

Begründung vom 10.04.2026

**Zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Oberen Straße" - 4.
Änderung
gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Dettingen
Planbereich Nr. 80.04.4**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Dettingen möchte im Bereich Obere Straße 10 und 12 eine Neubebauung ermöglichen. Auf den Flächen von Obere Straße 10 und 12 soll ein Gebäude entstehen, das aus einem straßennahen und einem von der Straße abgerückten gegliederten Baukörper besteht und über eine gemeinsame Tiefgarage und ergänzende oberirdische Stellplätze und eine Garage verfügt. In Richtung des Blockinnenbereichs ist auch künftig eine Pflanzgebotsfläche vorgesehen, die auch im bestehenden Bebauungsplan schon festgesetzt ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neubebauung geschaffen werden.

Durch eine behutsame Nachverdichtung kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich etwa 300 m südlich der Ortsmitte von Dettingen unter Teck und wird im Süden durch das Flurstück Nr. 109 Obere Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus den Flurstücken 104,105,105/1 und 106.

Im Norden ist eine Pflanzgebotsfläche im Rechtsvorläufer festgesetzt, von der eine Teilfläche im Südwesten dieses Pflanzgebots durch Überbauung und nördlich und westlich davon durch Unterbauung mit einer Tiefgarage entfallen wird.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung und Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Dettingen unter Teck. Die Umgebungsbebauung enthält überwiegend Wohngebäude, aber auch Wohn- und Geschäftshäuser und landwirtschaftliche Nebengebäude.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich auch ein Teil einer Pflanzgebotsfläche, in der eine Grünfläche mit Baumbestand den Blockinnenbereich des Baugebiets durchzieht. Hier sind auch Einzelbäume und Baumgruppen mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Diese Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Oberen Straße erschlossen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Obere Straße.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Pflanzen/Tiere

Im Geltungsbereich befinden sich Grünflächen mit Baumbestand. Schutzgebiete wurden nicht festgesetzt.

Es sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Wasser / Hochwasser / Starkregen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich des Mühl- und Fabrikkanals und der Lauter. Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQextrem vorzufinden.

Auf dem Flurstück 105/1 werden in der Starkregengefahrenkarte der LUBW „Überflutungsflächen selten, verschlammte“ dargestellt.

Die Überflutungstiefen Flurstück 105/1 liegen bei 0,05 – 0,1 m.

Luft / Klima

Da die Kaltluftströme dem Tal der Lauter folgen, ist das Plangebiet gut durchlüftet.

Emissionen / Lärm

Es sind keine nennenswerten Lärmquellen, welche auf das Plangebiet einwirken, bekannt.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind in Privatbesitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dar.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 2035 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplans „Nördlich der oberen Straße – Änderung“ Planbereich Nr. 80.04/3 vom 12.12.2014.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Wohnbaunutzung auf einer Fläche im Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die als Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Bestehende Städtebauliche Strukturen entlang der Oberen Straße ergänzen
- Sicherung des Baumbestands der Pflanzgebietsfläche im Blockinnenbereich

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden die Nutzungen gemäß § 5 BauNVO ermöglicht. Angrenzende Hofstellen und landwirtschaftliche Gebäude sind Teil des Umfeldes dieses Bebauungsplans und stellen keine störende Nutzung dar.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum für verschiedenste Personengruppen.

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Firsthöhe von 12,0 m bzw. 9,0 m bei Flachdachgebäuden vor, was ungefähr drei Geschossen entspricht. Die Traufhöhe wird mit 5,5 m bis 6,5 m festgesetzt. Damit wird die Höhe der Bestandsgebäude aufgenommen und gleichzeitig gewährleistet, dass mindestens zwei Geschosse bis zur Traufe entstehen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

3.1.4. Welche/r Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Fläche für dringend benötigten Wohnraum aktiviert. Das Plangebiet ist an einer bestehenden Erschließungsstraße gelegen, grenzt an eine bestehende Bebauung an und weist keine Schutzgebiete auf. Darüber hinaus sind bestehende Infrastruktureinrichtungen fußläufig gut zu erreichen. Der Standort mit seiner städtebaulich integrierten Lage wirkt der Ausweisung neuer, städtebaulich wenig integrierter Baugebiete auf der "grünen Wiese", welche neue Infrastruktureinrichtungen benötigen und ggf. in naturschutzfachlich sensiblen Schutzbereichen liegen, entgegen.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Planalternative A: Keine Aktivierung der Flächen

Die Planalternative sieht keine Veränderung der bisherigen Nutzung und somit auch keine Aktivierung der Flächen für Wohnnutzung vor. Dadurch würde keine Flächenentwicklung auf der „grünen Wiesen“ stattfinden, jedoch würde sich der Siedlungsdruck an anderer Stelle erhöhen.

