

## **BEGRÜNDUNG**

zur Einbeziehungssatzung „Kitzen - Erweiterung“

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

In der Gemeinde Ottenbach besteht nach wie vor großer Bedarf an Bauland. Selbst nach der Ausweisung weiterer Wohnbauplätze im dritten Bauabschnitt des Baugebiets „Wiedenberg III“ ist die Nachfrage noch immer hoch. Der überwiegende Teil der Nachfragen kommt aus dem Ort selbst. Dies gilt nicht nur für Ottenbach, sondern auch für die zu Ottenbach gehörenden Weiler und Höfe.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Kitzen - Erweiterung“ sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kitzen einbezogen und eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden. Damit entsteht auf den einbezogenen Flächen Baurecht i.S. von Bebauungsmöglichkeiten. Durch die Maßnahme soll der mittelfristig vorhandene Bedarf an Bauland in Kitzen gedeckt werden.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wurde für den Weiler Kitzen bereits im Jahr 1999 mit der Aufstellung einer Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Abgrenzungssatzung) und zur Abrundung des Ortsteils durch einzelne Außenbereichsgrundstücke (Abrundungssatzung bzw. Einbeziehungssatzung) festgelegt. Damit gehören die außerhalb liegenden Grundstücke unzweifelhaft zum Außenbereich, Bauvorhaben sind dort nur unter den engen Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1999 lässt sich der vorhandene Bedarf an Bauland nicht decken, weshalb weitere Flächen in den Innenbereich einbezogen und als Bauland ausgewiesen werden sollen. Hierfür stehen einzelne an den Innenbereich angrenzende Grundstücke, die sich für eine weitere Bebauung eignen, zur Verfügung. Die privaten Eigentümer dieser Flächen haben gegenüber der Gemeinde bereits vor längerem ihr Interesse an einer Bebauung geäußert und sich bereit erklärt, die Kosten des Verfahrens sowie den notwendig werdenden Ausgleich zu übernehmen.

Damit die Außenbereichsgrundstücke mit Hilfe einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, müssen diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Es kommt darauf an, dass die einzubeziehenden Flächen an den Ortsteil, dem sie einverleibt werden, angrenzen und mit Blick auf die vorhandene Bebauung die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Die Einbeziehungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs einsetzbar und muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Das heißt, sie muss gewährleisten, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Aus städtebaulicher Sicht sind die o.g. Punkte im vorliegenden Fall gegeben. Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach hat daher am 21.07.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, in das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Kitzen – Erweiterung“ einzusteigen.

Zur Steuerung der baulichen Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke enthält die Satzung planungsrechtliche Festsetzungen. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird durch örtliche Bauvorschriften geregelt.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Auf diese Möglichkeit wurde bewusst verzichtet, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig in das Vorhaben einzubeziehen. Die frühzeitige Beteiligung wurde in Form einer Offenlage durchgeführt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel hierzu angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf zur Einbeziehungssatzung entsprechend berücksichtigt.

Entsprechend des § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Der Eingriff in Natur und

Landschaft wurde dennoch in einem separaten Bericht bilanziert und die notwendige Ausgleichsmaßnahmen definiert (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung)

## 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Der Weiler Kitzen befindet sich etwa 700 Meter südöstlich von Ottenbach. Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung „Kitzen - Erweiterung“ umfasst fünf Teilflächen, die allesamt am bestehenden Siedlungsrand liegen.

**Teilfläche 1** befindet sich ebenfalls im Nordwesten von Kitzen und umfasst einen Großteil des privaten Flurstücks 865. Um einen sinnvollen Übergang zum bestehenden Innenbereich zu schaffen, sind zudem Teile der öffentlichen Verkehrsflächen 880, 881 und 908/2 mit einbezogen. Die Teilfläche 2 hat eine Größe von 1.565 m<sup>2</sup>. Die entlang des Kitzenbachs vorhandenen Schutzgebiete sowie der gesetzliche Gewässerrandstreifen sind vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

