



GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„Wasserstall, Änderung Parkplätze“

Begründung

Entwurf vom 23.02.2026



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

1. Anlass für die Planaufstellung

Anlass für Aufstellung des Bebauungsplans „Wasserstall, Änderung Parkplätze“ ist der erhöhte Bedarf an Stellplätzen im Zusammenhang mit einer bestehenden bzw. geplanten Gewerbe-Mischbebauung sowie der Ansiedlung eines Gesundheitszentrums in der nahen Umgebung zum Plangebiet.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich eine öffentliche Grünfläche fest, wodurch die Errichtung der erforderlichen Stellplatzanlagen sowie weiterer notwendiger Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich nicht zulässig ist. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Standorts hat sich gezeigt, dass die bestehenden Festsetzungen den tatsächlichen funktionalen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Um eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden gewerblichen und gesundheitlichen Einrichtungen sicherzustellen, ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Darüber hinaus besteht ein Bedarf zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung durch die Herstellung eines Gehwegs, um die Verkehrssicherheit insbesondere für Besucherinnen und Besucher des Gesundheitszentrums zu erhöhen. Ergänzend ist die Errichtung einer Trafostation zur Sicherstellung der Energieversorgung vorgesehen.

Die Bebauungsplanänderung ist daher erforderlich, um die städtebaulichen Rahmenbedingungen an die aktuellen Nutzungsanforderungen anzupassen und eine geordnete, sichere und zukunftsfähige Entwicklung des Standorts zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand von Kuchen und umfasst ein ca. 1.856 m² großes und in Teilen durch eine Straße bereits bebautes Gebiet. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt und befindet sich südlich unterhalb der B10 und entlang Hauptstraße. Im südlichen Teil wird das Plangebiet von bestehender gewerblicher Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1072/1 (Hauptstraße), 1074 und 113. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Flurstücke Nr. 1072, 1072/2, 1071/1 und 1087/2. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Die Topografie des Geltungsbereichs fällt von Nord-Westen in Richtung Süd-Osten hin ab; es ergeben sich geringe Höhenunterschiede von ca. 0,8m.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch:	Straßenbegleitgrün der Bundesstraße,
Im Westen durch:	Gewerbebebauung und Grünflächen,
Im Süden durch:	Gewerbebebauung und Grünflächen,
Im Osten durch:	Einmündung der Hauptstraße zur B10

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.

3.4 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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen, 1. Fortschreibung

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen, 1. Fortschreibung, rechtskräftig seit 30.04.1999, stellt den Geltungsbereich als Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet bestehen derzeit bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan „Wasserstall“ aus dem Jahr 1975. Die hierin enthaltene Festsetzung „Grünfläche“ entspricht nicht mehr den aktuellen Bedarfen, weshalb der Bebauungsplan geändert werden muss. Alle bestehenden Festsetzungen im Plangebiet werden durch den neuen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt. Das Baurecht im übrigen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Wasserstall“ und „Hauptstr. und Ortsmitte“ bleibt bestehen.



Abbildung 3 Auszug aus dem Bebauungsplan "Wasserstall"



Abbildung 4 Sichtfeld gemäß Auszugs aus Bebauungsplan "Wasserstall"

Die dargestellte Abbildung zeigt das bislang im Bebauungsplan „Wasserstall“ festgesetzte Sichtfeld. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird dieses im Bereich des Geltungsbereiches verkleinert. Aus diesem Grund wurde geprüft, ob durch die Herstellung der Stellplätze weiterhin ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung zur Hauptstraße bestehen. Hierfür wurde ein Sichtfeld gemäß den Richtlinien der RAST wie in Abbildung 5 dargestellt, gezeichnet. Somit kann nachgewiesen werden, dass die geplanten Stellplätze die erforderlichen Sichtverhältnisse nicht tangieren, sodass die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet ist.