Planalternative B: Reduzierung der Baukörper

Eine Reduzierung der Baukörper hätte einen geringeren Flächenverbrauch zur Folge. Dadurch könnte jedoch das vorhandene Flächenpotenzial für Wohnbebauung nicht in Gänze genutzt werden und das Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum erschweren.

Planalternative C: Reduzierung der baulichen Dichte

Eine Reduzierung der baulichen Dichte hätte eine gleichbleibende Flächeninanspruchnahme bei geringerer Anzahl an Wohneinheiten zur Folge. Dies ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen und würde die Schaffung von möglichst kostengünstigem Wohnraum erschweren.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die in § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind zulässig. Damit soll der überwiegend mit Wohnnutzungen geprägte Bereich nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Dadurch soll ein ausgewogener Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, bei der einer verdichteten Bebauung ein angemessener Teil von Grünflächen gegenübersteht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe definiert. Die jeweilige Bezugshöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um ein Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand zu erreichen.

4.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs war bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Künftig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit geringeren Grenzabständen möglich. Ebenso besteht die Möglichkeit auf Flurstück Nr. 106 ein Gebäude mit einem doppelten Grenzabstand zum Gebäude Obere Straße 8 auf Flurstück 108 zu errichten, dass hier als Grenzbau errichtet wurde.

4.4 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zusätzlich wird ein Gebäude mit einer Tiefgarage unterbaut, die im Norden das Baufenster der Hauptgebäude überschreitet. Im nördlichen Teil der Tiefgarage wird daher ein Tiefgaragenbaufenster festgesetzt, durch das die Pflanzgebotsfläche unterbrochen wird. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

4.5 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um den Baumbestand und die Grünfläche im Blockinnenbereich zu sichern, wird die im Rechtsvorläufer festgesetzte Pflanzgebotsfläche zum Teil übernommen. Innerhalb des Geltungsbereichs war im Rechtsvorläufer eine Fläche von ca. 640 m² als Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die durch eine Vergrößerung des Baufensters nach Norden und Osten und Ausweisung des Tiefgaragenbaufensters auf 425 m² verkleinert wird.

4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen aus der „Relevanzprüfung zum Artenschutz“ werden in den Festsetzungen übernommen und bearbeiten den Artenschutz zielgerichtet. Die CEF-Maßnahmen sollen auf den Vorhabengrundstücken ausgeführt werden. Auf die Ausführungen im Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

Weitere Festsetzungen werden aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

5. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden weitestgehend aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung auf die bisher zulässige Nutzung

Die nördliche Baugrenze auf Flurstück 105 wird um 4 m nach Norden verschoben und auf das Flurstück 106 verlängert. Die östliche Baugrenze im Norden der Gebäude Obere Straße 12 wird soweit nach Osten verschoben, das in der zweiten Reihe der Bebauung ein seitlicher Grenzabstand zum Flurstück 112/1 von 3,8 m verbleibt und endet auf Höhe der nördlichen Baugrenze auf Flurstück 108 und 106 (Obere Straße 8 und 10). Hierdurch wird ein zweiter Baukörper in zweiter Reihe östlich von Obere Straße 14 ermöglicht.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Durch die ermöglichte Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen minimal erhöhen, da weitere Wohnungen entstehen, was jedoch als verträglich anzusehen ist.

6.3 Auswirkung auf das Klima

Durch den Bebauungsplan wird im bestehenden Siedlungsbereich eine Nachverdichtung ermöglicht. Zur Errichtung der Neubauten werden Ressourcen verwendet, die sich negativ auf das Klima auswirken.

Jedoch werden die derzeit untergenutzten Flächen im Siedlungsbereich über die Bebauungsplanänderung aktiviert. Dadurch kann die bestehende Infrastruktur besser genutzt werden und es bedarf keine Ausweisung von Bauland auf der „grünen Wiese“.

7. Flächenbilanz

Dorfgebiet	1.654 m ²
davon Pflanzgebot	425 m ²
Geltungsbereich	1.654 m ²

8. Gutachten

Für das Bebauungsplanverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro StadtLandFluss vom 20.02.2026

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung