

Stadt Metzingen

Ortsteil Neugreuth

Landkreis Reutlingen



Bebauungsplan

„Kinderhaus Neugreuth“

Begründung

Regelverfahren nach §30 BauGB

Aufgestellt:
Pfullingen, den 04.12.2025

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Kinderhaus Neugreuth“

Stadt Metzingen, Ortsteil Neugreuth

Landkreis Reutlingen

Begründung - Inhaltsverzeichnis

Teil A - Grundlagen	4
1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung	4
1.1. Anlass der Planung	4
2. Flächeninanspruchnahme	4
2.1. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele	5
2.2. Planverfahren	5
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsplan	5
3.2. Regionalplan	6
3.3. Flächennutzungsplan	7
3.4. Verbindliche Bauleitplanung	7
Teil B - Beschreibung des Plangebiets	8
1. Lage des Plangebiets	8
2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets	8
3. Räumlicher Geltungsbereich	9
4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes	9
5. Schutzgebiete, Gewässer	9
Teil C - Schematisches Planungskonzept	10
Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Höhe baulicher Anlagen	11
4. Bauweise	11
5. Überbaubare Grundstücksflächen	12
6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	12
7. Verkehrsflächen	12
8. Flächen für Wasserwirtschaft	12

9.	Öffentliche Grünflächen	13
10.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	13
11.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung.....	13
12.	Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
12.1.	Pflanzgebot.....	14
12.2.	Pflanzbindung.....	15
Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.....		16
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
2.	Werbeanlagen	16
3.	Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern.....	16
Teil F - Umsetzung der Planung		17
1.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	17
2.	Arten- und Umweltschutz.....	17
3.	Umweltbelange	17
Teil G - Überschlägige Flächenbilanz		19
Teil H - Anlagen.....		20

Teil A - Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1. Anlass der Planung

Durch die Entwicklung der Bevölkerungszahlen hat die Stadt Metzingen sowie die Ortsteile einen steigenden Bedarf an Kindergarten- und Betreuungsplätzen.

Um eine tragfähige Infrastruktur im Bereich der Kinderbetreuung sicherzustellen, ist im Ortsteil Neugreuth die Errichtung eines neuen integrativen Kinderhauses sowie die Erweiterung des integrativen Kinderhauses, das von der KBF gGmbH betrieben wird, erforderlich.

Geplant ist ein neues Kinderhaus für 6 Gruppen, davon 2 Gruppen für die Betreuung unter 3-jähriger Kinder und 4 Gruppen für über 3-jährige Kinder. Insgesamt sollen 120 neue Plätze geschaffen werden.

Zusätzlich wurde der Sanierungsbedarf bei den bestehenden Einrichtungen ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass das städtische Gebäude ehemaliger Kindergarten Neugreuth erheblichen Sanierungsbedarf hat und abgebrochen werden soll. Dieses Gebäude ist zu ersetzen.

In Gesprächen mit der KBF wurde die Übereinkunft erzielt, dass die bestehende Kleinkindgruppe mit dem Neubau in städtische Trägerschaft übergehen soll. Mit der dann zusätzlich herzustellenden Kleinkindgruppe kann eine organisatorisch gut harmonisierende Konstellation entstehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen sich die planerischen Optionen für die bauliche Entwicklung der übrigen Fläche zwischen der Grafenberger Straße (B313) und dem Neugreuth so weit wie möglich offengehalten werden.

2. Flächeninanspruchnahme

Die städtische Fläche zwischen der Schönbein-Realschule und dem bestehenden KBF-Kinderhaus ist eine geeignete Fläche für den Neubau eines Kinderhauses, da es in Neugreuth keine sonstigen geeigneten Flächen für den Neubau eines Kinderhauses gibt.

Für den Neubau sind anteilig die städtischen Flurstücke Nr. 8141, Nr. 8142 und Nr. 5398 mit einem Baufenster von etwa 2.300 m² vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche des bestehenden Kindergartens befindet sich auf dem Flurstück 5323/10 sowie 5323 mit einem Baufenster von etwa 380 m².

