

Kümmerle, Oliver

Von: Ennulat, Isabel (RPS) <Isabel.Ennulat@rps.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 5. Februar 2019 10:01
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige - 1. Änderung" in Kirchheim, § 13a BauGB, § 4 I BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessenen Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach PS 3.2.1 (G) Regionalplan Stuttgart grenzt. Diese Gebiete dienen der Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt. Dieser Grundsatz kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle
 Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr

Herr Karsten Grothe
 Tel. 0711/904-14224
Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller
 Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Frau Dr. Imke Ritzmann
 Tel.: 0711/904-45170
Imke.Ritzmann@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Isabel Ennulat

Regierungspräsidium Stuttgart
 Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
 Ruppmannstr. 21
 70565 Stuttgart

Kümmerle, Oliver

Von: Balz Heike <Balz.Heike@lra-es.de>
Gesendet: Mittwoch, 9. Januar 2019 15:25
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: BPlan "Alte Plochinger Steige- 1. Änderung" in Kirchheim

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

das Landratsamt hält im vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des § 13a BauGB nicht für gegeben. Gegebenenfalls käme ein Verfahren nach § 13b BauGB in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Balz
Landratsamt Esslingen
SG 411 – Bauleitplanung
Pulverwiesen 11, 73726 Esslingen a.N.
Tel: 0711 3902- 42461
Fax: 0711 3902- 52461
balz.heike@lra-es.de
www.landkreis-esslingen.de

Denken Sie an die Umwelt! - Muss diese Mail wirklich ausgedruckt werden?



Landkreis
Esslingen

Stadt Kirchheim unter Teck					
06. Feb. 2019					
OB	EBM	BM	RPA	REF	STW
DEZ 1	DEZ 2	DEZ 3	OVJ	OVN	

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
411-364.32/001479

Sachbearbeitung
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461
Telefax 0711 3902-52461
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum
04.02.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Plochinger Steige“ – 1. Änderung
Planbereich Nummer 09.03/1
in Kirchheim unter Teck
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Schreiben vom 21.12.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf das Grundstück Flurstück-Nummer 1690/1 der Gemarkung Kirchheim unter Teck; das Grundstück Flurstück-Nummer 1714 wird angeschnitten.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Derzeit ist an dieser Stelle eine private Grünfläche im Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“ festgesetzt.

Das Landratsamt nimmt als untere Verwaltungsbehörde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Planentwurf wie folgt Stellung:

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr
Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649
Steuer-Nr.: 59316/00230
UST.-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1
Haltestelle Esslingen Bahnhof
Bus 104 und 113
Haltestelle Schillerplatz

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2005 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen nicht ordnungsgemäß möglich. In der oben genannten Schmutzfrachtberechnung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Plochinger Steige, 1. Änderung“ nicht enthalten.

Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung sind die Flächen des Bebauungsplans, soweit dieser bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.

Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist Niederschlagswasser soweit möglich flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Der Niederschlagswasserabfluss ist außerdem durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren (verbindlich vorgegebene Dachbegrünung, versickerungsfähige PKW-Stellplätze, Wegeflächen etc.).

Sofern rechtlich möglich, müssen die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben und im Plan zeichnerisch dargestellt werden.

II. **Naturschutz**

Herr Ruöß, Tel. 0711 3902-42449

Vorbehaltlich der Ergebnisse der in der Erstellung befindlichen artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Habitatpotenzialanalyse bestehen zum Planentwurf zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

III. **Gewerbeaufsicht**

Herr Jungreitmeier, Tel. 0711 3902-41411

Unter Hinweis auf die Umgebungslärmkartierung 2017 der LUBW ist das Grundstück keiner erhöhten Verkehrslärmbelastung durch die südwestlich gelegene Plochinger Straße (Landesstraße 1207) ausgesetzt.

Die angestrebte Nutzung als Wohngebäude entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich ebenfalls als „Wohnbaufläche“ darstellt.

Es bestehen keine Bedenken.

