

GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Urbanes Quartier Spitzenberg“

Begründung

Entwurf vom 23.03.2026



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

1. Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Kuchen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Urbanes Quartier Spitzenberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen im Innenbereich zu schaffen. Darüber hinaus sollen Nutzungen, die der wohnortnahen Versorgung mit Gesundheitsangeboten dienen, angesiedelt werden.

Innerhalb des Plangebiets, dem Filba-Areal, befand sich von Mitte der 1970er-Jahre bis ca. 2010 eine Baustoffhandlung „Filba“, später war dort eine Glasschleiferei angesiedelt. Der Standort wird mittlerweile nur noch durch verschiedene temporäre Lagernutzungen belegt und droht ohne städtebauliche Maßnahmen sich zu einer unattraktiven Gewerbebrache zu entwickeln. Das ca. 7.200 qm große Areal befindet sich unmittelbar am westlichen Ortseingang von Kuchen und damit in einer städtebaulich exponierten Lage. Die Bundesstraße B 10 verläuft direkt nördlich entlang des Areals.

Das Areal soll nun in den nächsten Jahren vom bisher reinen Gewerbegebiet in eine urbane Nutzung auch unter Einbeziehung von Wohnen und Verwaltungs- bzw. Bürogebäude entwickelt werden.

Um einen ersten Schritt in die gewünschte Entwicklung des Quartiers zu gehen, wurde bereits am 31.03.2025 der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Wasserstall – Änderung Gesundheitszentrum“ gefasst. Dieser überplant einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1067 (Hauptstraße 171) und soll die Entstehung eines kleinen Zentrums mit Ärzten, einer Apotheke sowie Büro- oder Wohnnutzung ermöglichen.

Das restliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasserstall“ (rechtskräftig seit 28.11.1975), der für den Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt.

Durch die abweichende geplante Nutzung als „Urbanes Gebiet“ und die gewünschte Unterbringung von Wohnen, wird die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans „Urbanes Quartier Spitzenberg“ erforderlich.

Um für das Areal einheitliches Baurecht zu schaffen, wurde auch die Fläche des Bebauungsplans „Wasserstall – Änderung Gesundheitszentrum“ in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist gegeben. Der nun seit geraumer Zeit bestehende Mangel an Wohnbauland und Gewerbeflächen ist nach wie vor präsent.

Durch die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die Stadt gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 und 2 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Ebenso wird überörtlichen Planungsvorgaben nachgekommen, die Innenentwicklungsmaßnahmen bestärken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird weiterhin gewährleistet, dass die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kuchen hat aus diesem Grund am 02.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ gefasst.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am westlichen Ortseingang von Kuchen und die Bundesstraße B 10 verläuft direkt nördlich entlang des Areals. Die Fläche grenzt an bereits bebaute Mischflächen mit überwiegender Wohnbebauung im Osten sowie Gewerbeflächen im Westen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1067, 1067/1, 1068/1 und 1064. Das Flurstück Nr. 1161/1 (Hauptstraße) befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Topografie des insgesamt ca. 1,01ha großen Geltungsbereichs fällt von Süden in Richtung Norden hin ab; es ergeben sich, vor allem durch die Böschungsbereiche im Süden, Höhenunterschiede von bis zu 12,00m.



Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch: die Hauptstraße,
- im Westen durch: bebaute Gewerbe-/Wohnflächen
- im Süden durch: freie Landschaft (Flst. 1062 und 1063)
- im Osten durch: bebaute Wohnflächen

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Kuchen auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen a. Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen a. d. Steige. Die Gemeinde liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Geislingen a. d. Steige und hat selbst keine zentralörtliche Funktion.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Gemeinde Kuchen liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren. Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie“.

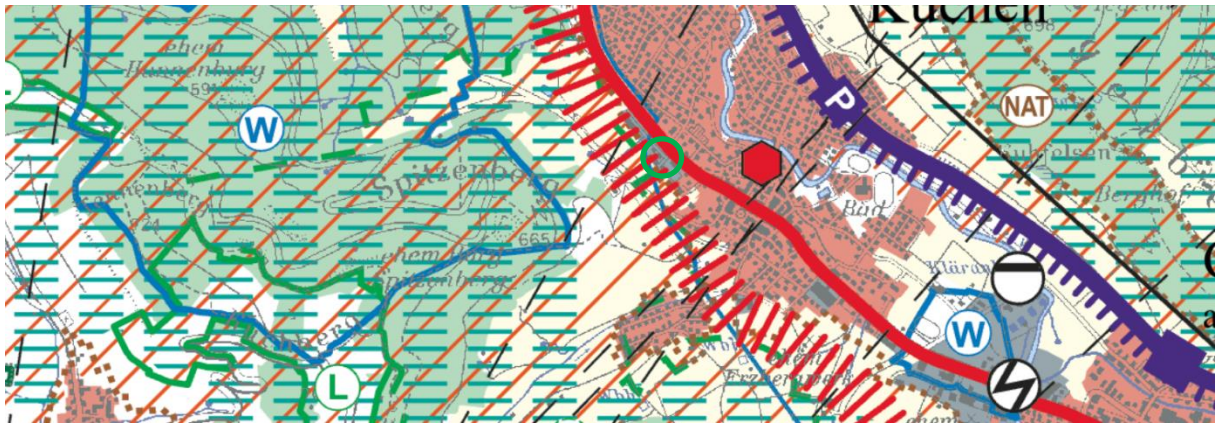


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan

Durch die vorliegende Planung, die eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und ein urbanes Gebiet ausweist, in dem auch Gewerbe zulässig ist, können die übergeordneten Vorgaben eingehalten werden.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasser enthält erhebliche Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung), aber auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Für die Gemeinde Kuchen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet ist von keinem Überschwemmungsgebiet gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg betroffen.

Zu Starkregenereignissen liegen für die Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor. Für die Bearbeitung der Thematik wird daher der digitale Klimaatlas der Region Stuttgart (Abrufdatum 29.10.2025) herangezogen. Demnach ist das Gebiet von einer Starkregengefahr betroffen. Weitere Ausführungen hierzu in Kap. 6.3 und 8.1.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen, 1. Fortschreibung, rechtskräftig seit 30.04.1999 ist der Geltungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan erfüllt alle Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan. Diesen gilt es im Wege der Berichtigung zu „gemischte Baufläche“ anzupassen.

