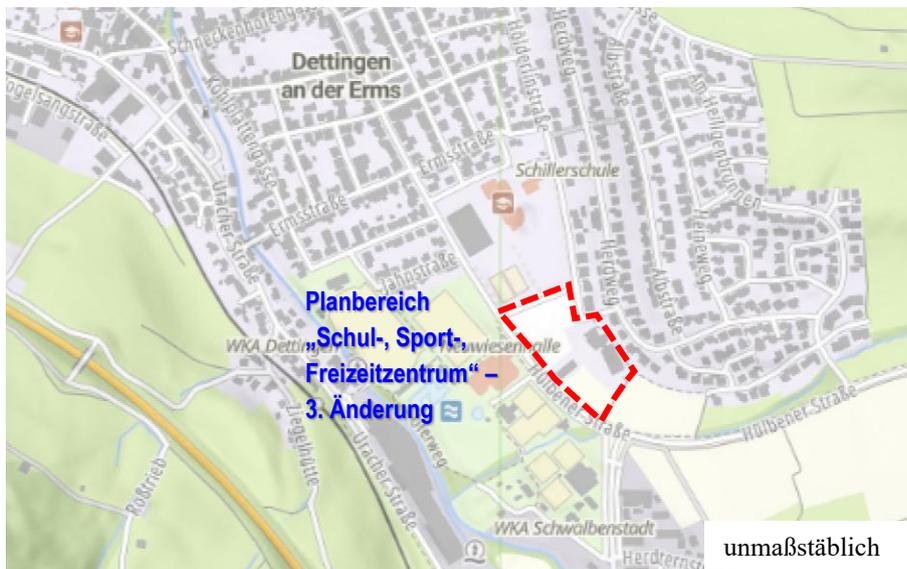


Landkreis Reutlingen  
Gemeinde Dettingen an der Erms  
Gemarkung Dettingen

# Begründung und Umweltbericht - VORENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ – 3. Änderung



gefertigt:

Nürtingen, 03.04.2024

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Dettingen an der Erms,

Michael Hillert  
Bürgermeister

Planverfasser:



**MELBER & METZGER**  
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION  
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben .....	5
4.1	Regionalplan .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Bebauungsplan .....	6
4.4	Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko .....	7
4.5	Schutzgebiete .....	7
<b>B</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
1.	Plankonzeption.....	8
2.	Begründung der Festsetzungen .....	10
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	12
2.3	Flächenbilanz .....	13
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
3.1	Verkehrerschließung .....	13
3.2	Entwässerung .....	14
3.3	Versorgungsleitungen .....	14
3.4	Erdmassenausgleich .....	14
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
1.	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
2.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15

### Anlagen:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

- **Umweltprüfung mit Umweltbericht**, Vorentwurf vom 03.04.2024  
Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse** vom 03.04.2024  
Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen besteht in der Gemeinde Dettingen an der Erms Bedarf für eine neue Kindertagesstätte mit bis zu acht Gruppen. Dieser Bedarf resultiert aus der Umstrukturierung bestehender Einrichtungen, dem zu erwartenden Zuzug in die Gemeinde, sowie einem Puffer bei Sanierung oder langfristiger Aufgabe weiterer Einrichtungen.

Für einen neuen Kinderhaus-Standort wurden in der engeren Wahl die Standorte „Hölderlinstraße/Bolzplatz“ und „Hülbener Straße/Festplatz“ näher auf Vor- und Nachteile untersucht. In der Sitzung am 27.04.2023 hat der Gemeinderat beschlossen Variante 4 von sieben untersuchten Standorten weiterzuverfolgen. Am 20. Juli 2023 wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, am Standort Hülbener Straße / Festplatz eine Kindertageseinrichtung mit 8 Gruppen zu errichten.

Der geplante Standort für das Kinderhaus liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“, rechtskräftig seit 20.10.1973. Allerdings weist der Bebauungsplan im betreffenden Bereich keine überbaubaren Bauflächen aus.

Aufgrund des weiter zu erwartenden Zuzuges von Flüchtlingen besteht weiterer Bedarf für deren Unterbringung. Im Jahr 2023 hat die Gemeinde ihre Aufnahmeverpflichtung erfüllt. Laut Prognose des Landratsamts muss Dettingen im Jahr 2024 zusätzliche 72 Personen in der Anschlussunterbringung aufnehmen. Wenn alle Kapazitäten ausgereizt werden, können im vorhandenen Bestand 2024 noch weitere 40 Personen aufgenommen werden. Die gesamte Verpflichtung kann aber nicht erfüllt werden. Daher ist der Neubau einer weiteren Flüchtlingsunterkunft erforderlich. Darüber hinaus wird mit einem weiteren längerfristigen Wohnbedarf für die Anschlussunterbringung gerechnet.

Als geeignetsten Standort für den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft werden die Freiflächen im südöstlichen Anschluss an die bereits bestehende Flüchtlingsunterkunft gesehen. Anderweitige Flächen stehen im Gemeindegebiet kurzfristig nicht zur Verfügung. Der bestehende Bebauungsplan weist in diesem Bereich jedoch keine überbaubare Baufläche aus.

Die Überprüfung des Bebauungsplanes hat darüber hinaus ergeben, dass weitere Festsetzungen im Umfeld der beiden geplanten Nutzungen für ein neues Kinderhaus und eine neue Flüchtlingsunterkunft nicht mehr mit dem tatsächlichen baulichen Bestand übereinstimmen. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes zwischen der Verbindungsstraße zwischen Hülbener Straße und Hölderlinstraße und dem südöstlich des Kinderhaus „Walter Elwanger“ liegenden Feldweges erforderlich.

### 2. Ziele der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geordnete Weiterentwicklung des östlichen Teils des Schul-, Sport- und Freizeitzentrum für die Errichtung eines neuen Kinderhauses. Der bestehende Kindergarten „Walter Elwanger“ und die bestehende Flüchtlingsunterkunft sollen entsprechend ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Für die weitere Flüchtlingsunterbringung sollen Bauflächen ausgewiesen werden. Dabei soll

berücksichtigt werden, dass die Flüchtlingsunterkünfte auch für eine weitergehende Wohnnutzung wie die Anschlussunterbringung genutzt werden können. Die verbleibenden Freiflächen am nördlichen Gebietsrand sollen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Fest- und Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Ortslage von Dettingen an der Erms im Bereich des Schul-, Sport-, Freizeitzentrum nordöstlich der Hülbener Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Verbindungsstraße zwischen Hülbener Straße und Hölderlinstraße,
- im Osten: durch die Hölderlinstraße und die bebauten Grundstücke Herdweg 50-54,
- im Südosten: durch die landwirtschaftlichen Grundstücke südöstlich des Kinderhaus „Walter Elwanger“,
- im Südwesten: durch die Hülbener Straße.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das bestehende Kinderhaus „Walter Elwanger“ mit Außenspielflächen, einem Zugangsbereich und Stellplätzen. Östlich des Kinderhauses verläuft ein Fußweg. An diesen schließt die Wohnbebauung im Herdweg an.

Der nordwestliche Planbereich besteht aus einer weitläufigen Grünfläche, die als Festplatz genutzt wird und zur Parkierung bei erhöhtem Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen des Schul-, Sport und Freizeitzentrums dient.

Die Zufahrt zum Fest- und Parkplatz erfolgt über die am nördlichen Rand des Planbereiches liegende Verkehrsfläche zwischen Hülbener Straße und Hölderlinstraße. Nördlich daran grenzt zunächst ein Fußweg und daran anschließend zwei Hartplätze und ein Bolzplatz an. Ein Fußweg und eine Baumreihe am östlichen Rand der Grünfläche markieren den Übergang zur Wohnbebauung in der Hölderlinstraße.

Vier Bäume am südlichen Rand der Grünfläche stellen den Übergang zur bestehenden Flüchtlingsunterkunft dar. Die Flächen südöstlich der Flüchtlingsunterkunft und innerhalb des Planbereiches werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Den Südöstlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein Feldweg, an den sich weiter südöstlich Ackerflächen anschließen.

Den westlichen und südwestlichen Rand des Planbereiches bildet eine Baumreihe entlang des bestehenden Geh- und Radweges entlang der Hülbener Straße. Westlich und Südwestlich des Plangebietes, jenseits der Hülbener Straße grenzen ein Sportplatz, die Sport- und Schwimmhalle und Tennisplätze an.

Die Höhendifferenz des Geländes beträgt von Südosten nach Nordwesten hin abfallend ca. 5m. Am nördlichen und südlichen Gebietsrand ist nahezu kein Quergefälle zu verzeichnen. Die Höhendifferenz im Bereich des bestehenden Kindergartens beträgt von Osten nach Westen hin abfallend ca. 2m.

## 4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt im Bereich der regionalen Entwicklungsachse Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen (Donau)). Die Gemeinde ist im Regionalplan für die Region Neckar-Alb als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, jedoch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich innerhalb der in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dargestellten Siedlungsfläche.

Der Regionalplan enthält keine Festlegungen, die einer baulichen Nutzung des Grundstücks widersprechen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes für ein neues Kinderhaus, eine neue Flüchtlingsunterkunft und die Sicherung der bestehenden Nutzungen im Planbereich widersprechen den Zielen des Regionalplanes nicht. Die bestehenden und geplanten Nutzungen ergeben sich aus dem inneren Bedarf der Gemeinde Dettingen an der Erms.

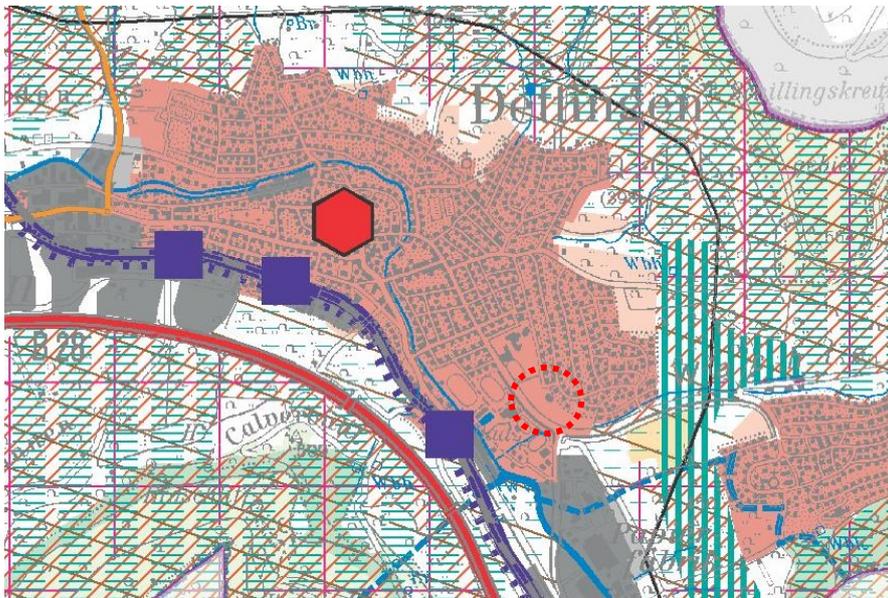


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2013 (unmaßstäblich)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Kinderhauses „Walter Elwanger“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke ausgewiesen. Für die weiteren Flächen des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Zweckbestimmung „Festwiese“ angegeben.

Für den Bereich des bestehenden Kinderhauses „Walter Elwanger“ ist das Entwicklungsgebot eingehalten. Dies gilt auch für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung „Festwiese und Parkplatz“.

Die geplanten Nutzungen für das Kinderhaus und die bestehende Flüchtlingsunterkunft und deren Erweiterung entsprechen im Grundsatz einer Gemeinbedarfsnutzung. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Festwiese wird aus heutiger Sicht in dieser

Größenordnung für nicht mehr erforderlich erachtet. Insofern wird von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen.

Die langfristige Wohnnutzung durch Anschlussunterbringung ist zunächst nicht durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Jedoch wird der gesamte Flächennutzungsplan durch die räumlich begrenzte anderweitige Nutzung nicht wesentlich berührt.

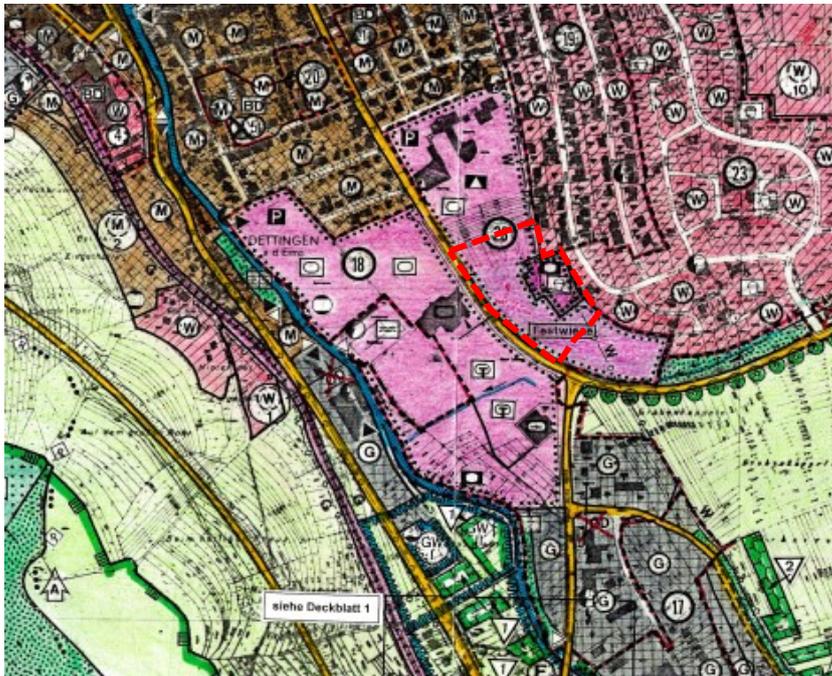


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

### 4.3 **Bebauungsplan**

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“, rechtskräftig seit 20.10.1973. Der Bebauungsplan soll im vorliegenden Geltungsbereich entsprechend der vorgeschlagenen Zielsetzung überarbeitet werden.

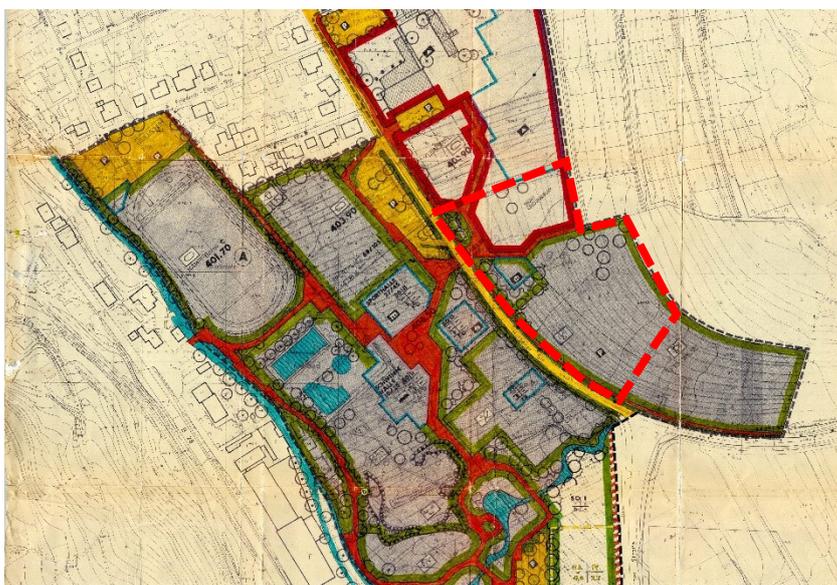


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ (unmaßstäblich)

#### **4.4 Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko**

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Der LUBW-Kartendienst weist jedoch das Einzugsgebiet der Erms als Bereich zur Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte aus.

Ein Hochwasserrisiko geht vom südöstlich des Planbereiches verlaufenden Talgraben aus. Im Jahr 2016 war auch der Planbereich von Überflutungen betroffen. Derzeit wird der Kreuzungspunkt Hülbener Straße/Gustav-Werner-Straße umgebaut. In diesem Zuge wird der Talgraben weiter geöffnet und die Abflusssituation und der Einlauf der Verdolung unter der Hülbener Straße verbessert. Darüber hinaus sind im Oberlauf des Talgrabens künftig weitere Rückhaltemaßnahmen geplant. Durch diese Maßnahmen wird das Hochwasserrisiko für den Planbereich minimiert.

Weiterer baulicher Schutz vor Hochwasser wird im Rahmen der künftigen Bebauung durch entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen oder Geländemodellierungen zur Verhinderung von Wasserzufluss im Bereich der künftigen Gebäude empfohlen.

#### **4.5 Schutzgebiete**

Schutzgebiete oder Biotope nach Naturschutzrecht sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Der Planbereich liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“. Daraus ergeben sich jedoch keine Vorgaben für die geplanten Nutzungen.

## B Planinhalt

### 1. Plankonzeption

Die Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedern sich in vier Teilbereiche entsprechend der nachfolgenden Abbildung.

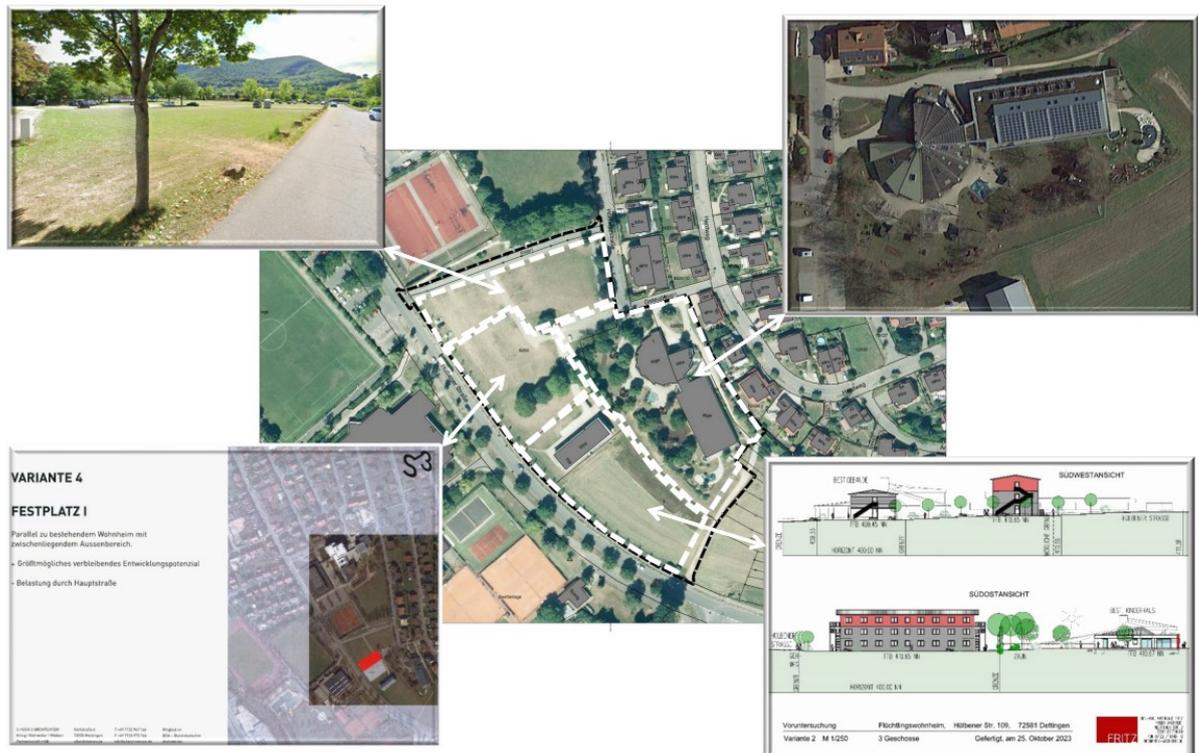


Abb. 4: Plankonzeption Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Im westlichen Bereich soll eine neue achtgruppige Kindertagesstätte entstehen. Es wird von der Betreuung von ca. 160 Kindern ausgegangen. Die Lage der geplanten Einrichtung orientiert sich an Variante 4 der Standortuntersuchung von S HOCH 3 ARCHITECTEN. Nördlich der bestehenden Flüchtlingsunterkunft und nördlich der aus vier Bäumen bestehenden Baumreihe soll ein neues Gebäude entstehen. Es wird von einer Grundfläche von ca. 1.200m<sup>2</sup> und einer zweigeschossigen Bebauung ausgegangen. Der Außenspielbereich ist nordöstlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Der KVJS-Ratgeber für Kindertageseinrichtungen empfiehlt eine Fläche von 8-10m<sup>2</sup> pro Kind, bei 160 Kinder also bis zu 1.600m<sup>2</sup>. Der Zugang des Gebäudes ist an der Nordostseite vorgesehen. Zugang und Zufahrt zum Gebäude kann über die Verbindungsstraße zwischen Hülbener Straße und Hölderlinstraße sowie von der Hölderlinstraße aus erfolgen.

Für den im östlichen Bereich bestehenden Kindergarten „Walter Elwanger“ liegen keine Planungen vor. Ziel des Bebauungsplanes ist die Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gebäudes und damit eine bestandsorientierte Planung. Zur möglichen Nutzung von Synergien zwischen dem bestehenden Kindergarten und dem neu geplanten Kinderhaus sollen die beiden Flächen der Kindergärten miteinander verbunden werden können. Eine bauliche Verbindung ist aber nicht geplant.

Die im nördlichen Bereich bereits bestehende multifunktional genutzte Fläche zum Parken und als Festplatz soll soweit möglich erhalten werden. Diese Nutzungen sollen auch

weiterhin möglich sein.