IV. Gesundheitsamt

Frau Epple, Tel. 0711 3902-41685

Aus Sicht der Infektionsprävention sowie der Umwelthygiene wird der Planentwurf wie folgt beurteilt:

1. Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Gesundheitsamt zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

Rechtsgrundlagen:

Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz - IfSG) vom Juli 2000 (BGBl. I S. 1045) – in der aktuellen Fassung

Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) – in der aktuellen Fassung

Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (Gesundheitsdienstgesetz – ÖGDG) vom 17. Dezember 2015 – in der aktuellen Fassung

V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Frau Blocher, Tel. 0711 3902-41367

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die südwestlich angrenzende Landesstraße 1207 sollte mit ihrer Flurstück-Nummer 2030 und der Klassifizierung noch aufgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Werstein



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Freiburg i. Br., 28.01.19
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 18-11970

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB "Alte Plochinger Steige - 1. Änderung", Planbereich Nr. 09.03/1, Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. 621.41/221-kü vom 21.12.2018

Anhörungsfrist 08.02.2019

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-Formation sowie der Posidonien-schiefer-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

In der Posidonien-schiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

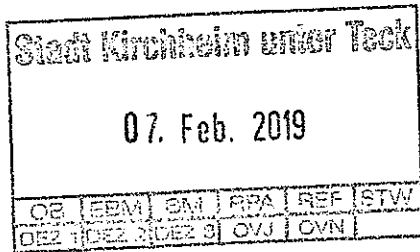
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)



Anwaltskanzlei Quaas & Partner mbB Postfach 80 10 60 70510 Stuttgart

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Marktstraße 14

73230 Kirchheim unter Teck

6. Februar 2019 AK/hf vorab per Fax: 07021/502-255; 502-285

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“
– 1. Änderung, Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.01.2019-
08.02.2019**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Matt-Heidecker,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir gemäß beiliegender Vollmacht


anwaltlich vertreten.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir zum aus-
liegenden Bebauungsplanänderungsentwurf „Alte Plochinger
Steige“ – 1. Änderung folgende

STELLUNGNAHME

ab:

Standort Stuttgart

Rechtsanwalt Prof. Dr. Michael Quaas M.C.L.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Richter im Senat für Anwaltssachen beim BGH a. D.

Rechtsanwalt Dr. Jens-M. Kuhlmann
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwalt Dr. Alexander Kukuk
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Trefz
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwalt Dr. Till Flachsbarth
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwalt Dr. Moritz Quaas
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Dr. Peter Sieben
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwältin Nadine Elsässer, LL.M.

Nichtanwaltlicher Kooperationspartner:
Dr. Otmar Dietz

Möhringer Landstraße 5 (Schiller-Haus)
70563 Stuttgart (Vaihingen)
Deutschland
Telefon (0711) 9 01 32-0
Telefax (0711) 9 01 32-99
info@quaas-partner.de

Standort Dortmund

Rechtsanwältin Dr. Heike Thomae
Fachanwältin für Medizinrecht

Rechtsanwalt Frank Montag

Rechtsanwältin Kristina Schwarz

Märkische Straße 115 (K2 Bürocenter)
44141 Dortmund
Deutschland
Telefon (0231) 22 24 28-30
Telefax (0231) 22 24 28-31
info-do@quaas-partner.de

www.quaas-partner.de

Hinweis zum Datenschutz

Details zum Umgang mit personenbezogenen
Daten und Ihren Rechten entnehmen Sie bitte
unserer DATENSCHUTZERKLÄRUNG auf unserer
Homepage.