Die gesamte Gemeinbedarfsfläche beträgt etwa 7.200 m².

2.1. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele zur Entwicklung des Plangebiets verfolgt:

- Neubau eines 6-gruppigen integrativen Kinderhauses durch Abbruch des sanierungsbedürftigen städtischen Kindergartens
- Erweiterung des bestehenden KBF-Kindergartens
- Nachhaltiges Regenwassermanagement
- Geordnete Erschließung

2.2. Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren, das heißt mit zwei Beteiligungsstufen durchgeführt (frühzeitige und förmliche Beteiligungsphase). Das Regelverfahren bedeutet auch, dass eine Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zu erstellen ist. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan „Kinderhaus Neugreuth“ wird aus dem Flächennutzungsplan 9. Änderung von 2019 der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen, Grafenberg und Riederich entwickelt. Dort ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Frühzeitige Beteiligung wurde auf Grundlage des schematischen Planungskonzeptes (siehe Abbildung auf Seite 10) durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung geringfügig angepasst. Er wurde im Osten verkleinert, um eine Biotopfläche und Flächen die aktuell keiner bebauungsplanrechtlichen Regelung bedürfen herauszunehmen. Damit wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung vermieden. Im Nordwesten wurde die Fläche um stadteigene Flächen erweitert. Diese Fläche liegt topografisch tiefer und eignet sich daher für die Anlage zukünftig notwendiger Retentionsflächen. Mit der Einbeziehung wird sichergestellt, dass die notwendigen Maßnahmen zum schadlosen Wasserabfluss funktional und flächensparend umgesetzt werden können. Da es sich um Gemeindeeigentum handelt, sind keine privaten Belange Dritter betroffen.

3. Übergeordnete Planungen

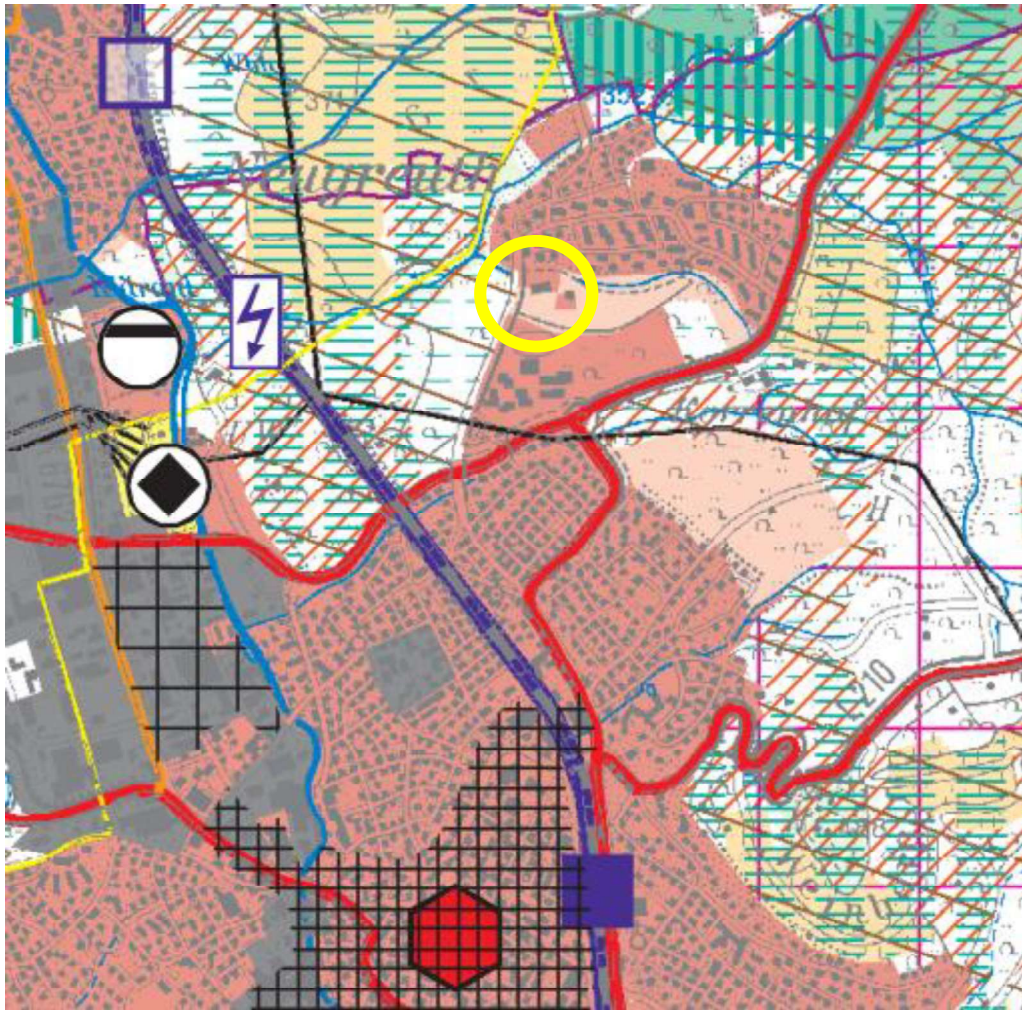
3.1. Landesentwicklungsplan

Die Stadt Metzingen als Mittelzentrum, gelegen im Landkreis Reutlingen, zugehörig zur Region Neckar Alb, gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart.

Auszug Landesentwicklungsplan: Verdichtungsräume 2.2, 2002:

„Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

3.2. Regionalplan

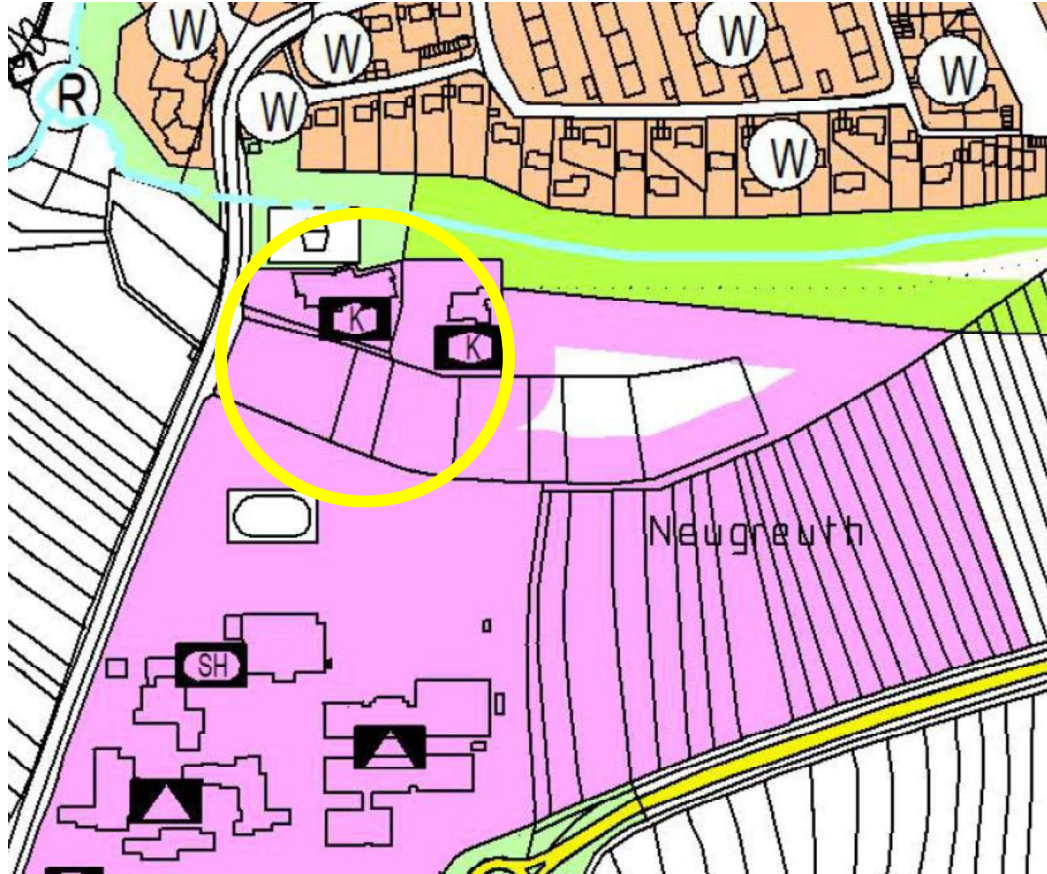


Ausschnitt Regionalplan Neckar-Alb 2013, Raumnutzungskarte Metzingen 4.
Änderung, rechtsgültig seit 29.01.2021

Metzingen liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Metropolregion Stuttgart und ist als Mittelzentrum eingestuft. Zudem befindet sich die Stadt in der Landessentwicklungssachse Reutlingen / Tübingen – Metzingen (– Nürtingen) und in der regionalen Entwicklungssachse Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen/Donau). Der Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit der Stadt Metzingen als zentraler Ort, umfasst eine Fläche von 180,88 km² und 59.832 Einwohner (Stand: 31.12.18).

Das Plangebiet ist im Regionalplan in Teilen ausgewiesen als „bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ und zu Teilen als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“

3.3. Flächennutzungsplan



Auszug aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans von Metzingen, in Kraft seit 20.08.2019

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen der Nordtangente und dem Gewinn Neugreuth als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kindereinrichtung, Schule, Sport dargestellt. Die vorgesehene Nutzung für ein Kinderhaus entspricht damit der bauleitplanerischen Zielsetzung.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist gerade im Verfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB. Das Plangebiet wird durch die FNP-Änderung nicht tangiert.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Teil B - Beschreibung des Plangebiets

1. Lage des Plangebiets



Lage Plangebiet – (citiplan GmbH, Stand: 20.08.2025)

Im Norden grenzt das Gebiet an das bestehende integrative Kinderhaus Neugreuth der KBF gGmbH sowie an den Neugreuthbach an. Im Osten liegen Ackerflächen. Im Süden befindet sich die Sportanlage der Neugreuthschule sowie der Schönbein-Realschule Metzingen. Im Westen grenzt das Gebiet an die Neugreuthstraße sowie an Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinderhaus Neugreuth“ umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem bestehenden Sportplatz und dem KBF-Grundstück. Das östlich angrenzende Grundstück ist bis zum Neugreuthbach in den Planbereich miteinbezogen, um eine Erweiterung des KBF-Kinderhauses sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement zu ermöglichen. Im Westen bildet die miteingeschlossene Neugreuthstraße die Grenze.

2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden:	Neugreuthbach und Wohngebiet Neugreuth
Im Osten:	Ackerflächen
Im Westen:	Neugreuthstraße und Ackerflächen

Im Süden: Sportplatz sowie Schulanlagen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinderhaus Neugreuth“ umfasst die Flurstücke 8141, 8142, 5398 und zu Teilen 5323, 5232/4 sowie 5323/10. Er besitzt eine Fläche von ca. 1,2 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Fortführung des Flurstücks 5323

Im Osten: durch die Fortführung des Flurstücks 5323 und durch das Flurstück 8144

Im Westen: durch die Flurstücke 5135, 5323/2, 5323/5 und 8139

Im Süden: durch die Sportanlagen auf Flurstück 5323

4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Auf den Grundstücken befindet sich das integrative Kinderhaus, das von der KBF gGmbH betrieben wird, sowie der ehemalige Kindergarten Neugreuth. Zudem liegt das Plangebiet auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen.