Die bestehende Flüchtlingsunterkunft im südlichen Planbereich wird weiterhin benötigt und soll planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem ist die Erweiterung mit einem neuen Gebäude vorgesehen. Hierzu liegt eine Voruntersuchung von Dipl.-Ing. Archibald Fritz, Freier Architekt vor. Untersucht wurde eine neue Unterkunft als zwei- und dreigeschossiges Gebäude. Es ist ein in der Grundfläche etwa gleich großes Gebäude wie die bestehende Flüchtlingsunterkunft geplant. Um jedoch ausreichend Wohnraum schaffen zu können, soll ein dreigeschossiges Gebäude entstehen. Da die Planungen für das neue Kinderhaus eine funktionale Anbindung an die bestehende Kindergartenfläche ermöglichen sollen, wird die bisherige Erschließung der bestehenden Flüchtlingsunterkunft von Norden her künftig nicht mehr möglich sein. Die Plankonzeption sieht daher eine neue gemeinsame Erschließung der bisherigen und künftigen Flüchtlingsunterkunft direkt von der Hülbener Straße aus vor.

Damit auch künftig flexibel auf einen möglichen weiteren Bedarf für die Flüchtlingsunterbringung reagiert werden kann, ist ein weiteres drittes Gebäude am südlichen Gebietsrand denkbar. Für dieses wäre dann eine Erschließung über den am südöstlichen Gebietsrand liegenden Feldweg vorzusehen.

Zur grünordnerischen Einbindung soll die bestehende Baumreihe entlang der Hülbener Straße erhalten werden. Am südöstlichen Gebietsrand wird zum Abschluss der Bebauung eine Randbegrünung vorgesehen. Die prägenden größeren Bäume im Geltungsbereich sollen erhalten werden.

Die Planungsüberlegungen sind im nachfolgenden Plankonzept zusammengefasst dargestellt.

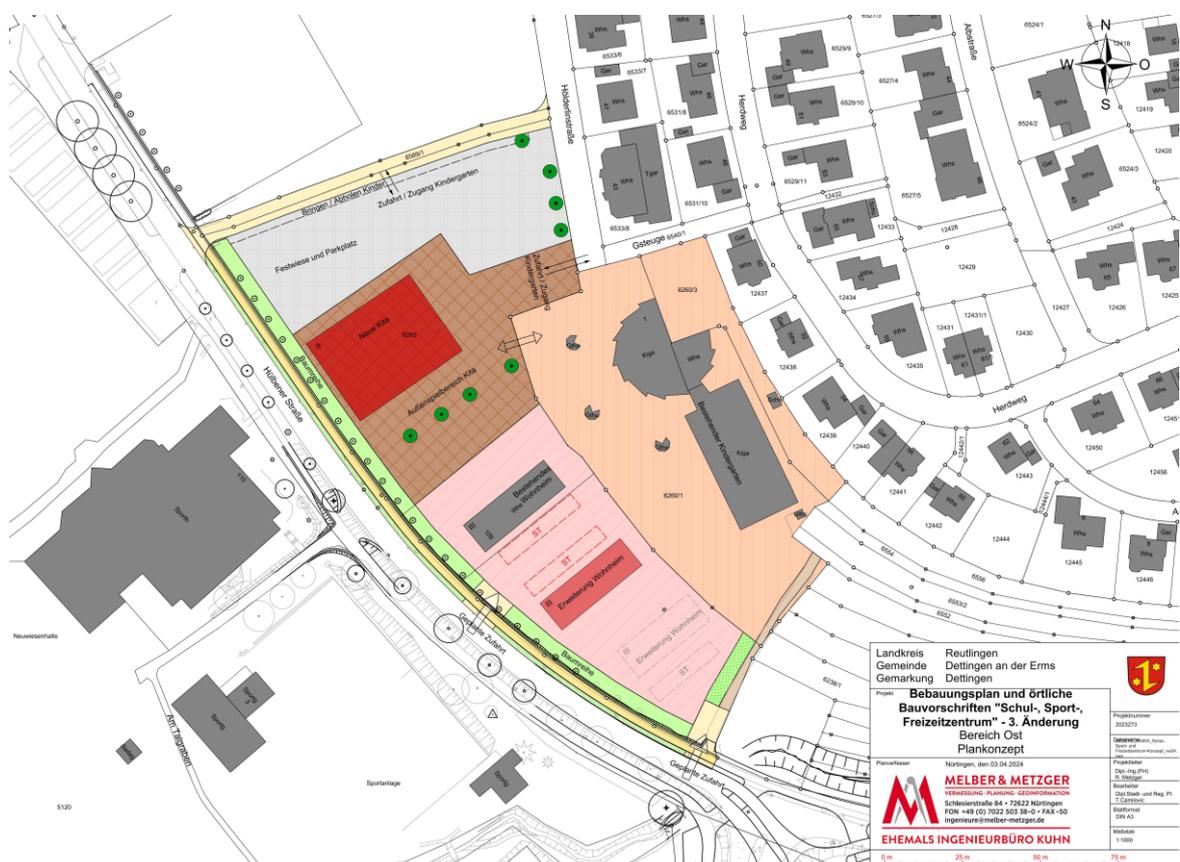


Abb. 4: Plankonzept, Büro Melber & Metzger (unmaßstäblich)

