

Gemeinde Kirchheim am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Bachrain II, Hinter den Lüssen 3“

Begründung

Stand 24.07.2025

Inhalt

1	Erfordernis der Planung.....	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	3
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
5	Städtebauliches Konzept.....	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise	8
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	8
6.6	Garagen und Stellplätze	8
6.7	Nebenanlagen	8
6.8	Versorgungsflächen für Elektrizität.....	8
6.9	Führung von Versorgungsleitungen	9
6.10	Flächen für die Abfallbeseitigung	9
6.11	Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
6.12	Flächen für Leitungsrechte und Gehrechte	10
6.13	Festsetzungen zur Begrünung	10
6.14	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	10
6.15	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	10
7	Örtliche Bauvorschriften	11
7.1	Dachgestaltung	11
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
7.3	Einfriedungen.....	11
7.4	Antennenanlagen.....	11
7.5	Niederspannungsfreileitungen	11
7.6	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	12
8	Umweltbelange	13
9	Artenschutz	15
10	Flächenbilanz	16

1 Erfordernis der Planung

Das Wohngebiet Bachrain II mit den Abschnitten Hinter den Lüssen 1 und 2 ist weitgehend aufgesiedelt.

Da in der Gemeinde nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung stehen und um der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden soll deshalb am westlichen Ortsrand das Baugebiet BAchrain II, Hinter den Lüssen 3 entwickelt werden.

Das Gebiet schließt sich südlich an das bestehende Baugebiet Hinter den Lüssen 2 an. Es wird über die Margarete-Steiff-Straße und Strombergstraße im Norden und die Laiernstraße im Süden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Da in diesem Bereich das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, ist damit die Ortsentwicklung im Westen der Gemeinde Kirchheim abgeschlossen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kirchheim und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch den nördlichen Fahrbahnrand der Laiernstraße sowie der nördlichen Grenze des Feldweges in der Verlängerung der Laiernstraße.

Im Osten durch das Grundstück Flurstück Nr. 2267 der Schule auf den Laiern und dem Flurstück Nr. 2168, Laiernstraße 2

Im Westen durch die Feldwege, Flst. Nr. 2261/1 und 2189/1 sowie die östlichen Grenzen der landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nr. 2175 und 2190

Im Norden durch die Bauplätze in Verlängerung der Strombergstraße mit den Flurstücken Nr.5661, 5662, 5663, 5664

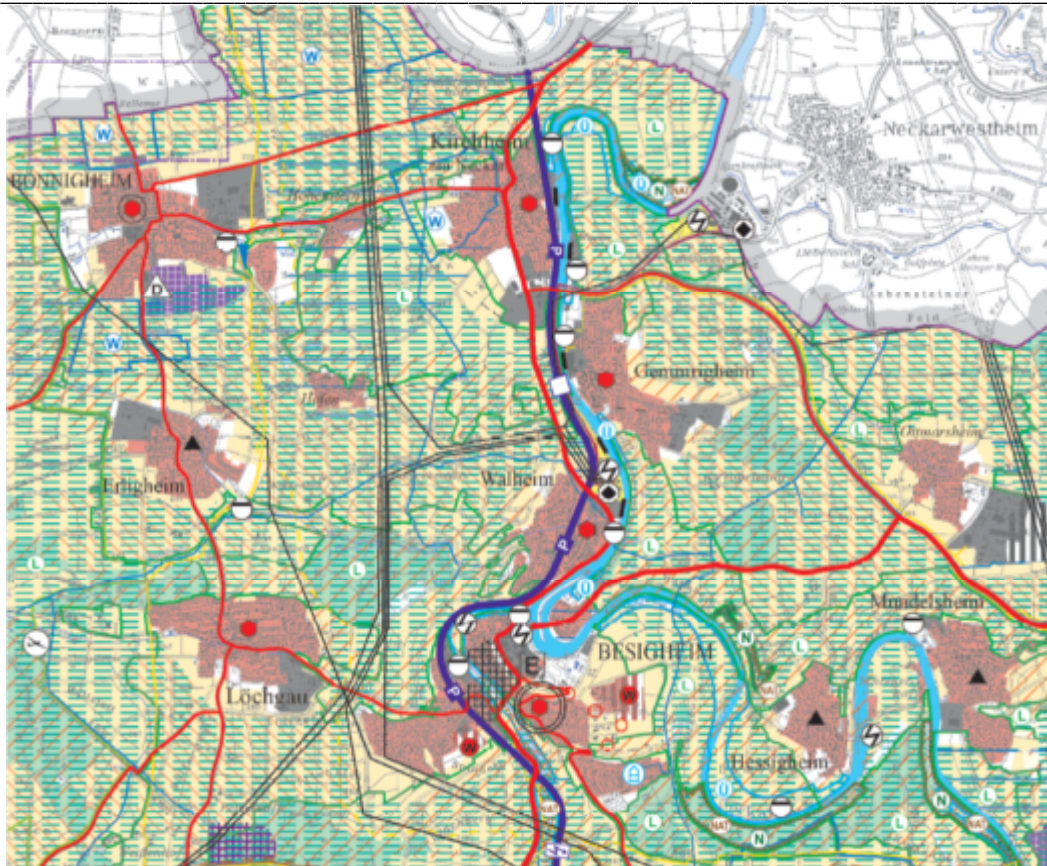
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,31 ha.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Nach dem Regionalplan für die Region Stuttgart befindet sich Kirchheim a.N. im nördlichen Randbereich des Verdichtungsraumes und ist mit der Stadt Bönningheim und der Gemeinde Erligheim dem Mittelbereich Bietigheim-Bissingen / Besigheim zugeordnet.

