

KREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KIRCHBERG AN DER MURR
GEMARKUNG: KIRCHBERG

KMB

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

Entwurf

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 11.04.2024

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 2958

INHALTSVERZEICHNIS

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
4.4 Fläche für den Gemeinbedarf	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen	6
4.6 Versorgungsfläche	6
4.7 Grünflächen	6
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.9 Pflanzgebote / Pflanzbindungen	6
4.10 Örtliche Bauvorschriften	7
5. Umweltbelange	7
5.1 Schutzgüter	7
5.2 Artenschutz	8
5.3 Lärmschutz	9
6. Flächenbilanz	9
7. Planverwirklichung	9



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke 970, 957 und Teilflächen des Wegs Flst. 965.

Maßgeblich für die räumliche Gebietsabgrenzung des zeichnerischen Teils.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindehalle der Gemeinde Kirchberg an der Murr entspricht nicht mehr dem Stand der heutigen Technik. Unter anderem ist keine Barrierefreiheit gegeben. Deswegen soll für die Gemeindehalle ein Neubau errichtet werden. Um einen Höhenunterschied von 4 m zu überwinden wird die Halle nach Osten verschoben und die Sportanlagen Richtung Westen, weswegen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplans hat die Gemeinde somit die Möglichkeit eine Erneuerung des Bestands zu schaffen. Durch die bereits vorhandenen Infrastrukturen, insbesondere der verkehrlichen Erschließung sowie der Parkierung, wird der Eingriff in Grund und Boden reduziert.

Die Änderung des Bebauungsplans verbunden mit der Erneuerung der Gemeindehalle stellt ein öffentliches Interesse dar.

2.2 Landes- und Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart von 2016 sind die Flächen des Plangebiets als Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Des Weiteren liegt es in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß Plansatz 3.3.6 (G). Diese Gebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Gemäß des Geotechnischen Bericht (Smoltczyk & Partner GmbH, 18.04.2023) wurde bei den Baugrunderkundungen in einer Tiefe von 6 m kein Grundwasser angetroffen. Es ist somit in keiner für das Bauvorhaben relevanten Tiefe mit einem großräumigen Grundwasserkörper zu rechnen. Eine Gefährdung für das Vorbehaltsgebiet für Wasservorkommen ist damit auszuschließen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang, Genehmigungserlass vom 28.03.2007, sind die Flächen für den gemeinbedarf als Sporthalle, Sportanlage und Kulturelle Einrichtung ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plan besteht derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker“ mit Rechtskraft vom 13.06.2002.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Abgrenzungen entsprechen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker“. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 2,5 ha. Die Grundflächenzahl von 0,3 erlaubt eine maximale Grundfläche von ca. 0,7 ha. Damit liegt die Fläche unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet erreicht die zulässige Grundfläche einen Wert von 0,7 ha und liegt damit deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Kirchberg an der Murr am Siedlungsrand.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kirchberg an der Murr.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden derzeit für eine Gemeinde- und Sporthalle genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Flächen des Plangebiets werden über die Schulstraße erschlossen. Im Süden ist das Plangebiet fußläufig erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets benötigte Medientrassen sind vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

In der aktuellen Gemeindehalle ist keine barrierefreie Verbindung gegeben, zwischen dem Parkplatz und der Sporthalle beträgt der Höhenunterschied rund 4 m. Die neue Halle wird in das Gelände eingebettet um die Barrierefreiheit zu schaffen.

Die Gemeindehalle dient gleichzeitig als Mensa und ist von der Schule über eine fußläufige Verbindung zu erreichen. Dieser Fußweg wird erweitert um eine sichere Verbindung für die Schüler zur Mensa zu gewährleisten. Es wird im Erdgeschoss ein Vorplatz mit vorgelagerter Terrasse errichtet. Durch eine Freitreppe werden die Sportanlagen im Freien mit der Mensa, dem Foyer und der Gemeindehalle verbunden.

Die Ausrichtung des Gebäudes wird mit seiner Hauptnutzung nach Südwesten orientiert. Die Vereinsräume werden im Obergeschoss eingerichtet und haben damit einen großzügigen Ausblick in die Landschaft.

Zur Versorgung der Gebäude wird eine eigenständige Anlage zur Energieversorgung errichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an dem Bestand. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude bis maximal 0,45 überschritten werden. Dies gilt z. B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

4.2.2 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten für die Stelle des Eintrags. Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an der künftigen und bestehenden Bebauung im Gebiet. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen erfolgt.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen werden auf die eingetragenen Bezugshöhen auf NN bezogen. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche/Attika.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch großzügig bemessene Baufenster. Diese orientieren sich an der künftigen und bestehenden Bebauung im Gebiet.

Um großzügige und dem Stand der Technik entsprechende Baukörper für die Sport- und Gemeindehallen zu gewährleisten werden keine Längenbegrenzungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baufenstern und der GRZ ist die Gebäudekubatur weitreichend beschränkt.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu dem eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt. Diese orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.



4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

In Hinblick auf die bestehende Nutzung einer Gemeindehalle, Sportanlagen und einer Sporthalle sind auf der Gemeinbedarfsfläche kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung zulässig.