**Teilfläche 2** liegt im Südosten von Kitzen und bezieht Teile der Flurstücke 875/2, 875/3 und 920 in den Innenbereich ein. Um einen sinnvollen Übergang zum bestehenden Innenbereich zu schaffen, enthält die Teilfläche auch Teile der Flurstücke 877/1, 921 und 965. Die Flächengröße beträgt 2.060 m<sup>2</sup>. Die entlang des Kitzenbachs im Westen der Teilfläche vorhandenen Schutzgebiete sowie der gesetzliche Gewässerrandstreifen sind vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

**Teilfläche 3** befindet sich ebenfalls im Südosten von Kitzen und umfasst die Flurstücke 909 (Teilfläche) und 911/, sowie das Flurstück 911/5 (Straße/Zufahrt). Das Flurstück 909 ist bereits in der bestehenden Innenbereichssatzung von 1999 enthalten, dort jedoch zum Teil als private Grünfläche festgesetzt. Um für die östliche Teilfläche des Flurstücks ebenfalls Baurecht zu schaffen, wird die Teilfläche in die Einbeziehungssatzung „Kitzen -Erweiterung“ aufgenommen.

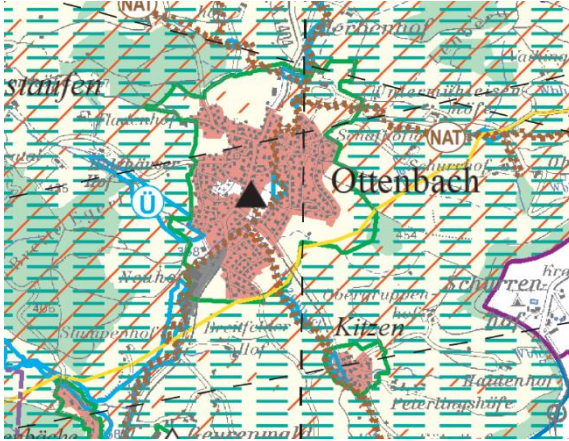
**Teilfläche 4** liegt im Norden von Kitzen, auf der Nordseite der Oberen Gasse und umfasst einen Teil des Flurstücks 883 mit einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem Lageplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Ottenbach ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Göppingen und dem Nahbereich Eislingen/Fils (Kleinzentrum) zugeordnet.



Der Regionalplan gibt für Ottenbach als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS). Die Bruttowohndichte ist in der

weiteren Planung im Bauantragsverfahren nach § 34 BauGB zu berücksichtigen und entsprechend nachzuweisen.

Die Teilfläche 2 befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese werden nach PS 3.2.1 (G) Regionalplan Stuttgart „zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt“ in der Raumnutzungskarte dargestellt. Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt deshalb bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht zu.

Sonstige Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eislingen-Ottenbach-Salach sind die Teilflächen 3 und 4 als (geplante) gemischte Bauflächen dargestellt. Die Teilflächen 1 und 2 sind vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Damit kann die Einbeziehungssatzung nicht komplett als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung muss die einbezogene Außenbereichsfläche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sein. Die Satzung darf den Darstellungen des Flächennutzungsplans aber nicht widersprechen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Geltungsbereich als Gemeinbedarfs- oder Verkehrsfläche dargestellte Flächen einbezieht. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Satzung demgegenüber regelmäßig nicht entgegen.

### 4 Bestand

#### 4.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

**Teilfläche 1** wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und besteht überwiegend aus dem Biotoptyp „Fettwiese mittlerer Standorte“. An der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 865 verläuft ein Zaun mit eingewachsenem Altgrasbestand. In der südöstlichen Grundstücksecke steht ein von einigen standortfremden Koniferen umgebenes Kreuz. Die Fläche südlich des Zauns ist als Parkplatz genutzt, daran angrenzend verläuft die Untere Gasse.

In der **Teilfläche 2** wird die Fläche westlich des Gebäudes als Hoffläche genutzt. Im Nordosten besteht bereits ein Garten-/Gerätehaus in einer als Garten angelegten Fläche. Der größere südliche Teil ist grasbewachsen. Innerhalb der Teilfläche befinden sich randlich eine größere

Fichte, zwei junge Obstbäume und sechs Laubbäume, sowie in der Rasenfläche zwei weitere Obstbäume und eine Birke. Den Abschluss nach Südwesten bildet eine Fichtenhecke. Die etwa 70 Quadratmeter umfassende Fläche des Flurstücks 920 liegt zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, ist jedoch bereits eingeschottert und wird als Stellplatz genutzt.