Für die Gemeinde ist in der regionalen Siedlungsstruktur das Ziel "Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.4" festgelegt.



(Auszug aus der Raumnutzungskarte)

Gemäß PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplan Stuttgart 2009 wird eine Bruttowohndichte mit 60 EW/ha gefordert.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,3 ha Bruttobauland. Geplant sind nach dem Städtebaulichen Entwurf ca. 76 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 EW / Wohneinheit errechnet sich eine Bewohnerzahl von 69 EW/ha. Die geforderte Bruttowohndichte nach dem Regionalplan ist somit übererfüllt. Aufgrund der begrenzten weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, dem Ansatz des flächeneffizienten Bauens und des städtebaulichen Konzepts wird die begrenzte Übererfüllung für vertretbar gehalten.

Die Planung ist aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan abgeleitet. Belange aus dem Landschafts- und Wasserschutz werden in der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2020-2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Bönningheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Südlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Tennisplätze in Kraft 04.02.2021

Nördlich und Östlich grenzt der Bebauungsplan Bachrain II – Abschnitte Hinter den Lüssen 1 und 2 – 2. Änderung an, In Kraft 24.11.2016.

Für das Grundstück Laiernstraße 2 gilt der Bebauungsplan Lüssen – Bachrain - Laiern – 3. Änderung, In Kraft 13.07.2006

Überschwemmungsgebiete

Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser ist darauf zu verweisen, dass keine Anhaltspunkte für Gefahren aus Hochwasserereignissen für das Gebiet bestehen. Das Gebiet liegt auf einer Hochebene über dem Neckartal ohne nahe Gewässer. Dies ergibt sich auch aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete des Mühlbachs.

Starkregenereignisse

Für das Gemeindegebiet liegt ein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

Es werden Starkregenereignisse für die drei folgenden Oberflächenabflussszenarien im Gutachten dargestellt:

- Selten (SEL) mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren
- Außergewöhnlich (AUS) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren

- Extrem (EXT) mit einer Jährlichkeit von 1000 Jahren

In der nachstehenden Karte sind für das außergewöhnliche Regenereignis (AUS) die Überflutungstiefen von 5-10cm (hellblau) dargestellt.



Für den Fall eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (AUS), ist mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Für das extreme Regenereignis (EXT) werden teilweise im südlichen Plangebiet Überflutungstiefen geringfügig von 10-50cm (Mittelblau) prognostiziert:



Um Schäden bei extremen Regenereignissen zu minimieren wird die Höhenlage der Gebäude in diesem Bereich deutlich über der angrenzende Erschließungsstraße festgesetzt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass es für eine relevante Gefährdung durch Starkregenereignisse keine Anhaltspunkte gibt.

Wasserschutzgebiete

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fronberg vom 06.05.1976

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süd - Westen an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.18.101

„Alter Neckarbogen bei Kirchheim am Neckar, Hofen und Hohenstein mit angrenzenden Gebieten“, in Kraft am 12.12.2003 an.

Die Flurstücke 2188 und 2189 des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes wurde im Flächennutzungsplan eine Tauschfläche bereits ausgewiesen.

Gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG gestellt.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Boden- und Kulturdenkmale

Westlich des Plangebiets liegt das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlung der Latènezeit“.

Nach den Unterlagen des Denkmalamts ist das Plangebiet nicht betroffen.

5 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht im Zentrum eine verdichtete Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und 21 Reihenhäuser vor. Zwei Gemeinschaftshöfe sollen das Miteinander im Baugebiet fördern und schaffen Aufenthalts- und Begegnungsräume.

Die Randbereiche sind geprägt durch 20 Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus.

Möglich sind ca. 76 Wohneinheiten.

Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit und der Gebietsfläche von 2,3ha ist eine Bruttowohndichte von 69 Einwohnern je ha möglich.

Die Bruttowohndichte lt. dem Regionalplan von mindestens 60 Einwohnern / ha ist damit gut erfüllt.

Erschließung:

Die Haupteerschließung wird an die Margarete – Steiff – Straße und die Laiernstraße angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt als Stichstraße, wobei im Norden die Durchfahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge möglich ist.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle an der Hohensteiner Straße möglich.

2 Parkplätze im Gebiet und 8 Parkplätze an der Laiernstraße werden für Besucher hergestellt.

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das Straßenwasser und die häuslichen Abwässer werden an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet Bachrain angeschlossen.

Das Oberflächen- und Regenwasser wird getrennt gesammelt und über ein Muldensystem an das bestehende Muldensystem des Baugebiets Bachrain in den Vorfluter Mühlbach eingeleitet. Somit findet die vorhandene hohe gestalterische Qualität der öffentlichen Räume im Baugebiet Bachrain II ihre Fortsetzung.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die Mittelhäuser der Hausgruppen erhalten wegen der kleinen Grundstücke eine GRZ von 0,5.

Die Gebäudehöhen lassen eine II bis IIII-geschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss entstehen. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Geschossfläche wird nicht überschritten.

6.3 Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden die offene Bauweise differenziert nach Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt.

Für die Kettenhäuser im östlichen Gebietsteil wird die abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um bei der Unterbauung der Grundstücke eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen nur für oberirdische bauliche Anlagen gelten.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für eine optimale Ausrichtung der Dächer zur Nutzung der Solarenergie wird die Richtung der Dächer für jedes Gebäude individuell festgelegt.

Für die Gebäude mit Pultdach wird der Hochpunkt des Pultdachs im Plan definiert, damit eine optimale Nutzung der Photovoltaik möglich ist und ein harmonisches städtebauliches Bild entsteht.

6.6 Garagen und Stellplätze

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straße möglich.

Im Zentrum des Plangebietes werden zwei Gemeinschaftsbereiche für oberirdische Stellplätze ausgewiesen. Dort werden die notwendigen Stellplätze für die Punkthäuser und die Reihenhäuser nachgewiesen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nur im direkten Anschluss an die Erschließungsstraße zugelassen. Diese müssen jedoch senkrecht von der Erschließungsstraße anfahrbar sein, um unnötige Versiegelung durch Zufahrten zu vermeiden.

Für die Fahrradstellplätze der Mehrfamilienhäuser werden separate Flächen auf den Grundstücken ausgewiesen um auch hier eine Struktur zu erhalten.

6.7 Nebenanlagen

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung innerhalb der privaten Gartenflächen und aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Gartenbereiche nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass nur ein Nebengebäude mit maximal 40m³ Raumvolumen errichtet werden darf und ein Mindestabstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Für die Geschosswohngebäude werden Flächen für Nebenanlagen festgelegt.

6.8 Versorgungsflächen für Elektrizität

Das Gebiet wird über Stromleitungen der Umgebung versorgt. Eine separate Trafostation im Plangebiet ist nicht erforderlich.

6.9 Führung von Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen im Erdreich zu verlegen. Da es bei der Verlegung innerhalb von Grünflächen immer wieder Konflikte mit der Bepflanzung gibt und deshalb die gewünschte Durchgrünung des Baugebietes beeinträchtigt wird, wird festgeschrieben, dass in Grünflächen Leitungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

6.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

Mit dem Müllfahrzeug können aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht alle Grundstücke angefahren werden. Deshalb werden an den Einmündungen der Stichstraßen Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag ausgewiesen. Diese Flächen befinden sich im öffentlichen Raum, weshalb die genaue Abgrenzung und Gestaltung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt.

