GRZ von 0,4 beibehalten wird.

7.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der für die Grundwasserbildung von sehr geringer Bedeutung ist (0 – 50 mm/a). Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Eingriffs ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten.

Oberflächenwasser

Die Planung hat durch die geringfügig höhere Versiegelung auf den Niederschlagswasserabfluss geringfügige Auswirkungen. Siehe auch 7.2 Schutzgut Boden. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Hochwasser

Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Gartenstadt“ ausgewiesen, welches geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Windverhältnisse hat. Für die Kaltluftproduktion ist das Gebiet nicht bedeutsam. Es handelt sich um ein Kaltluftammelgebiet mit einer Volumenstromdichte von $> 30 - 60 \text{ m}^3(\text{m s})$. Es ist eingestuft als bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Die Vulnerabilität der Bevölkerung gegenüber den Folgen des Klimawandels wird mit mittel angegeben (5-stufige Skala). Auf Grund der geringen Gebietsgröße sind die Auswirkungen auf Luft und Klima als sehr gering anzusehen.

7.5 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung des Landschaftsbilds beruht auf den Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart. Als Nebenkriterien werden Harmonie, Einsehbarkeit und Natürlichkeit mitberücksichtigt. Vorbelastungen werden ebenfalls in die Bewertung einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

8. Bestand

8.1. Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend um eine gärtnerisch genutzte Rasenfläche. Das Grundstück ist umgeben von lockerer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit Hausgärten. Im Norden grenzt unmittelbar die Birkenstraße an. Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Das heutige Geländeniveau befindet sich am tiefsten Punkt ca. 1 Meter oberhalb der Birkenstraße und wird derzeit mit einer Stützmauer zur Straße hin abgefangen.

8.2. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

8.3. Eigentum

Das im Plangebiet gelegene Grundstück befindet sich in Privateigentum.

8.4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

9. Artenschutz

Durch die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans „Seetalbach“ wird die überbaubare Fläche um ca. 64 m² vergrößert, wobei die GRZ von 0,4 beibehalten wird.

Auf Grund der geringen Größe der zusätzlich bebaubaren Fläche und mangelnder Habitatstrukturen ist mit keiner Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Artengruppen zu rechnen.

Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

10.1. Städtebauliche Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Die vorhandene Baugrenze wird zur Birkenstraße hin um wenige Meter versetzt. Dadurch entsteht eine sinnvoll nutzbare überbaubare Grundstücksfläche. In diesem Zusammenhang werden die bisherigen Festsetzungen und Bauvorschriften überarbeitet, um zeitgemäße Bauformen (z.B. Pultdach) zu ermöglichen.

10.2. Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es wird an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Birkenstraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene öffentliche Leitung in der Birkenstraße.

11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Nutzungsintensivierung ist mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird daher auf 1,5 (ggf. aufzurunden) festgelegt.

Durch die Bebauung wird eine bisher als Garten genutzte Fläche teilweise versiegelt.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen und wird daher (wie bereits bisher) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem angrenzenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

Die Festsetzung wird aus dem bisher gelten Bebauungsplan „Seetalbach“ übernommen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 aus dem bisher geltenden Bebauungsplan „Seetalbach“ übernommen. Es werden keine Geschossflächenzahl GFZ und keine Zahl der Vollgeschosse mehr festgesetzt, da sie städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind. Statt dessen werden eine maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe festgesetzt (abhängig von der Dachform), welche sich an der Umgebung orientieren. Das unterste Geschoss kann nach Süden hin in den Hang gebaut werden und tritt zur Straße hin aus dem Hang heraus. Von der Birkenstraße aus gesehen entsteht dann eine Dreigeschossigkeit. Damit das Wohnhaus nicht zu massiv erscheint muss es ab einer Höhe von 8,9 m bei einem Pult- oder Flachdach zurückversetzt werden.

Neu aufgenommen wird die Festlegung der Bezugshöhe auf ein definiertes Maß in Höhe über NHN. Die neue Bezugshöhe wurde auf das künftige Gelände abgestimmt.

12.3 Bauweise

zulässig ist die offene Bauweise.

Die Festsetzung wird aus dem bisher gelten Bebauungsplan „Seetalbach“ übernommen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die nördliche Baugrenze hat einen Abstand von mind. 3 m zur Birkenstraße.

12.5 Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufern zu verhindern, wird die zulässige Größe der Nebenanlagen beschränkt.

12.6 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Straßenraum weitestgehend von Parkierung frei zu halten, sind Garagen allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um das Ein- und Ausfahren zu erleichtern, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

12.7. Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei begrenzt. Vor allem in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wäre eine intensivere Nutzung als nicht verträglich anzusehen.

12.8. Verkehrsflächen

Die Birkenstraße bleibt als öffentliche Verkehrsfläche Bestandteil des bisherigen Bebauungsplan „Seetalbach“, welcher für die Umgebung weiterhin gilt.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform

Es werden im heutigen Wohnungsbau gängigen Dachformen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach ermöglicht.

13.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand des Baugebiets Seetalbach sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um das Gebiet zusätzlich weiter zu durchgrünen, sind flach geneigte Dächer von Garagen oder Carports min. extensiv zu bepflanzen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

13.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Querbauten

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirste betragen. Die Breite von Querbauten und Zwerchgiebeln wurde aus demselben Grund beschränkt sowie eine Mindestdachneigung vorgeschrieben.

13.4 Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

13.5 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zugelassen, um eine ortbildverträgliche Gestaltung des Hanggeländes zu erzielen, auch im Hinblick auf Belange von Angrenzern.

13.6 Einfriedungen

Lebende und tote Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer zulässigen Höhe auf ein vertragliches Maß begrenzt, damit der öffentliche Raum möglichst wenig davon geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt.

13.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Im Bereich der Birkenstraße ist der Parkierungsdruck besonders hoch, da dort auf Grund der Straßenbreite nur einseitig geparkt werden kann und teilweise auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 350 m² (0,035 ha).

	BPL Seetalbach 2. Änd. (neu)		BPL Seetalbach (bisher)	
Geltungsbereich	350 m²	100%	350 m²	100%

Bruttobauland	350 m²	100%	350 m²	100%
Nettobauland	350 m²	100%	350 m²	100%

Gefertigt:
Gemeindeverwaltung Kuchen