A. Eigentum unseres Mandanten und örtliche Verhältnisse.....	3
B. Bebauungsplanentwurf.....	3
C. Rechtsfehler des Bebauungsplanänderungsverfahrens	4
1. Verletzung des Rechts auf ordnungsgemäße Abwägung wegen Einschränkung der Aussicht	4
a. Abwägungsfehlerhafte Verbauung einer schutzwürdigen und durch Bebauungsplan bisher geschützten Aussichtslage.....	5
b. Drohender Abwägungsfehler	5
aa. Beeinträchtigung des Eigentumsrechts aus Art. 14 GG wegen der Schwere des Eingriffs	5
bb. Rechtsverstärkende tatsächliche Situation und Vertrauensschutz.....	6
cc. Keine überwiegenden privaten oder öffentliche Belange	7
2. Sonstige Rechtsfehler des Bebauungsplanentwurfs.....	8
a. Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nicht eröffnet	8
aa. Begriff der Innenentwicklung.....	8
bb. Begriffsmerkmale nicht erfüllt.....	8
b. Drohende fehlerhafte Abwägung des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft.....	9
aa. Festsetzung einer privaten Grünfläche	9
bb. Fehlerhafte Bewertung durch den Bebauungsplanentwurf.....	10
cc. Eingriff in die gewachsenen und wertvollen Strukturen nicht abwägungsfehlerfrei möglich	10
c. Drohende artenschutzrechtliche Verstöße	11
D. Ergebnis und Antrag.....	11

A.

Eigentum unseres Mandanten und örtliche Verhältnisse

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Alte Plochinger Steige 90, Flst.-Nr. 1753, Gemarkung Kirchheim, welches nordöstlich an den bisherigen Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“ angrenzt. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Einfamilienwohnhaus, welches von unserem Mandanten mit seiner Familie selbst bewohnt wird. Das Grundstück hat eine **exponierte, wertprägende Aussichtslage**: Es besteht von diesem Grundstück aus eine durch den geltenden Bebauungsplan geschützte **besondere Aussicht** auf die tiefer liegende Stadt sowie auf die Schwäbische Alb. Südlich, talabwärts des Grundstücks liegen bislang nur Obstwiesengärten mit Gerätehütten:



B.

Bebauungsplanentwurf

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Plochinger Steige“ – 1. Änderung, beabsichtigt die Stadt Kirchheim unter Teck eine Bebauungsplanänderung, welche sich im Wesentlichen auf das Flst.-Nr. 1690/1, Gemarkung Kirchheim erstreckt. Das Flurstück 1714 wird angeschnitten. Der Geltungsbereich liegt am Rande des Wohngebiets Alte Plochinger Steige. Im Norden wird das Plangebiet durch bestehende Bebauung (Flst.-

Nr. 1753), im Osten durch ein Freizeitgrundstück (Flst.-Nr. 1691/1), im Süden ein Freizeitgrundstück (Flst.-Nr. 1690/1) und im Westen durch ein Grundstück mit einer Baulücke (Flst.-Nr. 1689/1) begrenzt. Das überplante Flst.-Nr. 1690/1 steht in privatem Eigentum.

Auf dem Flst.-Nr. 1690/1 befindet sich bisher das Wochenendhaus Alte Plochinger Steige 93. Dieses soll abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des Flst.-Nr. 1690/1 eine private Grünfläche, sowie einen beschränkt öffentlichen Weg vor, weshalb ohne eine Bebauungsplanänderung keine bauliche Tätigkeit genehmigt werden kann. Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Das Flst.-Nr. 1690/1 ist über die Alte Plochinger Steige erreichbar. Diese ist in dem fraglichen Bereich bisher als Fußweg ausgewiesen. Das Flst.-Nr. 1690/1 muss noch über die Alte Plochinger Steige erschlossen werden. Die notwendigen Anschlüsse sollen auf Kosten des Vorhabenträgers ergänzt werden. Zur Erschließung des Grundstücks soll ein Teil des bisherigen Fußweges planungsrechtlich in einen befahrbaren Wohnweg umgewidmet werden. Hierzu ist die Versetzung einer Schranke notwendig.

C.