5. Schutzgebiete, Gewässer

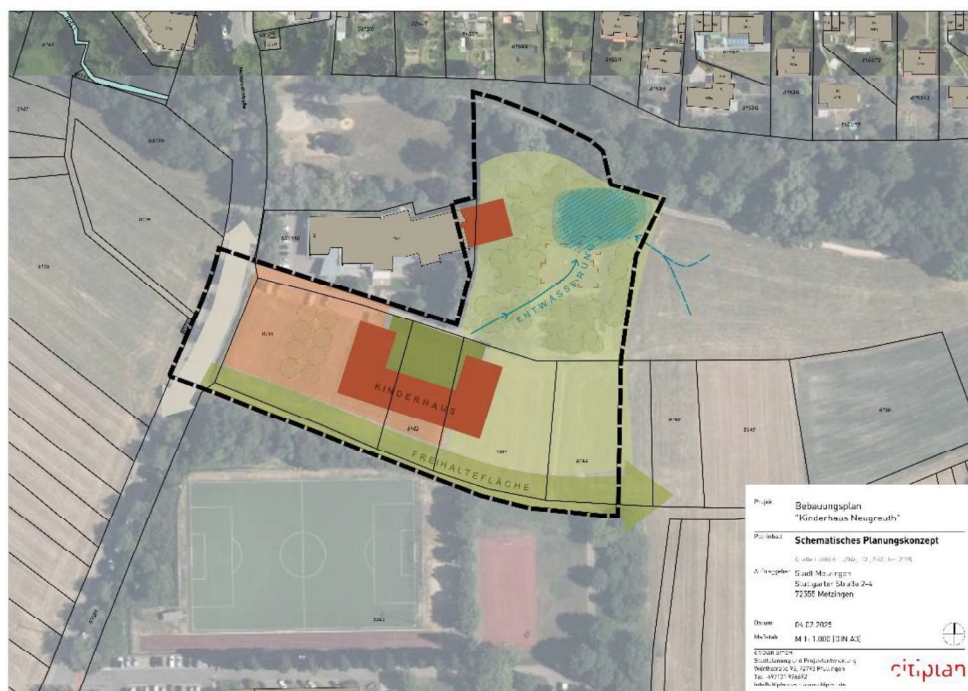
Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Schutzgebiete. Das Plangebiet grenzt an den Neugreuthbach.

Teil C - Schematisches Planungskonzept

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung der Stadt Metzingen, Projektentwicklung vom 03.12.2024 wurde das schematische Planungskonzept entwickelt.

Das schematische Planungskonzept zeigt im Wesentlichen die Art, das Maß und die Lage der geplanten baulichen Entwicklung, sowie eine Freihaltefläche für die Erschließung und die mögliche Lage eines Retentionsbeckens.

Die Erschließung des neuen Kinderhauses, sowie des bestehenden Kinderhauses der KBF gGmbH, erfolgt über die westlich entlanglaufende Neugreuthstraße. Die zukünftige Parkierung wird kompakt an dieser Zufahrt abgewickelt und dient gleichzeitig als Ankommensort.



Schematisches Planungskonzept – (Stand: 04.02.2025)

In der weiteren Bearbeitung nach der frühzeitlichen Beteiligung hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zu dem schematischem Planungskonzept verändert – das Flurstück 8144 ist nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ ausgewiesen.

Durch die Festsetzung mit spezifischer Zweckbestimmung wird der Standort langfristig für die Zwecke der Kinderbetreuung gesichert und ermöglicht die Errichtung und den Betrieb von Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen oder Krippen. Die Festsetzung stellt somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der sozialen Infrastruktur dar.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit eröffnet, ergänzende Gemeinbedarfsnutzungen zuzulassen, soweit diese mit der Kinderbetreuung verträglich sind. Auf diese Weise bleibt eine gewisse Flexibilität für spätere Anpassungen an geänderte Bedarfe erhalten, ohne den Kernzweck der Fläche zu beeinträchtigen.