Bei der **Teilfläche 3** besteht aus einer Teilfläche der beiden Flurstücke 909 und des Flurstücks 911/4, sowie 911/5. Das Flurstück 911/4 dient als Vorgarten für das dahinterstehende Gebäude Nr. 38 und weist als Biotoptyp Zierrasen auf. Abgesehen von einer einzelstehenden Erle ist das Grundstück weitestgehend gehölzfrei. Das Flurstück 911/5 dient als private Zufahrt zum Gebäude Nr. 38. Die Teilfläche des Flurstücks 909 gilt bereits als Innenbereich, war bislang jedoch als private Grünfläche festgesetzt. Nördlich des Grundstücks verläuft der Peterlingsbach, der 5 Meter breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 909 dient als Garten für das westlich stehende Gebäude und enthält verschiedene Nebenlagen, Rasen sowie Baum- und Strauchbewuchs.

**Teilfläche 4** ist Bestandteil eines großen, als Grünland genutzten Grundstücks mit einigen Obstbäumen. Zur südlich entlang verlaufenden Straße gibt es eine niedrige Böschung, auf der in der südlichsten Ecke etwas Brombeergestrüpp wächst.

#### 4.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Weiler Kitzen ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Hohenstaufen, Rechberg, Stuißen mit Aasrücken und Rehgebirge“ (Schutzgebiets-Nr. 1.17.011). Entlang des Kitzenbachs am westlichen und südwestlichen Ortsrand von Kitzen erstreckt sich das FFH-Gebiet „Rehgebirge und Pfuhlbach“ (Schutzgebiets-Nr. 7224311). Zudem ist der Kitzenbach einschließlich seiner Ufervegetation mit Feldhecken, Feldgehölzen und Auwälder als Offenlandbiotop „Kitzenbach S Ottenbach“ (Schutzgebiets-Nr. 172241172831) kartiert.

Die verschiedenen Teilflächen des Plangebiets halten ausreichend Abstand zu den Schutzgebietsausweisungen. Lediglich die Teilfläche 3 im Südosten von Kitzen greift geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet ein. Die dort einbezogenen Flächen werden jedoch bereits heute als Verkehrs- und Stellplatzflächen genutzt. Das Landschaftsschutzgebiet kann damit als endgültig ausgeformt angesehen werden.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 4.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Lediglich die dazwischenliegenden Verkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

#### 4.4 Verkehr

Der Weiler Kitzen wird von Norden her über die Kitzener Straße angefahren.

Die Teilflächen befinden sich am Ortsrand, rund um den Weiler herum verteilt und werden über die Ortsstraßen erschlossen.

#### 4.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### 4.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind in den 4 Teilbereichen direkt nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet. Der zentrale Ortskern von Kitzen ist jedoch als archäologischer Prüffall dargestellt. In der „Mittelalterliche Siedlung Kitzen“, erstmals 1414 genannt,

Südlich der Teilfläche 4 und nordwestlich der Teilfläche 2 befinden sich drei Baudenkmale, die im Lageplan zur Einbeziehungssatzung nachrichtlich dargestellt sind.

#### 4.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Am westlichen und südwestlichen Ortsrand von Kitzen verläuft der Kitzenbach. Zudem durchfließt der Peterlingsbach den Weiler von Ost

nach West. Nordöstlich des Plangebietes 4 verläuft der Peterlingsbach als verdolter Entlastungskanal DN 1400, welcher im Zuge einer Hochwasserschutzmaßnahme Ende der 1990-iger Jahre angelegt wurde. (siehe Gewässerstrukturkartierung LUBW)



Sämtliche Teilflächen des Plangebiets halten ausreichend Abstand zum Gewässer, so dass eine direkte Betroffenheit nicht besteht. Allerdings ist ein Teil der Freifläche zwischen Kitzenbach und westlichem Ortsrand durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Zudem sind weite Teile von Kitzen in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg als HQ<sub>Extrem</sub>-Flächen dargestellt.

