

## Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)) „Welzheimer Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kaisersbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2024 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) "Welzheimer Straße" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung des Büros ARP vom 18.07.2024 sowie der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Büro Blank Landschaftsarchitektur vom 18.07.2024 als Bestandteil der Begründung.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet die Flurstücke 1000, 1001, 1001/1, 1002, 1003, 1004, 1005, sowie ein Teilstück des Flurstücks 91 und hat eine Größe von ca. 4,56 ha. Es ist in der Planzeichnung des Büros ARP, Stuttgart vom 18.07.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt und ist im nachfolgenden Planausschnitt dargestellt.



Bebauungsplanentwurf „Welzheimer Straße“ (Lageplan unmaßstäblich abgedruckt)

## **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Planunterlagen können vom **12.08.2024 bis einschließlich 16.09.2024** im Internet unter <https://www.kaisersbach.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene> **Bebauungsplanverfahren „Welzheimer Straße“** elektronisch abgerufen werden.

Die Planunterlagen liegen zudem vom **12.08.2024 bis einschließlich 16.09.2024** während den üblichen Dienstzeiten

**im Rathaus Kaisersbach. 1.OG, Dorfstraße 5, 73667 Kaisersbach**

öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) bei der Gemeinde Stellungnahmen abgegeben werden. Dies kann elektronisch per E-Mail an [bauamt@kaisersbach.de](mailto:bauamt@kaisersbach.de) sowie schriftlich oder zur Niederschrift bei der Bauverwaltung Dorfstraße 5, 73667 Kaisersbach erfolgen. Es wird um Angabe von Namen und vollständiger Adresse gebeten. Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Kaisersbach zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen. Dieser Nachfrage steht jedoch kein nennenswertes Angebot gegenüber:

- In Kaisersbach gibt es eine Interessentenliste mit über 150 interessierten Familien für einen Bauplatz (aus Kaisersbach und Umland).
- In den vergangenen Jahren/ Jahrzehnten konnte in Kaisersbach nur eine unterdurchschnittliche bauliche Entwicklung realisiert werden.
- Durch fehlendes Bauland hatte und hat die jüngere Generation in Kaisersbach kaum Möglichkeiten eigenen Wohnraum zu schaffen.
- In der Folge ergab sich eine überdurchschnittliche Abwanderung, insbesondere der jüngeren Generation, aus Kaisersbach.
- Für örtliche Betriebe fehlen in diesem Zusammenhang Wohnungen um Mitarbeiter zu halten und neue Mitarbeiter zu gewinnen.

Zur Deckung des Wohnflächenbedarfs soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zum Ortskern sowie den bestehenden Hauptverkehrswegen.

## **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Welzheimer Straße“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 215a BauGB. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 2,7 ha wird die Obergrenze des § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 m<sup>2</sup>, unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4, nicht erreicht.

## Umweltbezogenen Informationen

### **1. Umweltbericht**

Der Umweltbericht beschreibt den Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans. Er stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes dar. Die Umweltauswirkungen werden beschrieben und bewertet. Dazu gehören die Bestandaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Es werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Es werden keine verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Zusätzliche Angaben zur Methodik, zum Monitoring sowie die allgemeine verständliche Zusammenfassung runden den Umweltbericht ab. Mit dem Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet:

#### Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch das neue Plangebiet ist mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Eine Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes „Welzheimer Straße“ auf das bestehende Straßennetz wurde durchgeführt. Insbesondere wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/Ahornstraße überprüft. Der Knotenpunkt weist im Prognose-Planfall (mit neuem Baugebiet „Welzheimer Straße“) mit der bestehenden Betriebs- und Ausbauform die bestmögliche Leistungsstufe im Verkehrsablauf auf.

Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionen von bestehendem Straßenverkehr und bestehenden Gewerbebetrieben auf das Plangebiet sowie Auswirkungen durch zusätzlichen projektbezogenen Verkehr auf der Ahornstraße im Bereich der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebäude, wurden detaillierte schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Durch die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind keine Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes zu erwarten und für die geplante Wohnbebauung können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Pegelzunahmen durch zusätzlichen Verkehr liegen unter den Orientierungswerte. Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind nicht erforderlich.

#### Tiere und Pflanzen

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich überwiegend um Biotoptypen von geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Acker, Wege). Die Gras- und Heckensäume sind von mittlerer Bedeutung. Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Biotopstrukturen. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht verloren. Durch Eingrünung zur offenen Landschaft mit freiwachsenden Hecken und Durchgrünung der geplanten Bau- und Verkehrsflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Dachbegrünung und allgemeiner Begrünung von Flächen sowie durch die Schaffung von öffentlichen Grünflächen können in großem Umfang neue Lebensräume hergestellt werden.