Die Regelung, wonach jede andere Nutzung der Zustimmung der Gemeinde bedarf, stellt sicher, dass die planerische Steuerung in der Hand der Kommune bleibt und die Gemeinbedarfsfläche dauerhaft ihrer vorrangigen Zweckbestimmung dient.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden baulichen Struktur, an der geplanten Nutzung (Kinderbetreuung) sowie an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung im Umfeld.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Ordnung und der Einfügung der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Sie gewährleistet eine maßvolle bauliche Dichte, vermeidet städtebauliche Überprägungen und schafft Planungssicherheit für die zulässige Gebäudehöhe.

4. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a1) ist so definiert, dass eine Gebäudelänge gleich oder mehr als 50 m zulässig ist.

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a2) ist so definiert, dass eine Bauweise ohne Grenzabstand möglich ist. Dies ermöglicht einen Anbau an das Bestandsgebäude.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll auf dem Baugrundstück auch größere Gebäude bzw. Grenzbauten für die Kinderbetreuungsstätten möglich sein.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ ist die überbaubare Fläche mit der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen definiert. Dadurch wird der Stadt Metzingen eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Fläche eingeräumt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die für den Betrieb der Einrichtungen zur Kinderbetreuung nach LBO BW notwendigen offenen Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück anzuordnen.

Die Regelung ermöglicht eine flexible Anordnung der für den Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung notwendigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen. da In der Regel haben offene Stellplätze sowie Nebenanlagen eine geringere bauliche Wirkung und lassen sich besser in die Umgebung integrieren.

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports innerhalb der überbaubaren Fläche dient dem Bedarf an wettergeschützten Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Bebauung.

Außerhalb sind diese Anlagen ausnahmsweise zulässig, um in begründeten Einzelfällen auf besondere Erschließungssituationen flexibel reagieren zu können.

7. Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt, um die Erschließung des Plangebiets und eine mögliche bauliche Entwicklung östlich davon zu sichern. Weiterhin werden die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt, um die Verkehrsflächen zu gliedern und die Straßenhierarchien zu definieren.

Die genauen Abgrenzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

8. Flächen für Wasserwirtschaft

Die Festsetzung des Gewässerrandstreifens dient dem Schutz und der Entwicklung der ökologischen Funktionen des angrenzenden Fließgewässers sowie der Sicherung des Hochwasserschutzes.

Die Festsetzung der Flächen mit Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushalts, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und der Sicherung der Rückhaltefunktion im Plangebiet. Durch die

Rückhaltung werden auch Hochwasserspitzen im nachgeordneten Gewässernetz reduziert.

Durch die Kombination von Wasserrückhaltung und Bepflanzung wird der ökologische Wert gesteigert und ein Beitrag zur Mikroklimaverbesserung geleistet.“

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist und der Neugreuthbach ein relativ kleiner Vorfluter ist, wird eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die Festsetzungen sichern eine schadlose Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser und tragen zum vorsorgenden Grundwasser- und Gewässerschutz bei. Durch Regenwasserbewirtschaftungsanlagen, Rückhalt auf den Grundstücken und gedrosselte Einleitung in den Neugreuthbach werden Hochwasserschäden vermieden und eine nachhaltige Wasserwirtschaft gewährleistet.

9. Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche bietet Raum für Erholung und dient zugleich der Rückhaltung und Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers. Durch gebietsheimische Ansaaten mit hohem Blütenanteil wird eine artenreiche Vegetation geschaffen, die Biodiversität und Insektenschutz fördert. Die genaue Ausgestaltung bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten, um flexibel auf die örtlichen Bedingungen reagieren zu können.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten Geländeentwicklung und der Vermeidung erheblicher Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen könnten. Das natürliche Gelände soll weitgehend erhalten bleiben und Höhenveränderungen nur im erforderlichen Maß zur Errichtung und Erschließung baulicher Anlagen erfolgen.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen festgesetzt. Weitere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht.