Rechtsfehler des Bebauungsplanänderungsverfahrens

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Würde die Änderung des Bebauungsplans aber wie von der Stadt vorgesehen, durchgesetzt werden, würde dies unseren Mandanten in seinen Rechten verletzen (1.) und wäre auch sonst rechtswidrig (2.):

1. Verletzung des Rechts auf ordnungsgemäße Abwägung wegen Einschränkung der Aussicht

Die Bauleitplanung der Stadt unterliegt nach § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB dem Gebot der ordnungsgemäßen Abwägung. Denn ein Abwägungsergebnis dahingehend, dass der gewünschte Bebauungsplan ein Wohnhaus auf dem Flst.-Nr. 1690/1 ermöglicht, das wie vorgesehen die bisher bestehende Aussicht vom Wohngrundstück unseres Mandanten erheblich eingeschränkt, wäre entgegen § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB abwägungsfehlerhaft:

a. *Abwägungsfehlerhafte Verbauung einer schutzwürdigen und durch Bebauungsplan bisher geschützten Aussichtslage*

Der Bebauungsplanentwurf greift in eine rechtlich geschützte Aussichtslage ein: Bauplanungsrechtlich ist zwar regelmäßig ein „Blick in die freie Landschaft“ als bloße Chance nicht geschützt. „Dies ist aber dann doch der Fall, wenn die Aussichtslage der vorhandenen Bebauung durch einen bestehenden Bebauungsplan geschützt oder wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig ist.

VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 11.05.2000 – 3 S 690/99, 482, 483; VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 18.06.1990 – 3 S 307/90: Ein Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 S 1 VwGO kann vorliegen, wenn die durch die bisherige Festsetzung eines Bebauungsplans (nur Flachdächer) mitgeschützte Aussichtslage für Oberliegergebäude durch die Änderung dieses Bebauungsplans (Zulassung auch von Walmdächern bis zu 25 Grad Dachneigung) mehr als nur geringfügig beeinträchtigt wird (wie VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.07.1987 - 5 S 2906/86 -, VBlBW 1988, 72).“.

So ist es hier: Einerseits ist tatsächlich eine solche **besonders schutzwürdige Aussichtslage in Richtung Süden gegeben**. Das Wohnhaus unseres Mandanten liegt in einer besonders wertvollen Hanglage. Gerade die weite Aussicht ist ein spezielles Merkmal dieses Grundstücks. Andererseits ist diese Aussichtslage durch den bisher **geltenden Bebauungsplan** geschützt, weil dieser in dem nun zur Planung anstehenden Bereich bisher eine **nicht überbaubare Grünfläche** vorsieht.

In diese rechtlich ausnahmsweise besonders geschützte Aussichtslage würde nun eingegriffen: Durch das geplante zweistöckige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Firsthöhe von 6,75 m würde diese besondere Sicht eingeschränkt. Dadurch würde der Wert des Grundstücks, der wesentlich durch die freie Aussicht bestimmt wird, gemindert.

b. *Drohender Abwägungsfehler*

Das Interesse unseres Mandanten an der Erhaltung dieser Aussicht **setzt sich in der planerischen Abwägung durch**, so dass der Bebauungsplanentwurf nicht ohne einen das Grundgerüst der Abwägung erschütternden Fehler in Kraft gesetzt werden könnte:

aa. Beeinträchtigung des Eigentumsrechts aus Art. 14 GG wegen der Schwere des Eingriffs

Dies folgt schon **aus der Schwere der sich andernfalls ergebenden Beeinträchtigung und der Höhe des zu befürchtenden Grundstückswertverlusts:**

Die von dem Grundstück unseres Mandanten gegebene Aussicht ist mit einer durch angrenzende unbebaute Flächen ermöglichten Aussicht ins Grüne nicht vergleichbar. Er stellt selbst in einer wie hier durch Hanglagen geprägten Umgebung etwas Außergewöhnliches dar. Es unterliegt keinem Zweifel, dass diese Aussichtslage den Wert des Grundstücks maßgeblich mitbestimmt. Das Interesse unseres Mandanten, dass dieser Fernblick weiterhin möglich bleibt, überwiegt daher.

