



GEMEINDE KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN „GÄNSSTELLE“

BEGRÜNDUNG

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Vorentwurf vom 31.03.2025

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Kapitel	Seite
1.	Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Lage/Abgrenzung des Plangebietes	4
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
6.	Planungsalternativen	5
7.	Umweltbericht	5
8.	Artenschutz	7
9.	Bestand	7
10.	Planungsziele und Planungskonzeption	8
11.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	8
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
13.	Örtliche Bauvorschriften	10
14.	städtebauliche Kenndaten	11

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Gänsstelle 1 hat bei der Gemeinde beantragt für das Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück ist seit Anfang der 1960er-Jahre mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, später kam eine Doppelgarage hinzu. Das Wohnhaus wurde 1961 vorläufig genehmigt nachdem für ein kleines Gebiet nördlich des Kuchalber Wegs der Aufstellungsbeschluss für einen Baulinienplan vom Gemeinderat gefasst worden war. Allerdings wurde das Verfahren nie zu Ende geführt so dass bis heute für das Grundstück Gänsstelle 1 kein Bebauungsplan besteht. Das Einfamilienwohnhaus wurde wie genehmigt gebaut, 1977 wurde dann noch eine Doppelgarage genehmigt und errichtet. Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück sehr wahrscheinlich im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen. Gegen eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich) spricht dass hier kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen dürfte. Das Grundstück grenzt nur im Süden an vorhandene Wohnbebauung an welche dazu noch durch den Kuchalber Weg getrennt ist. Ansonsten schließt der freie Außenbereich an, die Bebauung des Grundstücks ragt sozusagen vom Ortsrand aus in diesen hinein. Für den Eigentümer ergibt sich daraus eine Unsicherheit hinsichtlich des Baurechts und den daraus entstehenden Folgen. Es ist zwar davon auszugehen dass die bestehenden Gebäude Bestandsschutz haben, jedoch können bereits kleine Erweiterungen wie z.B. eine Aufstockung problematisch werden. Im Außenbereich ist Wohnen keine privilegierte und damit von vorn herein zulässige Nutzung so dass es hier auf den Einzelfall ankommt. Selbst ein Ersatzbau für ein abgängiges Gebäude (z.B. bei Abbruch wegen Überalterung oder Zerstörung durch Brand) wäre – wenn überhaupt - höchstens im Umfang des alten Gebäudes möglich. Die Einbeziehung des Grundstücks in einen Bebauungsplan würde für den Eigentümer für Rechts- und Planungssicherheit sorgen und ist daher auch aus Sicht der Gemeinde sinnvoll.

2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

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 gehört hiermit zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Regionalplan der Region Stuttgart gibt mit Plansatz 2.4.0.8 für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Das Grundstück und damit der Geltungsbereich ist bereits mit einem genehmigten Wohnhaus bebaut. Es handelt sich daher faktisch nicht um die erstmalige Neuausweisung und Erschließung eines Baugebiets weshalb die vorgegebene Bruttowohndichte nicht anzuwenden sein dürfte.

Das Bruttobauland umfasst eine Fläche von 1.461 m² (0,146 ha). Es wird ein Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten ermöglicht. Wird von einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (Erhebung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023) ausgegangen, ergeben sich rechnerisch 4,0 Einwohner, die durch die Bebauungsplanänderung untergebracht werden. Daraus resultiert eine Wohndichte von 27,4 Einwohnern pro ha Bruttobauland. Damit wird zwar der Orientierungswert der Regionalplanung unterschritten, jedoch geht es hier nicht um die Neuausweisung von Bauland sondern um die Schaffung von Rechtssicherheit für eine seit über 60 Jahren bestehende Wohnnutzung. Eine Nachverdichtung ist am Ortsrand an dieser Stelle nur in geringem Maß vorgesehen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Für die Gemeinde Kuchen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet ist nicht von einem Überschwemmungsgebiet betroffen. Zu Starkregenereignissen liegen für die Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Geislingen-Kuchen-Bad Überkingen 1. Fortschreibung (rechtskräftig seit 30.04.1999) ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück sehr wahrscheinlich im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen. Gegen eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich) spricht dass hier kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen dürfte. Das Grundstück grenzt nur im Süden an vorhandene Wohnbebauung an welche dazu noch durch den Kuchalber Weg getrennt ist. Ansonsten schließt der freie Außenbereich an, die Bebauung des Grundstücks ragt sozusagen vom Ortsrand aus in diesen hinein.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Baugebiets „Sommerberg“ welches überwiegend in den 1960er- und 70er-Jahren entwickelt und bebaut wurde. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1905/1 (Gänsstelle 1). Im Süden schließt der Kuchalber Weg und darunter die Wohnbebauung des Sommerbergs an. Im Norden, Westen und Osten schließen sich Streuobstwiesen an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 31.03.2025 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.461 m².

5. Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans

Da das Gebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusehen ist wird das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung angewandt.

6. Planungsalternativen

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes unter Plansatz 3.1.9 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Planungsalternativen bestehen nicht da hier eine bestehende Wohnnutzung rechtlich gesichert und die Möglichkeit einer behutsamen Erweiterung geschaffen werden soll.

7. Umweltbericht

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.

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 betroffen.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebauten Fläche sowie um eine Gartenfläche, bestehend aus einem Rasen mit einzelnen Gehölzen. Aufgrund der mangelnden artenschutzrelevanten Strukturen, wird die Habitateignung des Gebietes als gering bewertet. Daher hat die Planung auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

Naturschutzrechtliche Vorschriften und fachliche Anregungen werden in den Hinweisen des Bebauungsplans genannt.

7.2 Schutzgut Boden

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart ist für den Planbereich folgende Gesamtbewertung ausgewiesen: Böden mit mittlerer Wertigkeit und lokaler Bedeutung.

Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 500 m², davon sind bereits bisher ca. 160 m² bebaut. Auf Grund der geringen Erweiterung überbaubaren Fläche sind die Auswirkungen in Summe als gering zu betrachten.

7.3 Schutzgut 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 mittlerer Bedeutung ist (200 - 250 mm/a). Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Eingriffs ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering zu betrachten.

Oberflächenwasser

Es ist kein Oberflächengewässer in der Nähe oder innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Hochwasser

In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist keine Überflutungsfläche im Plangebiet ausgewiesen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Gartenstadt“ ausgewiesen. In den Planungshinweisen ist es unter „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ dargestellt. 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 $5 - 10 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$ angegeben.

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und geringen Größe des bebaubaren Bereichs (max. überbaubare Fläche von ca. 400 m^2) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten.

7.5 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.

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den bebauten Siedlungskörper der Gemeinde und übernimmt keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement zumal bereits Bebauung im Plangebiet selbst vorhanden ist. Die im Bebauungsplan mögliche Gebäudehöhe entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.6 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 für die Nachbarschaft zu rechnen.

Das Plangebiet selbst ist dem Lärm der Bahnstrecke Stuttgart – Ulm ausgesetzt. Zur Lärmsituation liegen folgende Informationen vor:

- Lärmaktionsplanung der Gemeinde Kuchen gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz mit Lärmberechnungen, ACCON GmbH, Dez. 2017
- Umgebungslärmkartierung Runde 4, Eisenbahnbundesamt, veröffentl. Juni 2022, aktualisiert Juni 2023

Die in der Lärmaktionsplanung ausgewiesenen Werte für den Schienenlärm liegen für das Plangebiet bei L DEN 65 – 70 dB(A), L Night 60 – 65 dB(A). In der neueren Umgebungslärmkartierung ist ein L DEN von 60 bis 64 dB(A) angegeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau liegen für ein WA bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese Werte sind damit in jedem Fall überschritten.

Ein Schallschutz kann nur durch passive Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, da eine Lärmschutzwand hangseitig keine Verbesserung bringt. Die Deutsche Bahn hatte aus diesem Grund bei ihrem Lärmsanierungsprogramm im Jahr 2011 nur talseitig eine Lärmschutzwand an der Schienenstrecke errichtet.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden im Textteil festgesetzt.