Die Teilfläche 1 des Plangebiets liegt teilweise sowohl innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets wie auch innerhalb des Hochwasserrisikogebiets. Eine Bebauung dieser Flächen ist dann möglich, wenn zum einen die Inhalte der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 27.06.1991 und der Änderungsverordnung vom 04.10.2002 zum Überschwemmungsgebiet und zum Anderen die §§ 78b Abs. 1 Nr. 2 und 78c WHG beachtet werden.

## 5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Ottenbacher Teilort Kitzen besteht eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kitzen (Abgrenzungssatzung) und zur Abrundung des Ortsteils durch einzelne Außenbereichsgrundstücke (Abrundungssatzung). Die Satzung ist am 05.08.1999 in Kraft getreten.

Ziel der Satzung war es, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kitzen festzulegen und die Außenbereichsgrundstücke Flst. 911/3, Flst. 911/1 (Teilfläche) und Flst. 886/1 (Teilfläche) in den Innenbereich einzubeziehen.

Zur Sicherung der baulichen Struktur des historisch gewachsenen Ortskerns und zur Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung des Weilers wurden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in die Satzung aufgenommen. Die Festsetzungen sind umfangreich und restriktiv und gewährleisten, dass die bauliche Struktur von Kitzen erhalten bleibt.

Nachdem die nun einzubeziehenden Außenbereichsgrundstücke jedoch am Ortsrand liegen und nur wenig Auswirkungen auf das Ortsbild des natürlich gewachsenen Ortskerns haben, sollen die Festsetzungen in dieser Satzung weniger restriktiv gefasst werden. Es werden Festsetzungen getroffen, welche gewährleisten, dass sich durch die weitere Bebauung am Ortsrand keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die vorhandene Nachbarschaft ergeben.

## 6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken und die Schaffung von Baurecht kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden. Dies wirkt sich durch Verringerung der Versickerungsfläche auf das Teilschutzgut Grundwasser aus und führt zum Verlust der Bodenfunktionen. Des Weiteren kommt es dadurch zu einer Veränderung des Mikroklimas, des Landschaftsbilds und zur Erhöhung des oberirdischen Abflusses.

Es kommt überwiegend zum Entfall von mittel- oder geringwertigen Biotoptypen, zumeist von Grünland und Gehölzen. Teilweise sind Auswirkungen auf geschützte Arten möglich, welche durch zuvor festgelegte, geeignete Maßnahmen vermieden werden müssen. Entfallen bedeutsame Elemente wie z.B. großgewachsene Bäume, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz. Durch die geringfügige Erweiterung der Siedlung ist weder mit großen Auswirkungen auf das Kanalnetz noch mit einer merklichen Mehrbelastung für den Verkehr zu rechnen.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird den Ordnungszielen des § 1 BauGB nicht widersprochen. So erfüllt die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ortsüblichen Ausmaß. Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Umweltschutzes, namentlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist gegeben. Es werden städtebauliche Konflikte vermieden und eine geordnete Siedlungsentwicklung erreicht.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Im Umfeld von Kitzen befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die im Haupt- und Nebenerwerb arbeiten. Der Mindestabstand von Landwirtschaftsbetrieben zu Wohngebäuden von 50 Metern (VDI-Richtlinie 3894) kann nicht immer eingehalten werden. Es ist daher mit erheblichen Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese werden jedoch im Dorfgebiet als ortsüblich eingestuft. In gewachsenen Ortslagen treten diese Geruchshäufigkeiten und Lärmbelästigungen regelmäßig auf. Die Lärm- und Geruchsimmissionen sind hinzunehmen und können nicht Grundlage für Forderungen zur Emissionsminderung des landwirtschaftlichen Betriebes sein.

## 7 Standort- und Planungsalternativen

Eine Alternativenprüfung fand nicht statt. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und der derzeitigen Nutzung für eine weitere Bebauung. Außerdem ist der Planbereich bereits jetzt durch den angrenzenden Innenbereich baulich geprägt, so dass eine maßvolle Nachverdichtung an dieser Stelle als sinnvoll erscheint. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen, lässt sich ein vorläufiger Ortsrand ausbilden.