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

Niederschlagswasserrückhaltung

Zur Sicherung des ökologischen Entwässerungskonzepts wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser getrennt zu erfassen ist und nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Es ist direkt auf den Baugrundstücken zu verwenden oder über die vorgesehenen Gräben und Rinnen in die Retentionsflächen im Norden einzuleiten.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zum Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser sind befestigte Flächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Damit sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen tragen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes bei. Deshalb sind Dachflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragenbegrünung

Zur Durchgrünung des Wohngebietes, Wasserrückhaltung und zur Minimierung des Verlustes von Bodenfunktionen sind die Tiefgaragen auf einer mittleren Erdüberdeckung von 60cm dauerhaft zu begrünen.

Außen- und Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren, insbesondere Insekten sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Vogelkollisionsschutz

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos werden Festsetzungen zur Anordnung von Verglasungen am Gebäude getroffen.

Schutz von Kleintieren

Aus Gründen des Artenschutzes, damit z.B. Kriechtiere wie Igel zwischen den Grundstücken wandern können, muss der Bodenabstand der Zäune mindestens 15cm betragen. Daraus folgenden sind Sockelmauern und sonstige Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. Außerdem sind Schachtabdeckungen so zu gestalten, dass Kleintierfallen für Amphibien und Reptilien vermieden werden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Zur städtebaulichen Gestaltung und Begrünung und zur Verbesserung des lokalen Klimas innerhalb des Baugebietes wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen dauerhaft als flächige begrünte Vegetationsflächen anzulegen sind.

6.12 Flächen für Leitungsrechte und Gehrechte

Das Oberflächenwasser wird in Mulden und Rinnen gesammelt und in die im nördlichen angrenzenden Baugebiet vorhandene Mulde eingeleitet. Die Gräben verlaufen auf den Baugrundstücken. Diese Flächen werden deshalb mit einem Leitungsrecht belegt.

Ein städtebauliches Ziel ist es Möglichkeiten zur Begegnung und Kommunikation für die Bewohner zu schaffen. Die Gemeinschaftshöfe bei den Geschossbauten werden deshalb mit einem Gehrecht für die Anlieger gekennzeichnet.

6.13 Festsetzungen zur Begrünung

Um eine durchgängige und strukturierte Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, werden dezidierte Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung, Begrünung der Freiflächen und Begrünung der Dachflächen getroffen.

Die Pflanzungen verbessern die Aufenthaltsqualität und kompensiert zudem Eingriffe in den Naturhaushalt und dient der Förderung der biologischen Vielfalt und der Verbesserung des lokalen Klimas.

Die Vorgabe zur Pflanzung autochthoner Gehölze ist mit der Lage zum direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu begründen

6.14 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Die Grundstücksgrenzen der Erschließungsflächen verlaufen entlang der Hinterkante der Randeinfassungen.

Der zur Randeinfassung gehörige Hinterbeton liegt somit auf Privatgrund und wird über diese Festsetzung öffentlich-rechtlich abgesichert.

6.15 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Um die Einhaltung der naturschutzfachlichen Ziele sicherzustellen, werden die Umsetzungsmaßnahmen zur Gestaltung dieser Flächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Festsetzungen sind das Ergebnis der faunistischen Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büro Planbar Güthler GmbH vom 21.02.2025 und dem Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ebenfalls Büro Planbar Güthler GmbH vom 31.03.2025. Diese Gutachten werden Bestandteil des Bebauungsplanes und sind verbindlich zu beachten.

Für die höhlenbebrütenden Vogelarten Blaumeise sind sechs Nisthöhlen und für den Star drei Starenhöhlen in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren.

Diese Maßnahmen wurden bereits als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken Nr. 2940/1, 2888, 1702 und 3973 der Gemarkung Kirchheim umgesetzt.

Für die im Gebiet vorkommende Kohlmeise und dem Gartenrotschwanz sind jeweils drei Nisthöhlen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren.

Für die Feldlerche ist die Anlage eines Lichtackers in der offenen Flurlage notwendig.