Die Planung hat auf das Schutzgut mit den festgesetzten Maßnahmen geringe Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Die Planung hat auf das Schutzgut nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen.

7.8. Ergebnis

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

8. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Wohnbebauung mit angrenzender Gartenfläche. Dort besteht eine Rasenfläche sowie kleine Hausgartenbeete sowie einzelne Gehölze. Auf Grund der geringen Größe des Gebiets ist mit keiner Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Artengruppen zu rechnen.

Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Vorgaben zum Artenschutz bezüglich der Baudurchführung sind in den Hinweisen des Bebauungsplans genannt.

9. Bestand

9.1. Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Garten, welcher zu einem Mehrfamilienhaus gehört. Im Süden schließt der Kuchalber Weg und darunter die Wohnbebauung des Sommerbergs an. Im Norden, Westen und Osten schließen sich Streuobstwiesen an. Die Topographie des Plangebiets ist ein nach Süden hin abfallender Hang.

9.2. Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden und grenzen auch nicht an.

9.3. Eigentum

Das im Plangebiet liegende Grundstück befindet sich in Privateigentum.

9.4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

10.1. Städtebauliche Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Bestandbebauung und einer maßvollen Erweiterung (z.B. durch Anbau oder Aufstockung) geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Kuchalber Weg.

10.2. Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet ist bereits über eine Privatleitung an das Kanalnetz des Sommerbergs angeschlossen.

Es wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen – so weit möglich – auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Privatleitung an das Wasserversorgungsnetz am Sommerberg.

11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Nutzungsintensivierung ist mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist hierfür ausgelegt.

Durch eine mögliche geringe Erweiterung der vorhandenen Bebauung kann es zu einer teilweisen Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust einer Gartenfläche in geringem Umfang kommen.

Regionalplanerische Zielsetzungen und Ausweisungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch die Planung nicht tangiert.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in erster Linie der Sicherung und Schaffung von Wohnraum dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem angrenzenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage entsprechenden, behutsamen Nachverdichtung des Ortsrandes zu, die sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe/ Gebäudehöhe) geregelt.

Als Bezugshöhe ist noch ein definiertes Maß in Höhe über NHN festzulegen. Sie dient nur der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, nicht jedoch der Höhenlage der Gebäude. Es ist keine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgegeben.

12.3. Bauweise

zulässig ist die offene Bauweise.

12.4. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

12.5. 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 ein Ausufern zu verhindern, wird die zulässige Größe der Nebenanlagen außerhalb des Baufensters (und damit auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen) beschränkt.

Es wird ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt um den im Planbereich ohnehin engen Straßenraum nicht noch weiter einzuengen.

12.6. Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Gebäude begrenzt. Damit wird sichergestellt dass nur eine umgebungsverträgliche Nachverdichtung entsteht und auch später kein größeres Wohngebäude erstellt werden kann. Eine intensivere bauliche Nutzung soll auch unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung nicht erfolgen. Auch in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wäre eine intensivere Nutzung des Baugebiets als nicht verträglich anzusehen.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

13.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Querbauten

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirste betragen. Die Breite von Querbauten und Zwerchgiebeln wurde aus demselben Grund beschränkt sowie eine Minstdachneigung vorgeschrieben.

13.3 Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

13.4 Stellplätze und Garagen

Im Bereich des Sommerbergs ist ein hoher Parkierungsdruck vorhanden. Dieser ist vor allem auf den beengten Straßenraum zurückzuführen. Daher wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass anfallender ruhender Verkehr vorrangig auf Privatgrund untergebracht werden kann.

13.5 Einfriedungen

Für Einfriedungen werden die Regelungen der „Einfriedungssatzung“, rechtskräftig seit 23.08.2024, inhaltlich übernommen.

14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.461 m² (0,146 ha).

	BPL Gänsstelle (neu)		Außenbereich (bisher)	
Geltungsbereich	1.461 m²	100%	1.461 m²	100%
Bruttobauland	1.461 m²	100%	0 m²	0%
Davon überbaubare Grund- stücksfläche	500 m ²	34%	160 m ² (faktisch bebaut)	11%

Gefertigt:
Gemeindeverwaltung Kuchen