Zu Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gelten für die Rodung von Gehölzen und für die Baufeldfreimachung zeitliche Einschränkungen. Zur Minderung der Beeinträchtigung der Fauna durch Beleuchtung der Verkehrsflächen oder Außenbeleuchtung der Grundstücksfläche sind insektenschonende Leuchtmittel zu

verwenden. Zur Vermeidung des Verlustes von zwei Brutplätzen für die Feldlerche werden vor Baubeginn in der freien Feldflur Buntbrachen angelegt.

### Fläche

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Vorrangflächen für die Landwirtschaft (Flurbilanz) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.

### Boden

Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dies stellt eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden dar. Durch Teilversiegelung statt Vollversiegelung können die Bodenfunktionen teilweise erhalten werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird ein Bodenschutzkonzept erstellt. Der Oberboden der bei den Erschließungsarbeiten anfällt, wird zur Bodenverbesserung auf externen Ackerflächen der Gemeinde Kaisersbach verwendet.

### Wasser

Der geologischen Formation im Plangebiet kommt in Bezug auf das Grundwasser insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ermöglicht eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Für das geplante Wohngebiet „Welzheimer Straße“ soll daher das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans gespeichert, verdunstet und versickert werden. Dies bedeutet, dass das Oberflächenwasser nach der Behandlung nicht in den Vorfluter abgeleitet wird, sondern im Gebiet bewirtschaftet wird.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken darf nicht in die örtliche Kanalisation abgegeben werden, eine Bewirtschaftung ist auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Um Risiken bei Starkregenereignissen im Baugebiet Welzheimer Straße zu begegnen, wurden verschiedene Schutzmaßnahmen geplant. Diese gewährleisten, dass das Baugebiet als auch die umliegenden Gebiete und Unterlieger auch bei Starkregenereignissen gut geschützt sind.

### Klima und Luft

Durch die Nutzungsänderung gehen kaltluftproduzierende Freiflächen verloren. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten. Durch Begrünung der Dach- und Freiflächen, Durchgrünung mit klimaaktiven Gehölzstrukturen sowie die Schaffung von großen Grünflächen können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

### Landschaft

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild am Siedlungsrand verändert. Anstelle der Ackerflächen werden Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen erstellt. Der Ortsrand verlagert sich nach Westen. Die Topografie des bestehenden Südwesthangs wird aufgegriffen und findet in der Gestaltung des Neubaugebietes

Berücksichtigung. Zudem orientiert sich die Dachlandschaft und die Geschossigkeit der geplanten Bebauung am Bestand. Die Gebietsränder werden eingegrünt.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet gibt keine Hinweise auf das Vorliegen von Bau-, Boden- oder Kulturdenkmälern, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Es liegen Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln vor. Eine nähere Überprüfung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen ist im weiteren Verfahren durchzuführen.

## **2. Umweltbezogene Stellungnahmen**

von Privatpersonen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Mensch (Lärmimmissionen, Verkehr), Landschaftsbild und Erholung (Verkehr), Wasser (Grundwasserschutz, Oberflächenwasser, Niederschlagswasserbeseitigung, Abwasser), Boden (Geotechnik), Kultur- und Sachgüter (Bestandsleitungen), Klima und Luft, sowie Pflanzen und Tieren (Artenschutz, landwirtschaftliche Flächen).

Die hierbei explizit betroffenen Belange entsprechen im Wesentlichen den Belangen die im Umweltbericht und bei den Schutzgütern aufgeführt werden. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Auslegung.

## **3. Gutachten, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellt wurden:**

- BS Ingenieure (2024): Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Welzheimer Straße“ in Kaisersbach, Stand Juni 2024
- LBA Luftbildauswertung GmbH: Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung Welzheimer Straße, Flurstücke 1001–1004, Baugebiet Kaisersbach, Stand 08.09.2022
- SUG-Strategie Umwelt und Geologie Dr. Helmut Schlöser: Kaisersbach: Erschließung Baugebiet „Welzheimer Straße – Nord“ Ergänzende Erkundung des Baugrunds und der Versickerungsfähigkeit, Stand 27.04.2020 und Kurzbericht GWM 4 Stand 23.05.2024
- W & W Bauphysik Gbr: Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ in Kaisersbach Stand 10.07.2024
- Zeeb & Partner: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplanverfahren "Welzheimer Straße", Gemeinde Kaisersbach, Stand 22.06.2023.

Diese Unterlagen sind ebenfalls Bestandteil der Auslegung.

Kaisersbach, den 07. August 2024  
gez. Michael Clauss - Bürgermeister