Die Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Grundwasserschutz. Unbeschichtete Metalle als Dach- und Rinnenmaterialien sowie ungesicherte Hofflächen können durch Auswaschung und Versickerung das Grundwasser belasten. Durch die Zulassung nur beschichteter Materialien, wasserundurchlässige Beläge und eine vorgeschaltete Reinigung wird eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet.

12. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.1. Pflanzgebot

Die Allgemeinen Festsetzungen zur Bepflanzung sichern eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Begrünung. Durch die Verwendung gebietseigener Gehölze, klimaangepasster Baumarten und regionaltypischer Obstsorten werden Biodiversität, Landschaftsbild und Klimaanpassung gefördert. Das Verbot monotoner Nadelhecken stärkt zusätzlich die ökologische Qualität. Fachgerechte Pflanzung und Pflege stellen die nachhaltige Entwicklung der Grünstrukturen sicher.

Pfg 1: Einzelbaumpflanzungen auf städtischem Grundstück

Die Verpflichtung zur Pflanzung von Obst- und Laubbäumen auf Baugrundstücken und Stellplätzen sorgt für eine gleichmäßige Durchgrünung, verbessert das Mikroklima und steigert die Aufenthaltsqualität. Durch Hinweise zur fachgerechten Pflanzung und Pflege wird die langfristige Entwicklung und Vitalität der Bäume gesichert.

Pfg 2: Einzelbaumpflanzungen auf Stellplätzen

Die Pflanzung von Laubbäumen auf Stellplätzen dient der Durchgrünung versiegelter Flächen, verbessert das Mikroklima und mindert Aufheizungseffekte. Gleichzeitig wird eine Verschattung der Stellplätze erreicht, die Aufenthaltsqualität steigert und den Energieeintrag reduziert. Durch standortgerechte Gehölze sowie Hinweise zur fachgerechten Pflanzung wird eine langfristige ökologische und gestalterische Wirkung gesichert.

Pfg 3: Straßenbegleitende Bäume

Die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumenwertet das Ortsbild auf, verbessert das Mikroklima und erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Einheimische, standortgerechte Arten sichern die ökologische Funktion und fördern die Vernetzung von Grünstrukturen.

Pfg 4: Flächen für Regenrückhaltung und Retention

Die naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen mit belebter Bodenschicht und gebietseigenem Saatgut gewährleistet eine wirksame Regenwasserbewirtschaftung. Gleichzeitig entstehen ökologisch wertvolle Grünstrukturen, die zur Biodiversität beitragen.

Pfg 5 Dachbegrünung

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung sowie das Kleinklima aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdampft und wieder an die Luft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt

werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

12.2. Pflanzbindung

Pfb 1: Bäume

Die Erhaltung und Pflege der im Plan gekennzeichneten Bäume trägt zur Sicherung des Ortsbildes, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Stabilität bei. Durch die Pflicht zum Ersatz bei Verlust wird der langfristige Bestand gewährleistet.

Pfb 2: Gehölzfläche Neugreuthbach

Die Pflanzbindung entlang des Neugreuthbachs dient dem Biotop- und Gewässerschutz sowie der ökologischen Vernetzung. Durch Erhalt, Pflege und Schutz der Gehölze während der Bauphase wird ihre nachhaltige Entwicklung gesichert; Ersatzpflanzungen stellen den dauerhaften Bestand sicher.

Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes und der harmonischen Weiterentwicklung des Bestandes.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden unterschiedliche Dachformen- und Neigungen zugelassen, um den Bestand zu integrieren sowie einen größeren Planungsspielraum zu generieren.

Verkleidungen von Dachaufbauten sollen vor äußeren, seitlichen Einblicken schützen.