Die Gemeinde Kuchen stellt einen Antrag an die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/Kuchen/ Bad Überkingen auf Berichtigung des Flächennutzungsplans.

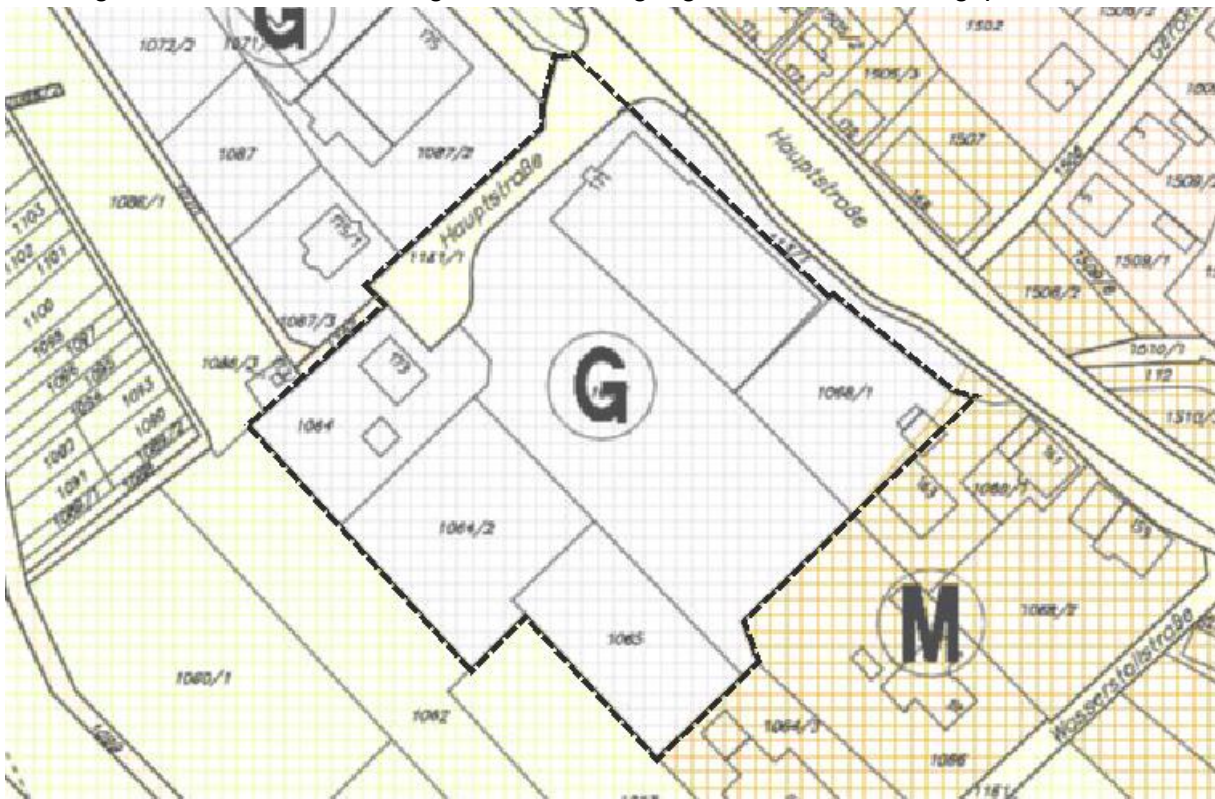


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem gültigen FNP von 1999

3.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Urbanes Quartier Spitzenberg“ gelten derzeit die Bebauungspläne „Wasserfall“, rechtskräftig seit 28.11.1975, „Hauptstraße und Ortsmitte“, rechtskräftig seit 17.09.2010 und „Wasserfall – Änderung Gesundheitszentrum“, rechtskräftig seit 04.04.2025.

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“ wurde die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) neu gefasst, indem die BauNVO 1990 zur Anwendung kommt und Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wasserfall“ blieben weiterhin in Kraft.

Alle bestehenden Festsetzungen im Plangebiet werden durch den neuen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt. Das Baurecht im übrigen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Wasserfall“ und „Hauptstr. und Ortsmitte“ bleibt bestehen.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wasserstall“



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wasserstall – Änderung Gesundheitszentrum“



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“

3.5 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die betreffenden Grundstücke befinden sich im Innenbereich, sind von Bebauung umgeben und es besteht bereits verbindliches Planungsrecht (siehe Punkt 3.4).

Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für den nachhaltigen Betrieb von Arztpraxen, einer Apotheke sowie Gewerbenutzung in Form von Büros und die Entwicklung von Wohnflächen geschaffen. Hierdurch kann eine nur noch vorübergehend genutzte Gewerbebrache einer Wiedernutzbarmachung zugeführt wird. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ohne überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von max. 20.000 Quadratmetern anwendbar. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.081 m².

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte bestehen nicht für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es besteht kein Verdacht auf Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Das Artenschutzrecht wird im Rahmen von Kap. 6 behandelt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird auf einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet, auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung kann verzichtet werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung wird das einstufige Verfahren mit Veröffentlichung im Internet, öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gewählt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, aber auch Flächen für wohnortnahen Versorgung mit Gesundheitsangeboten schaffen und die Gebiet somit im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar machen.

Die Nutzung der ehemaligen Baustoffhandlung „Filba“ und später der Glasschleiferei soll zukünftig der eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO entsprechen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einbindung des Gebiets. Die Gesamtfläche umfasst rund 1,01 ha und befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbebebauung.

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Kuchen mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel der Gemeinde Kuchen ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gesamtgebiets „Urbanes Quartier Spitzenberg“.

Entsprechend der in § 1 Abs.5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts und der besonderen Eigenschaften (bspw. topografischen Bedingungen),
- Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (hier: Gesundheitsversorgung).

5. Planungsalternativen

Das Filba-Areal ist direkt am westlichen Ortseingang an der B 10 gelegen und bildet den Auftakt zur Ortsmitte. Die Umgebung ist stark von Wohnen und kleineren Betrieben geprägt, weshalb die Gemeinde die Umwandlung in ein gemischt genutztes, urbanes Quartier beabsichtigt. Auch im Hinblick auf die spätere Neugestaltung der Ortsdurchfahrt ist eine Aufwertung des Areals an dieser exponierten Stelle erstrebenswert.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Bürogebäude, eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung und ein Gesundheitszentrum mit Ärzten und einer Apotheke vor.