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Flächen für Gemeinbedarf

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Kinderhauses und des bestehenden Kindergartens „Walter Elwanger“ wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird als Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte festgesetzt. Damit sollen sämtliche Nutzungen für die unterschiedlichen Formen der Kindertagesbetreuung abgedeckt werden. Zulässig sind sämtliche mit der Kinderbetreuung im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen. Dies betrifft insbesondere Hauptgebäude für die Kinderbetreuungsgruppen, aber auch bauliche Anlagen auf Freibereichen. Die auf Außenspielbereichen typischen Spielgeräte oder einzelne Spielgebäude sollen ermöglicht werden. Auch für die Erschließung notwendige Nebenanlagen wie Stellplätze für KFZ und Fahrräder sowie Unterstände für Garten- und Spielgeräte, aber auch Müllunterstände sind abgedeckt.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festwiese und Parkplatz dient primär zur Parkierung für die umliegenden Gemeinbedarfsnutzungen des Schul-, Sport- und Freizeitzentrums. Die einzelnen Schul-, Sport- und Freizeiteinrichtungen verfügen zwar alle über eigene Stellplätze. Jedoch reichen diese bei größeren Veranstaltungen auf dem Sportplatz, in der Sporthalle oder in der Schillerhalle sowie an besucherstarken Tagen im Freibad nicht aus. Dann können die Stellplätze im Planbereich genutzt werden. Darüber hinaus kann die Fläche als Veranstaltungswiese genutzt werden.

Bauliche Anlagen in Form von Gebäude sind auf dieser Fläche nicht vorgesehen. Neben der Sicherung der Fläche für die genannten Zwecke, kann diese jedoch aus planerischer Sicht auch für weitere Elemente zur Erschließung der neuen Kinderhausfläche genutzt werden. Denkbar ist eine Zufahrt bzw. Zuwegung von Norden her, Flächen für den Bring- und Holverkehr oder auch weitere notwendige Stellplätze.

Die Fläche wird bereits derzeit als Parkplatz und Festwiese genutzt. Gegenüber dem Bestand wird die Fläche verkleinert. Es ist weiterhin nicht von einer regelmäßigen vollständigen Nutzung der Fläche auszugehen. Insofern werden keine weitergehenden Immissionen im Vergleich zur bisherigen Nutzung erwartet.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Zielsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Flüchtlingsunterkunft und deren Erweiterung soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erreicht werden. Im Allgemeinen Wohngebietes sind sowohl Wohngebäude als auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Möglich wäre auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Jedoch sollen für das Bestandsgebäude und geplante Gebäude flexible und weitergehende Nutzungsmöglichkeiten bis hin zur Anschlussunterbringung geschaffen werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht ein auf längere Zeitdauer ausgerichtetes Wohnen, ggf. auch für andere Nutzergruppen und damit eine längere Nutzungsdauer der Gebäude.

Die nach §4 Abs.3 BauNVO möglichen weitergehenden Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Sicherung und Erweiterung der Flüchtlingsunterkunft ausgeschlossen.

Die Wohnnutzung ist im Umfeld des südwestlich angrenzenden Schul- Sport- und Freizeitzentrums geplant, rückt jedoch von den Nutzungen des Stadions, den Stellplätzen der Sporthalle und des Freibades sowie der im Planbereich liegenden Festwiese und dem Parkplatzbereich deutlich ab. Die Entfernung zum Liegebereich des südöstlich liegenden Freibades beträgt ca. 110-130m. Südwestlich grenzen Tennisplätze und ein Beachvolleyballfeld in einer Entfernung von ca. 40m an. Die Entfernung des südöstlichen Baufensters zum südlich der Kreuzung Hülbener Straße/Gustav-Werner Straße liegenden Gewerbegebiet beträgt ca. 80m.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete festgesetzt. Für den Bereich WA wird damit ein ausgewogenes Verhältnis von überbauten Flächen und Freiflächen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche für die Kindergärten gilt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4. Damit wird eine gute Überbaubarkeit für die Gebäude ermöglicht, aber auch sichergestellt, dass ausreichende Bereiche für Frei- und Spielflächen erhalten bleiben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse um eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der Gebäude ergänzt wird.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als einzelne Baufenster ausgewiesen. Die einzelnen Baufenster unterstreichen die offene Bebauung mit Freiflächen zwischen den Gebäuden. Für den Bereich der Kindergärten wird damit die Lage der Außenspielflächen festgelegt. Im Bereich WA werden Erschließungsflächen zwischen den Gebäuden aber auch Freiflächen zum Aufenthalt ermöglicht.

Im Bereich WA werden zum Erhalt der Freibereiche Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für mögliche begrünte Carports in den gesondert für offene Stellplätze und Carports ausgewiesenen Bereichen zwischen den Gebäuden bzw. am südöstlichen Gebietsrand.

Für die Gemeinbedarfsflächen für Kindergärten werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baufenster nicht ausgeschlossen. Damit soll eine flexible Freiflächengestaltung ermöglicht werden.

#### Stellung baulicher Anlagen

Den konzeptionellen Planungsüberlegungen folgend wird eine Gebäudeausrichtung entsprechend den festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Die Ausrichtung orientiert sich an den im Planbereich vorhandenen Bestandsgebäuden.

Die Abweichung von der festgesetzten Ausrichtung eröffnet einen architektonischen Gestaltungsspielraum für einzelne Gebäudefassaden. Im Bereich des bestehenden Kindergartens „Walter Elwanger“ wird der nördliche Gebäudeteil im Sinne einer bestandsorientierten Planung abgedeckt.