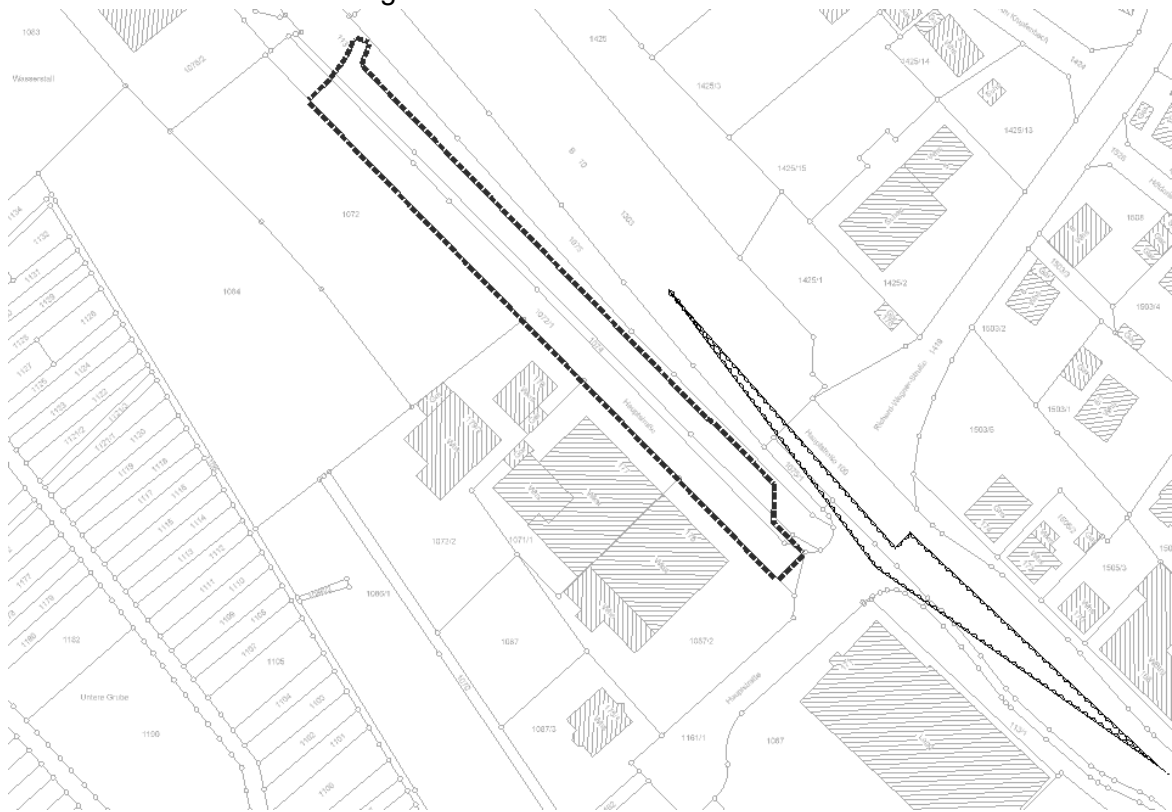


Abbildung 5 Sichtfeld Einmündung Hauptstraße

3.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. 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 3.5).

Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für eine zur Misch- und Gewerbebebauung ergänzende Nutzung geschaffen. 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. 1.835 Quadratmetern.

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.

Gemäß den Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird auf einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, auf die zusammenfassende Erklärung sowie auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung verzichtet.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots für eine bestehende bzw. geplante Gewerbe-Mischbebauung sowie ein Gesundheitszentrum zu schaffen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist für den betroffenen Bereich eine Grünfläche aus, die den hierfür erforderlichen Nutzungen nicht gerecht wird. Um den tatsächlichen funktionalen Bedarf abzubilden und eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden Einrichtungen zu gewährleisten, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ergänzend zur Stellplatzanlage wird ein Gehweg festgesetzt, der der Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger dient und insbesondere für Besucherinnen und Besucher des Gesundheitszentrums eine sichere Erschließung gewährleistet. Zudem wird eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen, um die dauerhafte Energieversorgung der bestehenden und geplanten Nutzungen sicherzustellen.

Die Planung entspricht den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB, da sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördert, die sozialen Anforderungen – insbesondere die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung – sowie die Belange der Mobilität und Infrastruktur berücksichtigt und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Durch die Nutzung bestehender Siedlungsflächen wird zugleich ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei überwiegt das öffentliche Interesse an einer funktionierenden Erschließung, ausreichenden Stellplätzen sowie einer sicheren fußläufigen Anbindung die Belange der bisherigen Grünflächennutzung. Die Bebauungsplanänderung schafft somit eine geordnete, funktional angemessene und rechtssichere Grundlage für die Weiterentwicklung des Standorts.

5. Planungsalternativen

Aufgrund des Stellplatzbedarfs des Gesundheitszentrums ist eine räumliche Nähe der Stellplatzanlage zwingend erforderlich, um kurze Wege, eine funktionale Erreichbarkeit sowie eine geordnete Zuordnung der Stellplätze zu gewährleisten.