Eine zu hohe Wohndichte gilt es hingegen zu vermeiden. Die Gemeinde hatte sich im Vorfeld gegen entsprechende Vorhaben mit teilweise über 100 Wohneinheiten ausgesprochen. Auf Grund der Nähe zur Ortsmitte und der vorhandenen Umgebungsbebauung wäre andererseits auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Emissionen (Lärm) nicht sinnvoll.

Für das bestehende Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der früheren Baustoffhandlung wurde geprüft, ob ein Abbruch mit Neubau oder ein Umbau in Frage kommt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit soll das Gebäude nun erhalten bleiben, da seine Bausubstanz noch gut ist und die Größe für die geplanten Nutzungen ausreicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Aufstockung sinnvoll, um an der exponierten Stelle am Ortseingang ein angemessenes Gewicht zu schaffen. Die angebaute Lagerhalle hingegen ist auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert und wird abgebrochen. Die Fläche wird frei für Stellplätze (perspektivisch ist ein zweiter Baukörper möglich, dessen Nutzung noch nicht festgelegt ist).

Aus wirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Sicht ist der Teilabbruch des Gebäudekomplexes mit Sanierung, Aufstockung und Neubelegung des verbleibenden Bestands sowie Neubau eines zweiten Baukörpers die sinnvollste Lösung. Die neue Nutzung mit vier Ärzten und einer Apotheke stellt ein wichtiger Baustein der Nahversorgung für die Kuchener Bevölkerung dar. Durch die umgebende Wohn – und Mischbebauung mit hohem Wohnanteil und der Nähe zum Ortskern ist der Standort für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet.

Auf Grund der bereits erwähnten Wiedernutzbarmachung der Gesamtfläche wird von weiteren Alternativenprüfungen abgesehen.

6. 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 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.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen.

6.1 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet. Freiflächen bestehen überwiegend aus Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie privaten Hausgärten. Die Ausnahme bildet der südliche Hangbereich, der Vegetationsstrukturen aufweist. Von der ca. 1.605m² großen Fläche werden jedoch nur lediglich ca. 555m² in Anspruch genommen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich.

Hinsichtlich der Prüfung von Verbotstatbeständen wird auf das Fachgutachten Reptilien mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG von Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, vom Dezember 2020 sowie die Plausibilitätsprüfung zum Fachgutachten Reptilien mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG von Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, vom April 2025 verwiesen.

Darüber hinaus wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Wasserstall – Änderung Gesundheitszentrum“ von Dipl.-Ing. Annette Titze, vom Januar 2025 hingewiesen. Der Schwerpunkt wurde auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien gelegt. Eine Begehung ergab keine Hinweise auf vorhandene Quartiere der genannten Arten.

Neue Erkenntnisse weisen jedoch auf eine Betroffenheit von Fledermäusen im Gebäude Hauptstraße 171 hin. Die untere Naturschutzbehörde sieht in der Artenschutzproblematik beim Gebäude Hauptstraße 171 kein unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis, das einer Realisierung des Bebauungsplanes entgegensteht. Die Artenschutzproblematik in diesem Gebäude wird bereits durch Untersuchungen eines Fachgutachters abgearbeitet und durch die untere Naturschutzbehörde engmaschig begleitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die artenschutzrechtlichen Untersuchungen die Problematik so abgearbeitet wird, dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist.

Bereits im Jahr 2020 beabsichtigte die Gemeinde Kuchen den Bebauungsplan „Wasserstall, 1. Änderung“ aufzustellen und somit die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. In diesem Rahmen wurde der Fachbeitrag Reptilien von Herrn Lissak ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wasserstall, 1. Änderung“ unterscheidet sich zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ lediglich durch die Einbeziehung des Flurstücks 1064 und Teile des Flurstücks Nr. 1068/1. Dabei handelt

es sich um private bebaute Grundstücke mit Hausgärten. Nach Einschätzung des Fachgutachters wäre eine jetzige Untersuchung der Flächen 1068/1 nicht zielführend. Das Grundstück unterliegt derzeit einer intensiven Gartennutzung. Eine Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt hätte keinen fachlichen Nutzen, da dieses Grundstück weder kurz- noch mittelfristig bebaut werden soll und eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Zeitpunkt eines geplanten Baus wiederholt werden müsste.

Die Änderung zum Bebauungsplan „Wasserstall“ beinhaltet lediglich die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbe- zu einem Urbanen Gebiet. Ziel ist es hierdurch keine isolierten Gewerbegebiete von wenigen Hundert m² zu erzeugen. Das Urbane Gebiet erhält somit eine sinnvolle Abrundung. Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ist derzeit bereits gegeben. Die Planung ermöglicht daher keine anderen Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher schon möglich gewesen wäre. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Vorhaben geplant sind, sind auch weitere Untersuchungen dieser Flächen weniger zielführend. Sofern Vorhaben erst in ferner Zukunft tatsächlich geplant bzw. umgesetzt werden, wären die Untersuchungen zu diesem Zeitpunkt zu wiederholen. Zusammenfassend sind aus den genannten Gründen die artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene zu verschieben.

Zwar ist heute die Ansiedlung des Lebensmittelmarkes nicht mehr geplant, doch wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass eine Plausibilisierung des Gutachtens von 2020 zunächst ausreichend ist.

Die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung durchgeführte Übersichtsbegehung ergab, dass aufgrund der vorhandenen Habitatpotenziale eine grundsätzliche Eignung des Untersuchungsgebiets für Zauneidechsen besteht. Auf dem Gelände konnten geeignete Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten sowie potenzielle Eiablageplätze vorgefunden werden.

Auf dem Gelände haben verschiedene strukturelle Veränderungen stattgefunden, die jedoch in ihrer Gesamtheit tendenziell zu einer Verbesserung der Habitate geführt hat, und daher möglicherweise einen höheren Bestand inzwischen erwarten lässt.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nach aktuellem Befund plausibel.

Nach dieser Einschätzung ist im Fall einer Inanspruchnahme des südlich anstehenden Hanggeländes zu erwarten, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der europarechtlich streng geschützten Zauneidechsen vorliegt.