Dementsprechend hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden:

„Die Beeinträchtigung einer weithin einsehbaren und einen außergewöhnlichen Fernblick ermöglichenden Hanglage kann im Rahmen der Abwägung nach BauGB § 1 Abs. 6 ein derartiges Gewicht haben, dass die für eine Bebauung sprechende Belange dahinter zurücktreten müssen.“

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 29.07.1992 – 20 N 91.2692; NuR 1993, 328-331; BRS 54 Nr. 42; BayVBl 1993, 721-725

Selbst wenn die Stadt, was im vorliegenden Fall anzunehmen ist, in den **Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers** aufnehmen würde, den **enormen Wertverlust für das Grundstück unseres Mandanten auszugleichen**, ergäbe sich daraus nicht die Abwägungsfehlerfreiheit des Bebauungsplans. Denn es kann nicht darum gehen, den erheblichen Grundstückseingriff durch Geldausgleich abzumildern (im Sinne des „dulde und liquidiere“). Vielmehr fordert die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG den **Eigentumseingriff ganz zu vermeiden**.

bb. Rechtsverstärkende tatsächliche Situation und Vertrauensschutz

Grundsätzlich mögen Eigentümer zwar von Grundstücken in Innenbereichslagen in der Regel nicht darauf vertrauen dürfen, dass eine bestehende Aussicht nicht verbaut wird. Hier liegen jedoch Verhältnisse vor, die ausnahmsweise eine andere Beurteilung gebieten:

aaa. Das Flst.-Nr. 1690/1 ist tatsächlich Teil eines Hangs, für dessen Freihaltung von Bebauung gewichtige Belange des Natur- und Landschaftschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Freizeit und Erholung sprechen. Die Umplanung muss also unterbleiben, wenn ein Abwägungsfehler vermieden werden soll.

bbb. Rechtsverstärkend wirkt zudem der für unseren Mandanten streitenden **Vertrauensschutz**: Denn das über Jahre gewachsene Vertrauen unseres

Mandanten dahingehend, dass dauerhaft keine Bebauung der südlich an sein Grundstück anschließenden Hangfläche zugelassen werden würde, ist schutzwürdig:

- (1.) Dies ergibt sich **rechtlich** schon daraus, dass seine Aussichtslage bislang durch den Inhalt des noch geltenden Bebauungsplans geschützt ist, weil dort eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist.
- (2.) Dies ergibt sich **tatsächlich** daraus, dass dort nur ein kleines Wochenendhaus vorhanden ist, das durch den geltenden Bebauungsplan auf den Bestandsschutz reduziert ist, mit dessen Erweiterung also unter keinen Umständen zu rechnen war.

cc. Keine überwiegenden privaten oder öffentliche Belange

Gegenüber dem hochrangigen und hier intensiv betroffenen Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG, verstärkt durch die tatsächliche Lage, die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans und das hierin getätigte Vertrauen, gibt es keine privaten oder öffentlichen Belange, die sich in der Abwägung durchsetzen könnten. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans sprechen für diesen keine überwiegenden privaten und öffentlichen Belange. Dies gilt auch bezüglich der Herstellung von Wohnraum, weil im Planänderungsgebiet nur wenige Wohnungen geschaffen werden können. Das somit geringe Gewicht der öffentlichen Belange steht in keinem Verhältnis zur intensiven Rechtsbeeinträchtigung unseres Mandanten. Stattdessen **muss die Stadt erst einmal vorrangig anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnraum in Anspruch nehmen.** Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft für derart geringfügige Wohnraumentwicklung ist grob unverhältnismäßig. Stattdessen sind größere Entwicklungsprojekte zu fördern, so etwa das in sechs Baufelder aufgeteilte „Steingauquartier“. Erst einmal ist dieses vollständig zu entwickeln, bevor nun auf den hier relevanten Bereich zurückgegriffen wird.

Dies zeigt sich auch daran, dass durch eine Verwirklichung des Plangebiets die öffentlichen Belange von Landschaft-, Natur- und Artenschutz massiv beeinträchtigt würden, was die Ungeeignetheit des vorliegenden Standorts für ein Plangebiet belegt.

Der Erlass der Bebauungsplanänderung kann daher nicht rechtsfehlerfrei abgewogen werden.