## 8 Umweltbelange / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern bestehen. Die Einbeziehungssatzung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

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.

Im Rahmen des Verfahrens der Einbeziehungssatzung ist nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Grundlage zur Ermittlung der Eingriffsschwere sind die Bestandserfassung und -bewertung der betroffenen Flächen, die der voraussichtlichen Inanspruchnahme gegenübergestellt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange sowie die Ermittlung des Eingriffs ist in einem separaten Bericht dargelegt. Dieser ist fester Bestandteil der Unterlagen.

## 9 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, mögliche relevante Lebensräume / Habitate für die streng geschützten Arten festzustellen und Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise abzugeben.

In einer ersten Stufe wurden 2022 bereits drei Teilflächen mit Konfliktpotenzial für den Artenschutz aus der Planung herausgenommen.

### Ergebnisse:

Der überwiegende Teil der Flächen ist aus Sicht des Artenschutzes problemlos. Relevante Bereiche für Reptilien finden sich am Rand der betroffenen Flächen und können von der Planung ausgespart werden (z.B. Böschungen). Auf einigen Teilflächen besteht eine mögliche Betroffenheit von Vogelarten. Dies ist auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. (Siehe artenschutzrechtliche Untersuchung vom 07.12.2022)

Auf der Teilfläche 1 kommt der Maulwurf als eine national geschützte Art vor, die für den strengen Artenschutz jedoch nicht relevant ist, aber im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden muss.

Auf der Teilfläche 4 befindet sich ein kleiner Hang bestehend aus Sträuchern, welcher potenzielle Strukturen für Reptilien/Zauneidechse aufweist. Der in Frage kommende Abschnitt ist süd-exponiert und bietet durch verwachsene und steinige Bereiche und Altholz einige Versteckmöglichkeiten für die Tiere und Aufwärmplätze. Da er sich am Rande des Plangebietes befindet, sollte er von der Bebauung und Veränderung ausgespart werden und somit erhalten bleiben. Alternativ ist ein Besatz durch die Tierart spätestens auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen.

Für die restlichen Teilflächen sind keine weiteren Untersuchungen oder spezielle Maßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

## 10 Planungsziele und Planungskonzeption

### 10.1 Städtebauliche Planung

Ziel der Einbeziehungssatzung „Kitzen - Erweiterung“ ist es, verbindliches Planungsrecht für einzelne am Ortsrand liegende Flächen zu schaffen. Auf den Flächen können damit Nutzungen entstehen, die für Kitzen typisch sind. Damit sich die baulichen Anlagen in das Siedlungsgefüge des Weilers einfügen und einen verträglichen Übergang zum Ortsrand schaffen, enthält die Einbeziehungssatzung planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Vorentwurfs der Einbeziehungssatzung „Kitzen – Erweiterung“ orientieren sich an den Festsetzungen der bestehenden Satzung aus dem Jahr 1999. Nachdem die einzubeziehenden Flächen jedoch am Ortsrand von Kitzen liegen und eine Bebauung dieser Flächen nur geringe Auswirkungen auf die gewachsene Struktur und das Ortsbild von Kitzen haben, sollen die Festsetzungen weniger restriktiv gefasst werden. Damit kann eine zeitgemäße und dennoch auf das Ortsbild Rücksicht nehmende Bebauung entstehen.

Gleichzeitig enthält die Satzung Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu Hochwasserschutzmaßnahmen, zur Gestaltung der befestigten und unbefestigten Flächen, zu Geländeänderungen und zu Einfriedungen. Damit soll erreicht werden, dass auch die Freianlagen in ihrer jetzigen Qualität erhalten bleiben und keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

## 10.2 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Teilflächen 1 und 2 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Kitzenbach, die Teilfläche 3 grenzt an den Peterlingsbach an. Nördlich der Teilfläche 4 verläuft ein verdolter „Entlastungskanal“, welcher im Zuge einer Hochwasserschutzmaßnahme Ende der 1990-iger Jahre angelegt wurde.