Sofern die unbebauten Böschungsbereich einschließlich von Teilen der Lagerflächen für ein Bauvorhaben in Anspruch genommen werden, ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 erfüllt werden können. Insbesondere ist zu erwarten, dass bei Abgrabungen im Hangbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zerstört oder beschädigt werden können. Darüber hinaus besteht ein hohes Risiko, dass es baubedingt zur Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. deren Entwicklungsstadien (Gelege) kommt.

Die im Gutachten von 2020 vorgenommene Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG und die Darstellung der daraus resultierenden Maßnahmenempfehlungen müssen zum gegenwärtigen Kenntnistand als weiterhin als gültig betrachtet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Grünfläche im Süden des Plangebietes im Bereich der bestehenden Böschungen gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans erweitert wurden und die im Gutachten von 2020 vorgeschlagene Maßnahme AM1 in der aktuellen Planung vergrößert wurde.

Da nach Einschätzung der Plausibilisierung von einem bestehenden Zauneidechsen-Vorkommen auszugehen ist, sind in Zusammenhang mit der Realisierung der Planung die im Gutachten von 2020 vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG zu vermeiden. Eine Anpassung einzelner Maßnahmen zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte kann zudem erforderlich sein.

Die im Gutachten von 2020 vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Textteil und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Außer durch baubedingte Immissionen wie Lärm durch Abbruch- und Neubautätigkeit und unter Berücksichtigung der im Textteil festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen ist das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Vogelschutzgebiet

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Vogelschutzgebietes 7323-441 „Vorland der Mittleren Schwäbische Alb“. Aufgrund der Lage und Nähe zum Vogelschutzgebiet 7323-441 kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele dieses Gebietes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Natura 2000-Vorprüfung wurde überschlägig geprüft, ob durch das Vorhaben die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen Natura 2000-Gebietes beeinträchtigt werden können.

Die Vorprüfung ergab, dass das Vogelschutzgebiet 7323-441 durch die Planung nicht betroffen ist. Durch das Vorhaben sind weder Flächenverluste oder der Entzug von Lebensstätten von gemeldeten Vogelarten des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Zeitlich begrenzt auftretende akustische oder optische Reize während der Bauphase sind als baubedingte Wirkungen nicht zu vermeiden, haben aber auf Grund der fehlenden direkten Betroffenheit und der räumlichen Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die genannten Arten. Auch durch die geplante Bebauung sowie den Betrieb der Einrichtung sind keine Beeinträchtigungen der in der VSG-VO genannten spezifischen Erhaltungsziele der betroffenen Vogelarten zu erwarten.

Von den im Standarddatenbogen aufgeführten Vogelarten sind auf Grund der vorhandenen Lebensraumtypen Halsbandschnäpper, Neuntöter und Wendehals im weiteren Umkreis von 1000 m zu erwarten. Geeignete Brutplätze und Aktionsräume dieser Arten liegen jedoch deutlich außerhalb des unmittelbaren Wirkungsraumes des Vorhabens, und werden durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen nicht beeinträchtigt. Die zu erwartenden vorhabenbedingte Wirkungen sind für diese wertgebenden Vogelarten insbesondere auf Grund der räumlichen Distanz nicht erheblich und nicht signifikant.

Das geplante Vorhaben führt nach dem Ergebnis der Vorprüfung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der für das Vogelschutzgebiet 7323-441 „Vorland der Mittleren Schwäbische Alb“ gemeldeten Vogelarten von Anhang I und Art. 4 der Vogelschutz-Richtlinie. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes 7323-441 „Vorland der Mittleren Schwäbische Alb“ werden ausgeschlossen. Eine Störung von funktionalen Beziehungen zu umliegenden Natura 2000-Gebieten ist nicht zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Schutzgut Boden, Altlasten

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht. Auch wird der Versiegelungsgrad im Gebiet nicht signifikant erhöht. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß der Karte für „Bodenkundliche Einheiten“ des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wird der Planbereich als Siedlung definiert (Abrufdatum 07.05.2025) Geotope sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Grundstück Flurstück Nr. 1067 Hauptstr. 171 wurde nach Angabe des Landratsamts Göppingen (Untere Bodenschutz-/ Altlastenbehörde) vom 04.03.2020 aus dem Altlastenkataster ausgeschieden, da durchgeführte orientierende Untersuchungen keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Untergrund ergaben.

6.3 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 geringer Bedeutung ist (0 - 50 mm/a). Es erfolgt kein signifikanter zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut weshalb keine bis sehr geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Hochwasser

In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist im Plangebiet keine Überflutungsfläche HQ100 ausgewiesen. Für Starkregenereignisse liegen der Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor. Grundsätzlich ist jedoch mit Hangwasser im Starkregenfall zu rechnen, weshalb hochwasserangepasstes Bauen (z.B. durch Anbringung von Gebäudeöffnungen oberhalb des Geländeniveaus) empfohlen wird.

Starkregen

Wie in den untenstehenden Abbildungen 6 und 7 ersichtlich, ist überwiegend der mittlere bzw. südliche Teil des Plangebiets sowie ein kleiner Bereich östlich des geplanten Gesundheitszentrums von Starkregen betroffen. Es ist davon auszugehen, dass das

Niederschlagswasser durch die angrenzende Hanglage ins Plangebiet gelangt. Um dieses vor abfließendem Hangwasser zu schützen, wurden entsprechende Festsetzungen (Flächen für die Wasserwirtschaft) in den Textteil und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Infolge zunehmender Starkregenereignisse kommt es immer häufiger zu kurzfristigen, hohen Oberflächenabflüssen auf Straßen und befestigten Flächen.

Diese kurzfristigen Wasseransammlungen können sich auf tieferliegende Bereiche wie Eingänge konzentrieren und dort zu Wassereinbrüchen und Gebäudeschäden führen.

Um solche Schäden zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Gebäudeeingänge so angeordnet werden, dass sie oberhalb des Straßen- bzw. Geländeniveaus liegen und nicht direkt vom Oberflächenwasserabfluss betroffen sind. Durch die Festsetzung der Bezugshöhe über Straßenniveau wird dies den Bauherren ermöglicht.

Straßen fungieren bei Starkregen wie temporäre Fließwege für Oberflächenwasser. Aus diesem Grund wurde der geplante Gehweg auf der nördlichen Seite in Richtung Süden sowie der südliche Straßenrand in Richtung Norden geneigt. Dies hat zu dem Ergebnis, dass das Oberflächenwasser möglichst lange auf der Straße verbleibt bzw. geleitet wird.