Die Vorschrift für die Fassadengestaltung dient dazu, dass Fassaden, die zu visuellen Störungen führen könnten, nicht zugelassen sind. Um eine harmonische und verträgliche Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten, sind bestimmte Materialien nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung von Gebäuden bei und sind daher erlaubt.

2. Werbeanlagen

Gemäß der Zielsetzung der Stadt Metzingen dürfen Werbeanlagen keine nachteiligen Einflüsse auf ihre Umgebung ausüben. Dabei erfolgt nach der Werbeanlagensatzung eine Untergliederung des Stadtgebietes in insgesamt vier Zonen (Innenstadt / Ortsmitte, Übergangsbereiche, Gewerbe- und Industriegebiete und Wohngebiete) mit jeweils zonenspezifisch zugeschnittenen Vorgaben. Es sollen gestalterische, ökologische oder sicherheitstechnische Nachteile ausgeschlossen werden. Deshalb werden die übergeordneten und detaillierten Aussagen der Werbeanlagensatzung auch auf das hier überplante Areal angewendet.

Siehe auch Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen vom 27.11.2006.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern

Es werden Vorgaben zu Außenanlagen, Freiflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern gemacht. Diese haben das Ziel einer verträglichen und sicheren Gestaltung des Außenräume.

Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze sind an Stellen, an denen es technisch und funktional sinnvoll ist, insbesondere auf Flächen mit geringer Verkehrsbelastung, mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Teil F - Umsetzung der Planung

1. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der größte Teil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich in städtischer Hand. Das mitüberplante private Grundstück gehört der KBF gGmbH und somit einem sozialen Träger.

Die Erschließung des Gebietes ist mit dem Anschluss und Einbeziehung der westlichen gelegenen Neugreuthstraße gesichert.

Das anfallende Regenwasser wird im Trennsystem bewirtschaftet und in Regenwasserbewirtschaftungsanlagen gesammelt. Der gedrosselte Abfluss wird in den Neugreuthbach abgeleitet. Bei Starkregenereignissen wird das Wasser auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und kontrolliert abgeleitet, um keine Schäden an umliegenden Gebieten zu verursachen.

Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich.

2. Arten- und Umweltschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Informationen aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Pustal, 04.12.2025) in den Umweltbericht aufgenommen.

Als Maßnahme werden als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommertagesquartiere am Gebäude wird die fachgerächte Anbringung von 3 künstlichen Fledermausquartieren in der direkten Umgebung des Gebäudes vorgegeben.

3. Umweltbelange

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigelegt.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist als Anlage 5 „Umweltbericht“ (Pustal, 04.12.2025), unter Kapitel 4, Teil der Begründung. Der Umweltbericht ist als separates Dokument angehängt.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Einzelbaumpflanzungen auf städtischem Grundstück und auf Stellplätzen
- Straßenbegleitende Bäume
- Flächen für Regenrückhaltung und Retention
- Dachbegrünung
- Begrenzung der Bodenversiegelung

Durch die Maßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt werden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Durch die planinternen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationsdefizit von -86.180 Ökopunkten (Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere) erzielt.

Das verbleibende Gesamtdefizit wird durch zwei planexternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die detaillierten Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt.

Teil G - Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1,2	ha	100	%
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,7	ha	ca. 59	%
Verkehrsfläche	ca. 0,3	ha	ca. 25	%
Grünfläche	ca. 0,2	ha	ca. 16	%

Teil H - Anlagen

- Anlage 1 Baugrunderkundungsbericht, Stand Februar.2025
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung, Stand 04.09.2025
- Anlage 3 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 04.12.2025
- Anlage 4 Umweltbericht, Stand 04.12.2025
- Anlage 5 Entwässerungskonzept Kinderhaus Metzingen Neugreuth, Stand 25.08.2025

Aufgestellt: Pfullingen, den 04.12.2025

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Stadt Metzingen, den
Oberbürgermeisterin Haberstroh