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

Versickerungsoffene Beläge dienen dem Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf. Sie reduzieren den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Flächen mit Potenzial für Verunreinigungen des Grundwassers werden von den versickerungsoffenen Belägen ausgenommen.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt weitgehend aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Regenwasserrückhaltung. Aus bautechnischen Gründen wird eine Dachbegrünung nur für Dachneigungen bis 10° verbindlich festgesetzt. Damit auf den Dachflächen technische Anlagen z.B. zur Belichtung, Belüftung, o.ä und ein ausreichender Dachrand oder eine Attika ausgebildet werden können, wird die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 70% der Dachfläche getroffen.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und zur Förderung regenerativer Energieerzeugung, sowie zur Erfüllung der PV-Pflicht für Nichtwohngebäude werden auf das Dach aufgesetzte Solaranlagen zugelassen. Die Funktion der darunter liegenden Dachbegrünung muss jedoch erhalten bleiben.

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf nachtaktive Tiere sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Bei der Entfernung von Bestandsgehölzen und Bestandsgebäuden sind artenschutzrechtliche Eingriffe nicht auszuschließen. Als Minimierungsmaßnahme werden daher Zeiträume für diese Arbeiten entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung getroffen. Auch die Maßnahmen gegen Vogelschlag sind vor dem Hintergrund des Schutzes von Vögeln zu sehen.

### Festsetzungen zur Grünordnung

Die Fläche für Pflanzgebot und Pflanzbindung entlang der Hülbener Straße dient zur Sicherung der bestehenden Baumreihe. Am südöstlichen Gebietsrand wird eine Fläche für Pflanzgebot zur Eingrünung der künftigen Bebauung und zur landschaftsgerechten Einbindung mit heimischer Bepflanzung der im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

Die Pflanzbindungen sichern die prägenden Bestandsbäume im Planbereich. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind mit den Empfehlungen des Umweltberichtes zur Grünordnung abgeglichen.

## **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung im Planbereich gewährleisten.

Reflektierende, glasierte oder spiegelnde Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung insbesondere aufgrund der Ortsrandlage und der Lage an der Hülbener Straße ausgeschlossen.

Im Bereich WA wird in Anlehnung an das Bestandsgebäude durch Festsetzung von Dachform und Dachneigung sowie den Ausschluss von Dachaufbauten eine vergleichbare Dachgestaltung erreicht.

Aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen.

## 2.3 Flächenbilanz

Bauflächen:			
	Gemeinbedarf KITA	11.931 m <sup>2</sup>	
	WA	5.486 m <sup>2</sup>	
			17.417 m <sup>2</sup>
<hr/>			
Festwiese und Parken:			
			3.637 m <sup>2</sup>
<hr/>			
Verkehrsflächen:			
	Verkehrsfläche	898 m <sup>2</sup>	
	Geh- und Radweg	709 m <sup>2</sup>	
	Feldweg	204 m <sup>2</sup>	
	Verkehrsgrün	347 m <sup>2</sup>	
			2.158 m <sup>2</sup>
<hr/>			
SUMME			23.212 m <sup>2</sup>

## 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 3.1 Verkehrserschließung

Der Bereich WA wird über die Hülbener Straße erschlossen. Geplant ist eine neue Zufahrt von der Hülbener Straße aus zwischen dem nördlichen und dem mittleren Baufenster. Hierzu muss der fahrbahnbegleitende Grünstreifen unterbrochen und der bestehende Geh- und Radweg überfahren werden. Bis zu zwei Bäume der bestehenden Baumreihe entfallen. Für das südöstliche Baufenster ist eine weitere Erschließungsmöglichkeit über den am südöstlichen Gebietsrand verlaufenden Feldweg vorgesehen. Die bisherige Verkehrserschließung für den Bereich WA ist bei Realisierung einer funktionalen Verbindung der beiden Außenbereiche des bestehenden und des geplanten Kindergartens nicht mehr möglich.

Der Bereich des bestehenden Kindergartens „Walter Elwanger“ ist bereits über die Hölderlinstraße bzw. über die Straße Gsteuge erschlossen.

Die neue Kindergartenfläche kann über die Verbindungsstraße zwischen Hülbener Straße und Hölderlinstraße sowie über die Hölderlinstraße erschlossen werden.

Alle bestehenden und zur Erschließung dienenden Straße sind für die Befahrung mit den wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wie Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeugen wie z.B. Feuerwehrfahrzeuge geeignet. Die Bereitstellung und ausreichende Bemessung von Flächen für die Feuerwehr und die Müllentsorgung auf den Bauflächen ist Gegenstand künftiger Objektplanungen.

Der am südöstlichen Gebietsrand verlaufende Feldweg soll bestehen bleiben und steht

damit auch für die Erschließung der südöstlich angrenzenden Ackerflächen weiterhin zur Verfügung.

### **3.2 Entwässerung**

In der Hülbener Straße, in der Hölderlinstraße und im Feldweg am südöstlichen Gebietsrand verlaufen Mischwasserkanäle. Schmutzwasser kann über diese Kanäle abgeleitet werden.

Ein Regenwasserkanal verläuft im Feldweg am südöstlichen Gebietsrand. Aufgrund der Richtung Nordwesten fallenden Geländes ist eine Ableitung von Regenwasser der Bauflächen im Planbereich über diesen Kanal nur begrenzt möglich. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich das Regenwasser des südöstlichen Baufensters im Bereich WA darüber abgeleitet werden kann. Eine entsprechende Pufferung des Wassers ist vor Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Regenwasser der übrigen Bauflächen ist über die bestehenden Mischwasserkanäle abzuleiten. Maßnahmen zur weitgehenden Versickerung von Regenwasser bzw. Pufferung des Regenwassers vor Einleitung in den Mischwasserkanal sollten geprüft werden. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Puffervolumen kann aus planerischer Sicht berücksichtigt werden.