Die Abbildungen 8 und 9 stellen die Fließgeschwindigkeiten bei Starkregen dar. Diese bewegen sich, auch bei fortschreitendem Klimawandel, im überwiegenden Bereich von 0,2 bis 0,5 m/s und kleinräumig von 0,5 bis 2,0 m/s.



Abbildung 6 Starkregen



Abbildung 7 Starkregen
(fortschreitender Klimawandel)



Abbildung 8 Starkregen Fließgeschwindigkeiten



Abbildung 9 Starkregen Fließgeschwindigkeiten
(Fortschreitender Klimawandel)

Gewässerrandstreifen

Es ist kein Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz BW i.V. b. § 38 Wasserhaushaltsgesetz vorhanden.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Gartenstadt“ ausgewiesen. In der Klimaanalysekarte ist hierzu „geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind“ angegeben. Die Kaltluft Volumenstromdichte liegt im Gebiet – wie für den gesamten bebauten Siedlungskern von Kuchen – bei $> 120 - 240 \text{ m}^3/(\text{m s})$. Die Kaltluftproduktion ist mit $0 - 5 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$ angegeben. In der Planungshinweis-Karte ist das Gebiet als Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität dargestellt.

Auf Grund der geringen Gebietsgröße sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

6.5 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.

Da vor allem im nördlichen Teil des Plangebiets keine westlichen Änderungen der Bebauung erfolgen und das Plangebiet von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

6.6 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 (insbesondere Gewerbelärm) für die Nachbarschaft zu rechnen.

Im Folgenden wird die Thematik Lärm näher erörtert:

Zielkonzept der Gemeinde

Das gesamte bisherige Gewerbegebiet östlich der Stichstraße „Hauptstraße“ (Flurstücke Nr. 1067 und 1067/1) soll in einem zweiten Schritt in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden. Aktuell sind dort keine Handwerksbetriebe oder sonstige Betriebe des produzierenden Gewerbes, Baugewerbes etc. mehr angesiedelt. Das ehemalige Filba-Areal selbst ist als Standort für Gewerbe wenig geeignet. Gerade auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im Gebiet und der unmittelbar angrenzenden weiteren Wohnbebauung entlang der Haupt- und Wasserstallstr. (dort im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt) ist eine künftig insgesamt wenig Lärm emittierende Nutzung erstrebenswert. Das Gebiet bildet den Ortseingang Kuchens und ist Auftakt der Ortsmitte. Als Gewerbegebiet, insbesondere mit der drohenden Brachentwicklung des Areals, sind ein ansprechendes Ortsbild und eine adäquate Nutzung an dieser Stelle nicht zu leisten. Die künftige Nutzung mit Dienstleistungs-, Büro- und Versorgungseinrichtungen sowie Wohnen stellt daher eine städtebauliche Aufwertung dar.

Genehmigtes und bestehendes Gewerbe im Gebiet und der näheren Umgebung

Die Freiflächen und das bestehende Gebäude wurden nur noch für Lager und in untergeordnetem Maß für Büro Zwecke genutzt.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die seinerzeit erteilen Baugenehmigungen und den tatsächlich vorhandenen Bestand. Im Wesentlichen sind diese deckungsgleich.

Das künftig verbleibende Gewerbegebiet westlich der Stichstraße „Hauptstraße“ beinhaltet nur vier Betriebsgebäude, wobei die im Gebäude Hauptstr. 189 angesiedelten Unternehmen auf Grund der großen Entfernung von ca. 200 m außer Betracht bleiben können. Bei den Betrieben Hauptstr. 175 handelt es sich um eine Kfz-Werkstatt, bei Hauptstr. 177 um einen Metallbaubetrieb. Die Betriebstage und -zeiten sind werktags und tagsüber. Die Arbeiten finden jeweils in einer kleinen Werkhalle statt. Hauptstr. 179 ist ein kleines Werk- und Lagergebäude, der angesiedelte Betrieb hat seinen Schwerpunkt im Verkauf von Grillgeräten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich schon bisher die Wohnhäuser Hauptstr. 175/1 und 179/1 in einer Entfernung von 5 bis 15 m zu den genannten Betrieben. Auch die Betriebsgebäude Nr. 175 und 177 enthalten Wohnungen. Des Weiteren befindet sich südöstlich das Wohnhaus Hauptstr. 173. Auch im geplanten Gesundheitszentrum (bisher Hauptstr. 171) waren bisher zwei Wohnungen eingebaut und bewohnt. Dies zeigt, dass das gesamte Gewerbegebiet Wasserstall bereits bisher stark durch Wohnen geprägt war was eine Rücksichtnahme der Betriebe erforderlich machte. Auf Grund der geringen Betriebsgrößen, der ausgeführten Tätigkeiten und Betriebszeiten führte dies zu keinen Konflikten mit der Umgebung. Die angesprochene Schreinerei befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der B 10. Dort ist im Bebauungsplan „Hauptstraße und Ortsmitte“ ein Mischgebiet festgesetzt. Der gesamte Bereich entlang der B 10 ist eine gewachsene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen. Unmittelbar angrenzend an die Schreinerei befinden sich Wohngebäude. Eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe durch die Umwandlung des ehemaligen Filba-Areals in ein Urbanes Gebiet (welches nach dem Gewerbegebiet die höchsten Immissionsrichtwerte erlaubt) ist daher nicht zu erwarten. Im Folgenden sind die genehmigten und vorhandenen Nutzungen in der Umgebung dargestellt.



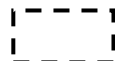
Produzierendes Gewerbe,
Handwerk



Laden



Wohnen

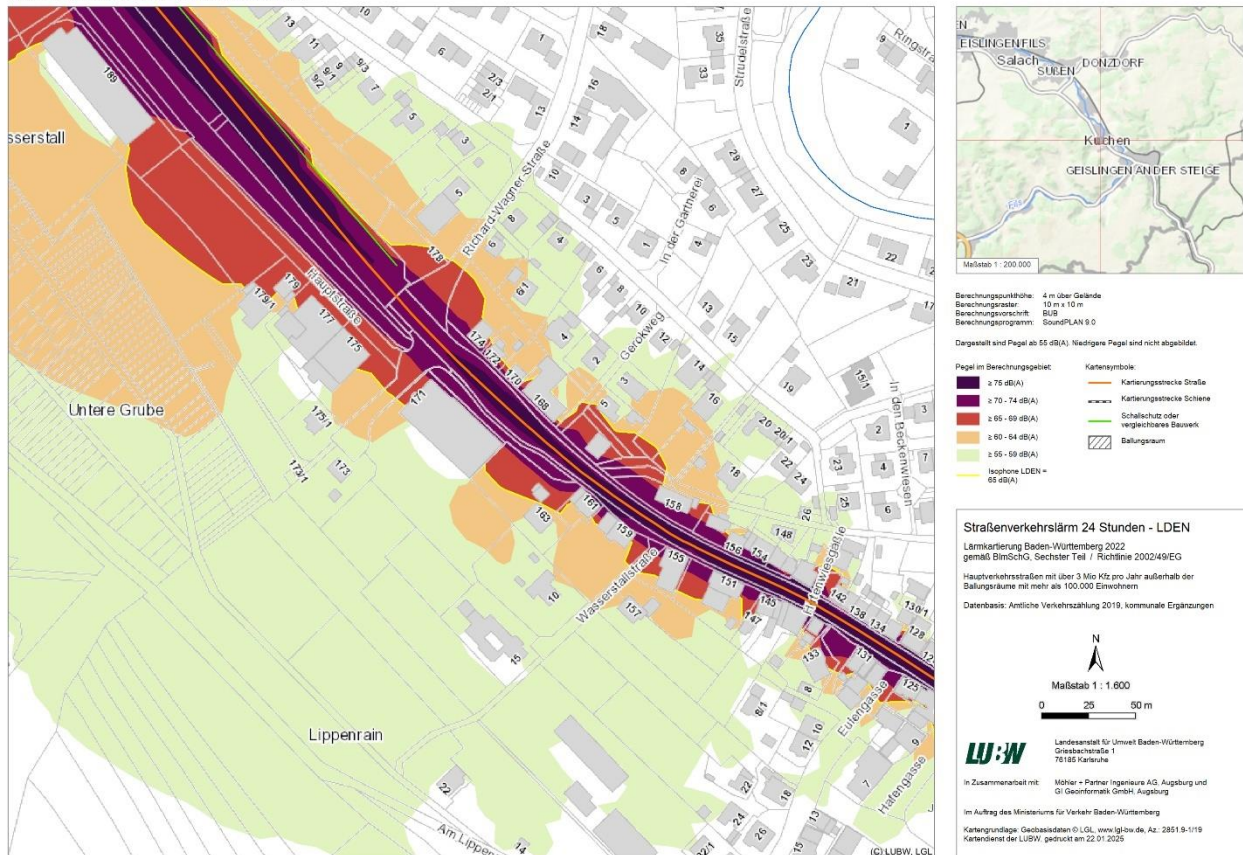


Planbereich

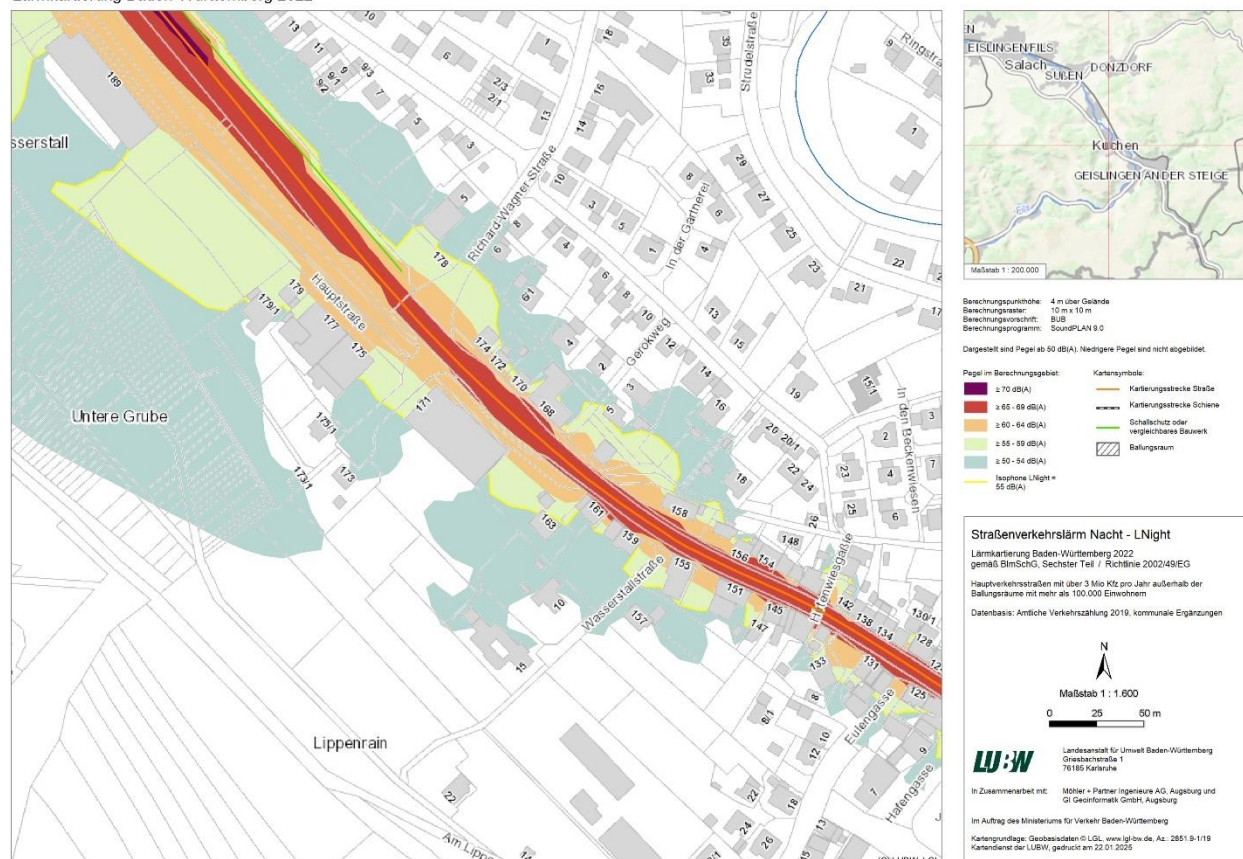
Verkehrslärm

Unmittelbar nordöstlich des Planbereichs ist die Ortsdurchfahrt der B 10 gelegen. Die Lärmkartierung 2022 der LUBW weist folgende Immissionswerte für das Plangebiet aus:

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022



Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022



Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ weist keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete aus. Hilfsweise werden daher die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Diese betragen: tags 60 dB, nachts 50 dB.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Schallschutznachweis ist für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamtschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion mindestens erreicht werden. In den Schlafräumen welche nicht zur Südseite (Hang) hin gelegen sind, sind innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Lage direkt an der B10 fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Mit dem geplanten späteren Neubau der B 10 südlich des Plangebiets ist insgesamt eine deutliche Reduzierung des Straßenverkehrslärms zu erwarten

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

6.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die wesentliche Änderung des bestehenden Planungsrechts besteht in der Änderung der Art der baulichen Nutzung von derzeit Gewerbegebiet auf Urbanes Gebiet sowie die Ermöglichung einer höheren Bebauung. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzung der bestehenden Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften insgesamt überarbeitet und angepasst. Auswirkungen auf Schutzgüter und sonstige Belange sind nicht in wesentlichem Umfang zu erwarten

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das bisherige Gewerbegebiet soll in ein Urbanes Gebiet geändert werden um die Ansiedlung von Arztpraxen, einer Apotheke sowie Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzung zu ermöglichen. Das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO lässt eine Mischnutzung zu ohne eine Gewichtung der einzelnen Nutzungen festzulegen. Außerdem ist im Urbanen Gebiet ein deutlich intensiveres Maß an baulicher Nutzung möglich als z.B. im Mischgebiet. Auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zulässig sein. Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen unzulässig sein, da diese durch ihre Erscheinung, Nutzung und Besucherfrequenz nicht mit dem geplanten Charakter des Gebiets, auch die geplante Wohnnutzung, übereinstimmen.

Das urbane Gebiet MU1 unterscheidet sich zusätzlich von den anderen Gebieten durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Da eine Regelung der Verkaufsflächenzahl in anderen Gebieten als im Sondergebiet per Gerichtsurteil nicht zulässig ist, wird der Einzelhandel auf die Erdgeschosszone in MU1 beschränkt. So soll die Ansiedlung bspw. eines

Metzgers als Ergänzung zum gegenüberliegenden Bäckereibetrieb ermöglicht werden. Durch die Regelung soll verhindert werden, dass die Schwelle zur Großflächigkeit des Einzelhandels überschritten wird. Gem. Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart sind Agglomerationen in Orten ohne zentralörtliche Funktion nur in Ortskernen zulässig, wenn eine Agglomeration keine schädlichen überörtlichen Wirkungen entfaltet. Eine Agglomeration liegt vor, wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe, deren Gebäudezugänge nicht weiter als 150 m Luftlinie voneinander entfernt liegen, insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Eine direkte Umsetzung der Agglomerationsregelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Durch die getroffenen Festsetzungen wird jedoch der Einzelhandel in MU1 flächenbezogen stark eingeschränkt.

Weiterhin unterscheidet sich das urbane Gebiet MU3 von den anderen Gebieten durch die Festsetzung, dass mindestens 700m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind. Die Festsetzung spiegelt die tatsächlich geplante Nutzung im Gebiet wieder und gewährleistet auch in Zukunft eine Durchmischung im Gesamtgebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die jeweiligen Gebäudehöhen werden entsprechend der tatsächlichen tatsächlich geplanten Höhen der Gebäude festgelegt. Ziel der Festsetzung ist es, eine verträgliche Nachverdichtung im Gebiet generieren zu können.

In MU1 und MU4 sind aus diesem Grund Gebäude bis zu 17,50 zulässig und somit bis zu 5 Geschossen möglich. Weiterhin kann durch die Höhe des Gebäudes direkt an der B10 ein gewisser Lärmpuffer erzielt werden.

In MU2 und MU3 sind Gebäude bis zu 14,00m, also ca. 4-geschossig zulässig. Eine Herabstufung der Höhe an dieser Stelle begründet sich durch die Nähe zur Bestandsbebauung. Die Höhe von 14,00m kann gleichzeitig jedoch als städtebaulich verträglich eingestuft, da sich die Gebäude nordwestlich bzw. östlich der bestehenden Bebauung befinden.

Die Abgrenzung zwischen MU4 mit 17,50m und MU5 mit 5,00m ergibt sich dadurch, dass in MU5 lediglich eine Überdachung für Stellätze vorgesehen ist. Durch die vorgenommene Gliederung der zulässigen Gebäude Höhen wird gewährleistet, dass das geplante Gebäude mit 17,50m nicht in seiner Gesamtheit im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche gebaut werden kann und die Übersichtlichkeit im Straßenraum weiterhin gewährleistet wird.

Darüber hinaus wird die Errichtung der geplanten Überdachung planungsrechtlich gesichert.

Auf die Zahl der Vollgeschosse (wie im bisherigen Bebauungsplan Wasserstall) wird verzichtet da die städtebaulich wirksame Kubatur durch die GRZ und Gebäudehöhe hinreichend und wirksam bestimmt werden kann.

Neu ist die Festlegung einer Bezugshöhe mit welcher ein definiertes Maß in Höhe über NHN festgelegt wird. Die Bezugshöhe wurde in Abhängigkeit mit den heutigen Erdgeschossfußbodenhöhen und dem bestehenden Gelände festgelegt. Die Bezugshöhe legt jedoch nicht die Erdgeschossfußbodenhöhe und damit die Höhenlage der Gebäude fest, sondern dient nur als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe.

Bauweise

zulässig ist die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 50 m und seitlichem Grenzabstand. Durch die Festsetzung kann eine wirtschaftliche Bauweise gewährleistet und gleichzeitig der Bau von zu massiven Baukörpern abgewendet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie entsprechen weitgehend denen des bisher geltenden Bebauungsplans Wasserstall. Im Norden wurden die Baugrenzen geringfügig an das Bestandsgebäude angeglichen um Auskragungen mit aufzunehmen.

Im südlichen Bereich wurde auf Grund artenschutzrechtlicher Belange die Baugrenze verkleinert. Dies hat ein Abrücken des Baukörpers in Richtung Norden zur Folge, was gleichzeitig die Verschattung des westlich angrenzenden Bestandsgebäudes mindert.