2. Sonstige Rechtsfehler des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf kann zudem wegen sonstiger schwerwiegender Rechtsfehler nicht in Kraft gesetzt werden. Denn schon der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens ist nicht eröffnet (a.). Zudem droht eine massiv fehlerhafte Abwägung des Eingriffs in Natur und Landschaft (b.) nebst artenschutzrechtlichen Verstößen (c.):

a. Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nicht eröffnet

Der Bebauungsplan darf nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erlassen werden: § 13 a BauGB regelt für Bebauungspläne ausdrücklich für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder „**andere Maßnahmen der Innenentwicklung**“ ein beschleunigtes Verfahren. Eine solche „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ist hier nicht gegeben:

aa. Begriff der Innenentwicklung

Der Begriff der Innenentwicklung ist legal nicht definiert. Das Gesetz stellt immerhin klar, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch bei der **Änderung oder Ergänzung bestehender Bebauungspläne** angewendet werden kann. Das BVerwG sieht in dem Begriff einen „städtebaulichen Terminus“, dessen Interpretation durch die Gemeinden der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliege.

BVerwG Urt. v. 4.11.2015 – 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174.

bb. Begriffsmerkmale nicht erfüllt

Im vorliegenden Fall ist der Bereich der vorgesehenen Bebauungsplanänderung schon als Grünfläche überplant. Es ist nicht ersichtlich, wieso dieser **längst überplante Bereich, der der Durchgrünung des bisherigen Plangebiets und der Sicherung des Bestands an Natur und Landschaft dient**, nochmals „entwickelt“ werden müsse. Dementsprechend enthält der Entwurf der Bebauungsplanbegründung vom 12.10.2018 unter Ziffer 5 lediglich die Behauptung, es handle sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine Begründung wird nicht gegeben. Die Begründung auf Seite 3 unter Ziffer 2.4, das Verfahren „soll das bestehende Grundstück besser ausnützen“, verhält sich ebenfalls nicht zu den Voraussetzungen der Innenentwicklung. Diese sind nicht erfüllt.

Dies ist nicht der Fall. Vielmehr würde die Bebauungsplanänderung einen Eingriff in das abgewogene System und insbesondere die Planung der Durchgrünung und des Ausgleichs des bisher bestehenden Bebauungsplans darstellen. Eine Rechtfertigung für einen solchen schwerwiegenden Eingriff ist nicht gegeben; er kann insbesondere nicht in dem minimalen Zuwachs an Wohnraum gesehen werden, der die bestehenden Wohnraumversorgungsprobleme in Kirchheim nicht einmal im Ansatz zu lösen geeignet ist.

Dies folgt auch daraus, dass es sonst stets ein Leichtes wäre, zunächst großflächige Bebauungspläne im gewöhnlichen Verfahren mit Durchgrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erlassen und diese Bebauungspläne just auf den Durchgrünungs- und Ausgleichsflächen anschließend durch Bebauungspläne nach § 13 a BauGB unter Suspendierung der Eingriffs- und Ausgleichsprüfung zu überplanen. Dies kann nicht Zweck des Gesetzgebers gewesen sein: Es stellt keine Innenentwicklung dar, überplante, aber als Durchgrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Flächen in Bebauungsplänen unter Ausnutzung der Privilegierung des § 13a BauGB in bebaute Fläche „umzuplanen“, ohne dass eine Umweltprüfung stattfindet und ein Umweltbericht erstellt werden muss. Dies wäre ein **unzulässiger Formenmissbrauch**.

b. *Drohende fehlerhafte Abwägung des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft*

Der Bebauungsplan kann auch deswegen nicht wie vorgesehen in Kraft gesetzt werden, weil dadurch die Abwägung des Eingriffs in Natur und Landschaft fehlerhaft würde. Wie schon das obige Lichtbild zeigt, ist der zur Überplanung vorgesehene Bereich für Natur und Landschaft besonders wertvoll und wird deswegen auch mit einer sehr hohen Funktion des Bodens als „Standort für natürliche Vegetation“ bewertet. Die Stadt führt in der Begründung der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung aus, dass im südlich anschließenden Grundstücksteil des Baugrundstücks Flst.-Nr. 1690/1 Boden mit sehr hoher Funktion als „Standort für natürliche Vegetation“ gegeben ist.