Diese Maßnahmen werden bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Für die im Plangebiet angetroffene Zauneidechsenpopulation wurde bereits auf dem Flurstück 2311 der Gemarkung Kirchheim eine neue Habitatstruktur angelegt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wurden bzw. werden auf den Flurstücken 2874 und 1207 hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

Die verbleibenden nicht ausgeglichenen Eingriffe werden über die Zuordnung einer naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahme kompensiert. Es handelt sich dabei um eine Erstaufforstung eines naturnahen Waldbestandes.

Das Grundstück befindet sich im Neckar-Odenwald-Kreis.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Die Dachformen sind aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen als Mix aus unterschiedlich orientierten, geneigten Pultdächern und Satteldächern sowie Flachdächern vorgesehen.

In diesem Zusammenhang bieten zur Sonne orientierte Dächer maximal große Solarflächen.

Diese Dachformen unterstützen stark eine aktive Sonnenenergienutzung und eine nachhaltige Energieversorgung als wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Damit können ebenfalls die Anforderungen der Solardachpflicht (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) und die Klimaschutzambitionen der Gemeinde Kirchheim in sehr guter Weise umgesetzt werden.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Sicherung eines durchgrünten Gebietscharakters und in Ergänzung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote, Pflanzbindungen) sind die unbebauten privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sofern auf befestigte Flächen, Zufahrten und Stellplätze nicht verzichtet werden kann, sind diese mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen um die negativen Auswirkungen auf den Grund- und Boden und den Wasserhaushalt zu minimieren.

7.3 Einfriedungen

In Ergänzung des durchgrünten Gebietscharakters sind Einfriedungen nur als Hecken oder „offene“ Zäune zulässig. Um den Übergang des Plangebiets zur freien Landschaft harmonisch zu gestalten, sind dort geschnittene Hecken nicht zulässig.

7.4 Antennenanlagen

Aus gestalterischen Gründen ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Diese ist in der Farbe der dahinterliegenden Dachfläche zu versehen.

7.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus baugestalterischen Gründen und um den Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild gerecht zu werden, sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig.

Der Verlauf der Leitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Leitungsträgern koordiniert und abgestimmt. Die Leitungen werden dann im Zuge der Erschließungsarbeiten dem Bauablauf folgend verlegt.

Dieses Vorgehen entspricht auch §127 (6) Telekommunikationsgesetz (TKG) der nachstehend zitiert wird:

...Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichem Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.

7.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum und ist nur bedingt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das private Kraftfahrzeug wird auch in Zukunft das bevorzugte Verkehrsmittel darstellen.

Damit die öffentlichen Parkplätze auch überwiegend für Besucher zur Verfügung stehen und um keinen zusätzlichen Parkdruck auf die angrenzenden Wohngebiete zu erzeugen wird festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen sind.

Da der Stellplatzbedarf für Seniorenwohnungen und Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 65m² erfahrungsgemäß geringer ist, sind für diese Wohnungen nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8 Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde vom Büro Planbar Gühler GmbH erstellt.

Im Gutachten werden die Auswirkungen des Bebauungsplangebietes auf die nachstehenden Schutzgüter untersucht:

- Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt
- Boden / Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft / Erholung
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Kultur und Sachgüter

Der Gutachter bewertet den aktuellen Umweltzustand wie folgt:

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Die Fläche ist der Vorrangflur I zuzuordnen. Die Böden im Untersuchungsgebiet weisen zum größten Teil eine hohe Bedeutung als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie eine sehr hohe Bedeutung als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und als „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ auf. Im Plangebiet bestehen derzeit nur kleinflächige Versiegelungen. Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Insgesamt beinhaltet das Untersuchungsgebiet hauptsächlich geringwertige Biotoptypen in Form von Ackerflächen und Wegen. In Teilen beinhaltet das Gebiet mittel- und hochwertige Biotoptypen in Form von Ruderalvegetation und niederstämmigen Obstbaumbeständen auf Gartenflächen. Innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets wurden acht Arten als Brutvögel festgestellt. Weiterhin wurden im Plangebiet Zaun- und Mauereidechsen festgestellt. Im Plangebiet befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Dem Schutzgut Grundwasser kommt im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung zu, da es sich bei den anstehenden hydrogeologischen Einheiten um „Oberer Muschelkalk“, einen Grundwasserleiter handelt. Das Plangebiet liegt größtenteils in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Fronberg“.