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Plangebiet ermöglicht wird, werden für diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. 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.

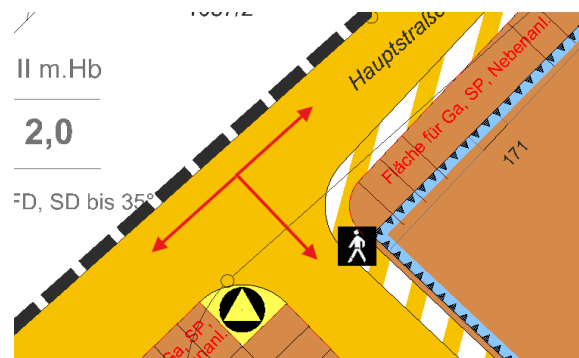
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Plangebiet ermöglicht wird, werden für diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um das Ein- und Ausfahren zu erleichtern und die Übersichtlichkeit im Straßenraum zu gewährleisten, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Flächen für die Abfallentsorgung

Das Wenden von Müllfahrzeugen ist derzeit wie in nebenstehender Abbildung dargestellt vorgesehen.

Um diese Variante angemessen berücksichtigen zu können, wurde eine entsprechende Fläche für die Abfallentsorgung (Mülltonnenstellplatz) im Bebauungsplan festgesetzt



Grünflächen

Um eine Durchgrünung im Bereich der geplanten Stichstraße sicherzustellen, wurden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Maßnahmen der Grünordnung

Um die Artenvielfalt zu fördern und die lokale Tierwelt zu unterstützen, sollen nur standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt werden.

Darüber hinaus sind die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume mit Pflanzbindung zu erhalten und gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahme dient ebenfalls dem Arten- und Naturschutz.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Sicherung der ökologischen kontinuierlichen Funktionalität

Gemäß dem Fachgutachten Reptilien von Dipl.-Ing. Wolfgang Lissak werden Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Es werden Regelungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung festgesetzt, die dem Schutz der Arten dient.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Straßenverkehrsräuschen innerhalb des Plangebiets werden geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Näherer Erläuterung siehe 6.6.

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf Grund der direkten Lage an der B10 zusätzlich in den Schlafräumen welche nicht zur Südseite (Hang) hin gelegen sind, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Bereich des Plangebiets ist aufgrund der topographischen Lage mit dem Abfluss von oberflächlichem Hangwasser aus den höher gelegenen Flächen zu rechnen. Um eine Beeinträchtigung der künftigen Bauflächen sowie eine unerwünschte Konzentration von Oberflächenwasser zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Von privater Seite sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die der Rückhaltung, Zwischenspeicherung und geordneten Ableitung des abfließenden Regenwassers dienen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachdeckung und Außenwandflächen

Es werden die gängigen Dachformen Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach ermöglicht.

Die Dachdeckung wird hinsichtlich der Materialität beschränkt, um schädlichen Auswirkungen zu vermeiden.

Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Dächern unter 8° zielt auf eine ökologische Gestaltung bei Flachdächern hin.

Um ein ansprechendes Ortsbild zu wahren wird zudem die Gestaltung der Außenwandflächen geregelt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Durch die Vorschrift soll ein ansprechendes Ortsbild, vor allem an der B10, gewahrt bleiben in dem sich die Außenwerbung nicht in den Vordergrund drängt.

Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer Höhe und Ausführung beschränkt um ein ansprechendes Ortsbild zu wahren.

9. Plandurchführung und -umsetzung

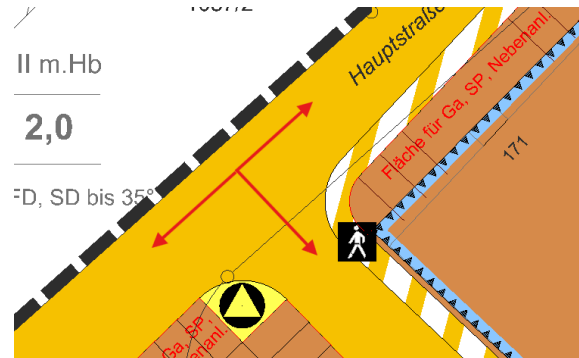
9.1 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße „Hauptstraße“ gegeben, die als Sackgasse ausgebaut ist und von Nordwesten her eine Zufahrt ins Gebiet ermöglicht.

Die südlichen bzw. südöstlich gelegenen Grundstücke werden über eine Stichstraße, die von der Hauptstraße abgeht, erschlossen.

Das Wenden von Müllfahrzeugen ist derzeit wie in nebenstehender Abbildung dargestellt vorgesehen.

Um diese Variante angemessen berücksichtigen zu können, wurde eine entsprechende Fläche für Abfall (Mülltonnenstellplatz) im Bebauungsplan festgesetzt.



9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Hauptstraße (B 10) im Nordosten und der Stichstraße im Nordwesten. Weitere Anschlussmöglichkeiten werden derzeit durch die Eislinger Gruppe geplant.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Hauptstraße (B 10) im Nordosten und der Stichstraße im Nordwesten. Weitere Anschlussmöglichkeiten werden in der geplanten neuen Stichstraße vorgesehen. Mit dem Örtlichen Netzbetreiber AlbWerk wurde ein Standort für eine neue, erforderliche Umspannstation außerhalb des Plangebiets abgestimmt.

9.4 Entwässerung

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Hauptstraße (B 10) im Nordosten und der Stichstraße im Nordwesten. Das vorhandene Kanalnetz in der Hauptstraße besteht aus einem Mischwasserkanal mit DN 300 welcher für die Bebauung ausreichend dimensioniert ist. Ein Vorfluter ist in der Umgebung nicht vorhanden. Daher muss auch das Plangebiet im Mischsystem entwässert werden. Das Kanalnetz wird zudem in der geplanten neuen Stichstraße erweitert.

9.5 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanende Grundstücke befinden sich teils in Gemeinde-, teils in Privateigentum.

10. Städtebauliche Kenndaten / Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	7.620 m ²	76%
Öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich	110 m ²	1%
öffentliche Verkehrsfläche	1.125 m ²	11%
Flächen für die Wasserwirtschaft	377 m ²	4%
Fläche für Abfallentsorgung	18 m ²	0%
Fläche für Verkehrsgrün	225 m ²	2%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	607 m ²	6%
Gesamt	10.082 m²	100%