Andere Standorte im Gemeindegebiet oder in größerer Entfernung kommen daher nicht in Betracht, da zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen würden.

Aus diesen Gründen wurde die vorliegende Lage unmittelbar entlang der Hauptstraße als einzig realistische und städtebaulich sinnvolle Alternative weiterverfolgt.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.1. Natur- und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist weder eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht noch eine E/A-Bilanz erforderlich. Unabhängig davon bleiben die artenschutzrechtlichen Belange der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Da die Planung jedoch bereits bebaute und zum Großteil bereits versiegelte Flächen betrifft, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Es sind keine Gehölze betroffen. Die Fläche besteht aus Grasbewuchs, es befinden sich Straßenlaternen sowie eine Freileitung der Telekom in dem Grünstreifen.

Offenlandbiotop Feldhecke im Gewann Wasserstall Biotopnr. 173241173594

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Teilbereich eines bestehenden Offenlandbiotops. Der im zeichnerischen Teil dargestellte Gehweg stellt eine bereits vorhandene Bestandsanlage dar. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden daher keine zusätzlichen Eingriffe oder Beeinträchtigungen des Biotops hervorgerufen, sondern dient dem Erhalt des bisherigen Zustands. Das Biotop ist darüber hinaus nach naturschutzrechtlichen Vorgaben in seinem Bestand zu erhalten.

Vogelschutzgebiet Vorland der mittleren Schwäbischen Alb Schutzgebietsnr. 7323441

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Vogelschutzgebiet. Das Vogelschutzgebiet ist gemäß den maßgeblichen naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu schützen; Maßnahmen, die die Erhaltungsziele beeinträchtigen können, sind unzulässig. Zwischen den geplanten Stellplätzen und dem Schutzgebiet wird ein Abstand von mindestens 30 m eingehalten, sodass Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeschlossen werden können.

6.2. Bodenschutz

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. Die Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

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.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem Bodenabflusswert von 814 mm/a. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsarten erfolgt kein signifikanter zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut weshalb geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Hochwasser

Für die Gemeinde Kuchen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten.

Das Plangebiet liegt südwestlich einer Hochwasser Überflutungsfläche eines HQ100- und HQExtrem-Ereignisses. Im Plangebiet selber gibt es keine Überflutungsflächen. Somit bestehen keine Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit des Geltungsbereichs.



Abbildung 7 Überflutungsflächen gemäß LUBW

Starkregen

Das Plangebiet ist im Falle eines Starkregenereignisses leicht von Überflutungstiefen von 0,10 bis 0,30m im Süden entlang der Hauptstraße betroffen. Die Fließgeschwindigkeiten reichen von 0,2 bis 2,0m/s

Vor diesem Hintergrund wird zur Reduzierung des oberflächigen Abflusses und zur Verbesserung der lokalen Wasseraufnahme festgesetzt, dass die Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Ergänzend werden Flächen als Verkehrsgrün festgesetzt, die als zusätzliche Retentionsflächen dienen. So kann die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und die Abflussmenge bei Starkregenereignissen reduziert werden.