### **3.3 Versorgungsleitungen**

Die Wasserversorgung erfolgt über eine bestehende Wasserleitung in der Hölderlinstraße. Die bestehende Flüchtlingsunterkunft ist bereits an diese Leitung angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die weiteren möglichen Gebäude im Bereich WA darüber versorgt werden können.

Innerhalb des Planbereiches verlaufen weitere Leitungen. Eine Nahwärmeleitung zur Versorgung der Neuwiesenhalle tangiert das Baufenster für das geplante Kinderhaus. Gegebenenfalls muss diese Leitung verlegt werden. Eine Gasleitung und Stromleitungen am nordöstlichen Gebietsrand können bestehen bleiben. Eine Wasserleitung der Stadtwerke Metzingen am östlichen und südöstlichen Gebietsrand steht den Planungen nicht entgegen.

Bestehende Hausanschlussleitungen der Bestandsgebäude sind bei den Objektplanungen zu berücksichtigen.

Eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Leitungen wird seitens der Gemeinde nicht für erforderlich erachtet, da die Leitungen im Planbereich auf Flächen der Gemeinde verlaufen.

Neue Anschlussleitungen sind im Zuge der Objektplanung mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

### **3.4 Erdmassenausgleich**

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden sollen.

Die Verkehrsflächen der äußeren Erschließung bestehen bereits. Künftigen Planungen müssen sich an deren Höhenlage orientieren.

Das bestehende Gelände weist in den Bereichen der geplanten Neubebauung keine wesentlichen Geländeneigungen oder gar Höhenversätze aus. Aus planerischer Sicht ist zur Vermeidung von Geländeversätzen eine sich am Bestandsgelände orientierende Planung sinnvoll. Insofern sind die Möglichkeiten für einen vollständigen Erdmassenausgleich begrenzt.

## C Umweltbelange

### 1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan wird durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung durchgeführt. Der Umweltbericht liegt im Vorentwurf mit Datum vom 03.04.2024 vor. Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können.*

*Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird noch erstellt und integriert. Die verschiedenen planinternen (noch zu erarbeitenden) Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Somit wird aus bau- und naturschutzrechtlicher Sicht noch kein Ausgleich erreicht.*

*Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist als Anlage zum Umweltbericht beigefügt. Im Ergebnis werden für die Artengruppen Brutvögel (insbesondere Haussperling), Fledermäuse Vermeidungs- und im Fall von Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäude des Kindergarten CEF-Maßnahmen notwendig. Für die Artengruppe Farn- und Blütenpflanze (Dicke Trespe) besteht weiterer Untersuchungsbedarf.*

### 2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Ermittlung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Habitatpotenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung durchgeführt. Der Bericht vom 03.04.2024 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Das Plangebiet ist von artenschutzfachlich mittelwertiger Bedeutung. Es wurde bisher intensiv genutzt vor allem in den Bereichen der Festwiese (auf Zierrasen), des Wohnheims und des Kindergartens. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Teilbereich mit Rotationsgrünland und Grünland.*

*Beim Rotationsgrünland liegt eine vorherige Nutzung als Getreideacker vor. Ein potenzielles Vorkommen der streng geschützten Dicken Trespe (*Bromus grossus*) kann daher nicht ausgeschlossen werden.*

*Das Plangebiet eignet sich für häufige Brutvögelarten (Gebüsch-/Hecken-/Gebäudebrüter) und für den hervorgehobenen planungsrelevanten Gebäudebrüter Haussperling. Im Bestand des umzäunten Kindergartengeländes sowie im Bereich der alten (entlang Hölderlinstraße und südwestlich des Kindergartens) und jungen Baumreihen (entlang der Hülbener Straße) und entlang des Fußweges westlich des Kindergartens sind aktuell keine Änderungen geplant. Daher bleiben die Brutmöglichkeiten in den Gehölzen und potenziellen Brutmöglichkeiten an Gebäuden für Vögel erhalten. Zudem bleiben potenzielle Quartiersmöglichkeiten an Bäumen und Gebäuden für Fledermäuse erhalten. Am Gebäude Wohnheim befinden sich keine geeigneten Strukturen für Brutvögel und Fledermäuse.*

*Der (vorübergehende) Verlust von Nahrungsflächen von Vögeln (Zierrasen, Getreideacker, Grünland) wird durch die Umgebung kompensiert. Und der Verlust des potenziellen Jagdhabitats für Fledermäuse, das Grünland südwestlich des Kindergartens, kann von der Umgebung kompensiert werden. Der Nahrungsflächenverlust führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vogel- oder Fledermauspopulationen.*

*Die potenziellen Leitstrukturen der alten Baumreihen sowie die Gehölzstrukturen entlang des Fußweges östlich des Kindergartens bleiben nach aktuellem Planungsstand erhalten. Dadurch sind diese potenziell von an Siedlungsbereiche angepasste Fledermausarten, wie die Zwergfledermaus, weiterhin nutzbar.*

*Aktuell sind keine Änderungen im Bereich des Kindergartengeländes geplant. Im Zuge zukünftiger Planungen zu Sanierungsarbeiten am Gebäudekomplex des Kindergartens ist eine Gebäudequartierskontrolle für die Artengruppen Gebäudebrüter (insbesondere Haussperling) und Fledermäuse durchzuführen.*

*Ebenfalls sind aktuell keine Änderungen im Gehölzbestand geplant, im Fall eines Eingriffs in alte Bäume sind ebenfalls Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen.*