Die zusätzliche Belastung des Mischwasserkanals durch neue versiegelte Flächen, führt zukünftig zu einer Überlastung und damit einer Verschärfung der innerörtlichen Hochwassersituation, Um dem entgegenzuwirken, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und angrenzenden Grünflächen nach Möglichkeit ortsnah einer Versickerung oder einem Gewässer zuzuführen. Die Entscheidung ob eine Einleitung in einen Vorfluter stattfinden kann, ist im Einzelfall mit der zuständigen Wasserschutzbehörde abzustimmen.

## 11 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des vorhandenen Charakters von Kitzen, der dort vorhandenen Bebauung sowie der auf den einzubeziehenden Flächen vorgesehen Nutzung soll die Fläche als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) geregelt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die festgesetzte GRZ liegt dabei unter den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese sehen für ein Dorfgebiet eine GRZ von 0,6 vor, festgesetzt ist jedoch eine GRZ von 0,4. Damit soll ein aufgelockerter Ortsrand und ein sanfter Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten so für die Flächen innerhalb der bestehenden Satzung.

### 11.3 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um den Charakter des Weilers zu erhalten. Mehrfamilienhäuser mit zu vielen Wohneinheiten würden diesem Charakter widersprechen und hätten negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur

### 11.4 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach außen. Um die an die Teilflächen des Plangebiets angrenzende Landschaft und die bisherige Randbebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen, ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

### 11.5 Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind bei der Bepflanzung ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Streuobstbäume zu verwenden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.



### 11.6 Hochwasserschutzmaßnahmen

Westlich von Kitzen sind Flächen zwischen bestehendem Siedlungsrand und Kitzenbach durch Rechtsverordnung nach Wassergesetz (alter Fassung) als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Rechtsverordnung wurde in den 90er-Jahren erlassen, die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets entspricht der Überflutungsfläche einer zu dieser Zeit tatsächlich stattgefundenen Überschwemmung. Zudem besteht für einzelne Flächen nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg eine Hochwassergefährdung bei einem Extremhochwasser (HQ Extrem).

Eine Bebauung dieser Flächen ist nur unter Beachtung der Inhalte der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 27.06.1991 und der Änderungsverordnung vom 04.10.2002 zum Überschwemmungsgebiet sowie der §§ 78b Abs. 1 Nr. 2 und 78c Wasserhaushaltsgesetz möglich. Die Bebauung ist unbedingt hochwasserangepasst zu planen, damit im Falle eines Hochwassers keine Schäden für Leib und Leben sowie Sachgüter entstehen.

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### 12.1 Dachgestaltung

Der Weiler Kitzen verfügt über eine insgesamt homogene Dachlandschaft. Damit die zukünftige Bebauung sich in diese integriert und ruhig in Erscheinung tritt, sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 45° zulässig.

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote bis rot-braune Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

### 12.2 Dachgauben

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Giebel mindestens 2,00 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

### 12.3 Fassadengestaltung

Damit sich die hinzukommende Bebauung am Ortsrand verträglich in das Ortsbild einfügt, werden Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht.

### 12.4 Gestaltung der befestigten Grundstücksflächen

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind befestigte Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen mit wassergebundenen Belägen oder Pflasterbelägen auszuführen. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden. Stellplatz- und Hofflächen, die gepflastert oder mit wassergebundenen Belägen hergestellt sind, gewährleisten auch ein dörfliches Erscheinungsbild, wie es im Weiler Kitzen zu finden ist.

### 12.5 Geländeänderungen

Die Topografie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen dar. Im gesamten Ortsteil ist die Topografie prägend für das Gebiet. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein vertragliches Maß beschränkt.

### 12.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird.

Die Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante der Fenster im EG zulässig. So wird eine, das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden beleuchteten Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben sowie Leuchtfarben sind nicht zulässig.

### 12.7 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt. Bei Grundstückszufahrten sowie öffentlichen Straßen sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten. Nur so ist sichergestellt, dass der Verkehr flüssig läuft und es nicht zu gefährlichen Situationen kommt.

Gefertigt, 07.02.2023



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18