Das Untersuchungsgebiet ist als Freilandklimatop einzuordnen, da es landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung, die umgebende Landschaft eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Das Gebiet ist sehr gut erreichbar und wird von Anwohnern genutzt. Die Landschaft ist mäßig strukturreich und bietet nach Norden und Westen weite Sichtbeziehungen.

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist das Untersuchungsgebiet von hoher Bedeutung aufgrund seiner Erholungsinfrastruktur und der nicht vorhandenen Vorbelastungen durch Schadstoffe oder Lärm.

Folgen des Klimawandels ergeben sich in erster Linie durch zu erwartende, zunehmende Hitzeperioden im Sommer sowie bei zunehmende Starkregenereignisse, die sich in einem Baugebiet durch den erhöhten Versiegelungsgrad verstärkt negativ auswirken. Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser um die Folgen des Klimawandels durch das Bauvorhaben zu

begrenzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der negativen Auswirkungen:

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Hierzu zählen:

- *Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen*
- *Regelungen zum Schutz des festgesetzten Wasserschutzgebiets*
- *Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasser-Rückhaltung und Vorgaben zur Grundstücksentwässerung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge*
- *Festsetzung von extensiver Dachbegrünung*
- *Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen*
- *Vorgaben zur Außen- und Fassadenbeleuchtung*
- *Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen*
- *Maßnahmen zum Schutz von Kleintieren*
- *Pflanzgebote mit Anlage von Hecken, Grünflächen und Baumpflanzungen zur Minimierung von klimatischen Belastungen, Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Minimierung des Verlustes von Biotopen*

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zudem vor und während der Bauphase Vorkehrungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie die Einhaltung von Schonfristen bei der Entfernung von Gehölzen und eine vorherige Umsetzung/Umsiedlung von Eidechsen durchgeführt.

Zudem ist die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Feldlerche, Zauneidechsen und höhlenbrütende Vögel erforderlich.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen wurde geprüft, ob erhebliche negative Folgen für die einzelnen Schutzgüter verbleiben. Diese sind für die Schutzgüter Boden/Grundwasser, Biotope und Landschaftsbild zu erwarten.

Hierzu erfolgt eine Bilanz der Eingriffe unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Es verbleibt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Biotope.

Da die Gemeinde Kirchheim nicht über eigene geeignete Flächen verfügt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können, wird der Eingriff über die Zuordnung von fachlich geeigneten und geprüften Ökokontomaßnahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos Baden-Württemberg kompensiert.

9 Artenschutz

Zwischen April und August 2021 wurde, ebenfalls vom Büro Planbar Gütthler GmbH eine faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vorgenommen.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 21 Vogelarten. Davon wurden acht als Brutvögel eingestuft, zwei weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und Höhlenbäume für Höhlenbrüter. Im Nahbereich fanden sich zudem geeignete Strukturen für gebäudebrütende sowie bodenbrütende Vogelarten.

Im Rahmen der Begehungstermine zur Reptilienerfassung konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen der Mauereidechse sowie der Zauneidechse nachgewiesen werden. Teile des Geltungsbereichs sind somit als essenzieller Teillebensraum der lokalen Mauer- bzw. Zauneidechsenpopulation anzusehen.

Als Ausgleich für den durch das Vorhaben entfallenden Lebensraum muss ein adäquater Ersatzlebensraum mit geeigneten Habitatstrukturen neu geschaffen werden. Um erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen (Störung, Verletzung oder Tötung) von Eidechsen ausschließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen (u.a. eine Umsetzung der Tiere aus dem Baufeld) erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind von ökologisch qualifiziertem Fachpersonal zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Hinter den Lüssen 3“, Gemeinde Kirchheim am Neckar entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei- und höhlenbrütender Vogelarten als auch nachweislich genutzter Reptilienlebensraum.

Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Hinter den Lüssen 3“, Gemeinde Kirchheim am Neckar nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

10 Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha. Diese gliedert sich nach dem vorliegenden Entwurf wie folgt auf:

Bruttobauland	2,32 ha	100,0 %
Nettobauland	1,85 ha	79,8 %
Öffentliche Flächen	0,47 ha	20,2 %
• Straßen	0,19 ha	8,1 %
• Wohnwege	0,21 ha	9,1%
• Öffentliche Grünflächen	0,07 ha	3,0%

Kirchheim am Neckar, 28.10.2025

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER * *VB JOACHIM SIGMUND