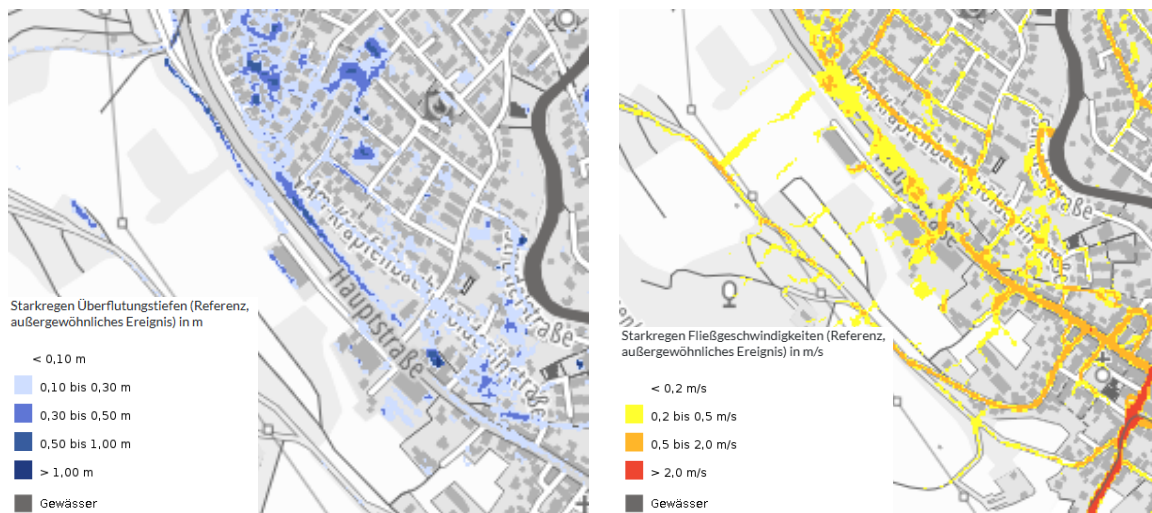


Abbildung 8 und 9 Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten gemäß Digitaler Klimaatlas

Gewässerrandstreifen

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

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden lediglich Verkehrsflächen, Maßnahmen der Grünordnung sowie Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

Verkehrsflächen

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße wird bereits im Bestand als Fahrbahn genutzt. Im Rahmen der Neuordnung wird sie um 0,5m in Richtung Norden verbreitert, um eine ausreichende Rangierfläche für die geplante Stellplatzanlage herzustellen. Durch die Verbreiterung steht eine Straßenbreite von insgesamt 6m zur Verfügung, die das Ein- und Ausparken sicher ermöglicht.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung privaten Parkfläche dient der Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots für eine bestehende bzw. geplante Gewerbe-Mischbebauung sowie für das geplante Gesundheitszentrum. Dieses Gesundheitszentrum weist einen Bedarf an Stellplätzen aus, der für einen reibungslosen Betrieb und eine angemessene Nutzbarkeit des Gebäudes abgedeckt werden muss. Die geplanten Stellplätze dienen daher der Sicherstellung der Erreichbarkeit und Funktionsfähigkeit. Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Förderung der Niederschlagswasserversickerung wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten festgesetzt. Dies kommt den Anforderungen des nachhaltigen Umgangs mit Boden und Wasser entgegen, während vollversiegelte Beläge die Versickerungsfähigkeit des Bodens negativ beeinträchtigen würden.

Um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und die fußläufige Verbindung zum Gesundheitszentrum zu verbessern, wurde ein Gehweg auf der Länge der geplanten Stellplätze vorgesehen. Dieser wurde hinter den Stellplätzen positioniert, sodass Autofahrer beim Ein- und Ausparken nicht dauerhaft über den Gehweg rangieren müssen. Die Ausweisung erfolgt im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“.

Die festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün tragen zur Gliederung des Straßenraums sowie zur Verbesserung des Ortbildes bei. Zudem wird der Straßenraum so ökologisch aufgewertet.

Maßnahmen der Grünordnung

Die festgesetzten Baumstandorte dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Reduzierung von Niederschlagsabfluss, der Strukturierung und Gliederung der Stellplatzanlage sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und einer allgemeinen ökologischen Aufwertung. Die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5,0m parallel zur Hauptstraße zu verschieben, dient dabei der planerischen Flexibilität bei der Umsetzung und Anordnung der Stellplatzanlage.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen dient der Unterbringung einer Trafostation. Dies ist notwendig, um die technische Infrastruktur langfristig sicherzustellen und den steigenden Energiebedarf, auch im Zusammenhang der geplanten E-Ladeplätzen, abzudecken.

Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckverbands Landeswasserversorgung dient der dauerhaften Sicherung der bestehenden Leitung. Die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung sind für die überörtliche Wasserverteilung von wesentlicher Bedeutung und erfordern einen langfristig gesicherten Zugang.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Hauptstraße gesichert. Um die geplante Stellplatzanlage angemessen nutzen zu können, wird die Straße um 0,50m in nördliche Richtung verbreitert.

9. Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Änderungen des bestehenden Planungsrechts bestehen in der Anpassung der Nutzung von der Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen in Parkflächen, einem Gehweg sowie einer Versorgungsfläche. Zudem wurde die Öffentliche Straßenverkehrsfläche um die ursprüngliche Breite um 0,50m erweitert. Auswirkungen auf Schutzgüter und sonstige Belange sind nicht in wesentlichem Umfang zu erwarten.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	875 m ²	47%
Private Parkfläche	652 m ²	35%
Öffentlicher Fußgängerbereich	277 m ²	15%
Verkehrsgrün	31 m ²	2%
Trafostation	20 m ²	1%
Gesamt	1.856 m²	100%