Um eine Realisierung einer selbständigen Heizzentrale für die Nahwärme zu ermöglichen, sind ebenfalls eigenständige Anlagen zur Energieversorgung zulässig.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf der besonders ausgewiesenen Fläche für Stellplätze zulässig.

4.5.2 Nebenanlagen

Zur flexiblen Gestaltung der Freiflächen sind Nebenanlagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4.6 Versorgungsfläche

Zur Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie wird im Plangebiet eine neue Netzstation erstellt.

4.7 Grünflächen

Auf den Grundstücken befinden sich öffentliche Grünflächen welche von der Bebauung ausgeschlossen sind.

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

Zum Schutz der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.9 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen, dienen der Durch- und Eingrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zur Gestaltung der Stellplätze werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Des Weiteren wird ein Bestandsbaum durch eine Pflanzbindung im Bereich der privaten Grünfläche gesichert.



4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und -gestaltung

Die zulässige Dachform orientiert sich an der Bestandsbebauung und wird als Flachdach und Tonnendach festgesetzt.

Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung gefordert, um das Kleinklima zu verbessern und den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren.

4.10.2 Fassaden

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Fassadenfarben und -materialien getroffen.

4.10.3 Gestaltung der Stellplätze

Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.10.4 Einfriedungen

Um die landwirtschaftlichen Wege und Grundstücke nicht durch die Einfriedung zu beeinträchtigen werden Festsetzungen zu den Abständen getroffen

4.10.5 Geländemodellierung

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzung zur Geländemodellierung aufgestellt.

4.10.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität und Gestaltung des Baugebiets geleistet und ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der rechtskräftige Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, vollständig überplant.



5.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon teilweise versiegelt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind weitestgehend überformt. Die GRZ bleibt bestehen.

Durch die bestehende Bebauung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Freilandklimatop. Jedoch sind die Flächen bereits bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Durch Bebauungsplan bestehen bereits Pflanzgebote für Bäume und Sträucher. Die Pflanzgebote werden beibehalten oder durch Pflanzbindungen gesichert.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in den Teilbereich des Schutzgut Flora zu erwarten. Für den Teilbereich Fauna siehe Ziffer 5.2.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand. Mit der Änderung des Bebauungsplans verändern sich die Positionen im Plangebiet, dennoch ergeben sich aufgrund der angepassten Festsetzungen für die Gebäudekubatur und der Pflanzgebote/-bindungen keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf für die Öffentlichkeit als Sport- und Gemeindehalle zugänglich. Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Nutzungen bestehen, demnach entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

5.1.3 *Fazit*

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

5.2 **Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes wurden in den Faunistischen Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung der Planbar Güthler GmbH vom 25.03.2024 abgehandelt. Die Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis:

„Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker“, Gemeinde Kirchberg erfolgen Eingriffe in Gehölz- und Gebäudebestände, Gras-/Krautfluren sowie versiegelte Wege und Plätze. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist, erfolgten zwischen März und August 2023 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 26 Vogelarten. Davon wurden sieben als Brutvögel eingestuft, acht weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und Bestandsgebäude für Gebäudebrüter.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden zwei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für verschiedenste Fledermäuse ein breites Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten an Gebäuden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst kleine Bereiche, die sich als Reptilienhabitat eignen. Im Zuge der Reptilienerfassungen konnten jedoch keine Individuen festgestellt werden. Somit kann ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

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

Sofern die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Realisierung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker“, Gemeinde Kirchberg an der Murr nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

5.3 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sport- und Freizeitanlage Schmalzäcker“ wurde eine Schalltechnische Stellungnahme bearbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchung kommt der Gutachter zum Schluss, dass zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm in den Nachtstunden (von 22.00 – 6.00 Uhr) aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde Belegungswünsche der neuen Sporthalle sowie der bestehenden Kultur- und Sporthalle mit den Vereinen abgestimmt. Aufgrund des erarbeiteten Belegungsplanes ist davon auszugehen, dass eine geringe Anzahl von Veranstaltungen bis in die Nachtstunden hineinreicht.

Nach TA-Lärm ist eine Abendnutzung der Parkplätze (nach 22.00 Uhr) an nicht mehr als 10 Nächten pro Jahr zulässig. Aufgrund der oben beschriebenen Belegungssituation ist nicht zu erwarten, dass diese Zahl erreicht oder überschritten wird.

Der Gutachter kommt des Weiteren zum Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnahme eine Teilbelegung des Parkplatzes mit max. 40 Fahrzeugen zulässig ist. Dies entspricht ca. 30 % der möglichen Stellplatzanzahl. Durch diese Nutzungsmöglichkeit ist gewährleistet, dass bei Trainingsveranstaltungen sowie kleineren Kulturveranstaltungen das Abfahren von Fahrzeugen in der Nachtzeit zu keiner Überschreitung der Grenzwerte führt. Aufgrund dieser Situation ist eine sofortige aktive Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich. Für den Fall einer wesentlichen Änderung der Belegungszahlen in der Nachtzeit, wird im Bebauungsplan vorsorglich eine Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

6. FLÄCHENBILANZ

Bruttobestandsfläche des Plangebiets	ca. 25.465 m²	100 %
davon		
- öffentliche Grünfläche	ca. 1.365 m ²	5 %
- Feldweg	ca. 505 m ²	2 %
Nettobauland	ca. 23.595 m²	93 %

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2023/2024 abzuschließen.