aa. Festsetzung einer privaten Grünfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht seit 06.10.1983 für das Flst.-Nr. 1690/1 eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Mit dieser Festsetzung war beabsichtigt, diesen Hang von einer Bebauung freizuhalten. Seit 1983 konnten sich mit **Hecken, Bäumen und Streuobstwiesen beson-**

ders wertvolle Lebensräume entwickeln. Vor Ort ist heute ein wertvoller alter Hecken- und Baumbestand deutlich sichtbar.

bb. Fehlerhafte Bewertung durch den Bebauungsplanentwurf

In der Bebauungsplanänderung wird angeführt, dass der Geltungsbereich im Landschaftsplan ohne besondere Eigenschaft für Arten und Biotope bewertet wird. Dem kann so nicht gefolgt werden, denn gerade durch die unterbliebene Bebauung hat sich seit 1983 sehr wohl nördlich und südlich entlang der im Tal verlaufenden Plochinger Straße ein breiter Grüngürtel entwickelt. Es ist ein Lebensraum mit umfassenden ökologischen Funktionen entstanden. Mit den nun vorhandenen Streuobstwiesen sind durchaus gesetzlich geschützte Biotope i.S.v. § 30 Abs. 2 S. 2 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG vorhanden. Entsprechend § 33 Abs. 1 S. 2 NatSchG werden die Streuobstwiesen in Anlage 2 Ziffer 1.1 beschrieben. Unter diesen Biotoptyp fallen sowohl genutzte als auch nicht genutzte Streuobstwiesenflächen. Es ist also unerheblich, ob die Streuobstwiesen landwirtschaftlich oder hobbymäßig zur Freizeit und Erholung genutzt und gepflegt werden.

Laut dem Inhalt des Entwurfs der Bebauungsplanänderung **soll dort kein Eingriff stattfinden**. Allerdings erscheint dies vor dem Hintergrund, dass auf dem Grundstück ein großes Wohnhaus erbaut werden soll, zumindest fraglich. Denn bei jedem Hausbau ist der Einsatz schwerer und großer Maschinen notwendig. Zur Schaffung der Bebaubarkeit, so z.B. der notwendige Abbruch der bestehenden Bausubstanz, zum Herrichten des Baugeländes für die Bauarbeiten sowie zur Erschließung, ist Großgerätetechnik unumgänglich. So benötigt es Bagger u.a. zum Herstellen der Baugrube, Lader und Lkws zum Be- und Entladen der verschiedenen Baustoffe und für den Aufbau des Rohbaus einen Kran. Es ist daher zweifelhaft, dass das Wohnhaus entstehen soll, ohne dass die hohe Funktion des Bodens im südlichen Teil als „Standort für natürliche Vegetation“ durch die Bauarbeiten beeinträchtigt wird.

cc. Eingriff in die gewachsenen und wertvollen Strukturen nicht abwägungsfehlerfrei möglich

Auch wenn im Anwendungsbereich von § 13 BauGB keine Eingriffs- und Ausgleichsprüfung stattfindet und ein Eingriffsausgleich nicht erfolgt, unterliegt der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft doch der Abwägung.

Rieger in : Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 13 a Rdnr.37.

Die Abwägung eines Eingriffs in die gewachsenen und wertvollen Strukturen ist nicht abwägungsfehlerfrei möglich, zumal nicht dargetan ist, was hier einerseits die Folgen der Nullvariante andererseits die Folge von anderen Standortalternativen ist. Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung vom 12.10.2018 irrt unter Ziffer 5, wenn er ausführt, „Mit der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen“. Der Vergleich von Fläche und Kubatur des Vorhabens mit dem bestehenden Wochenendhaus widerlegt dies. Die Abwägung eines Bebauungsplans mit dem Inhalt des ausgelegten Entwurfs wird deswegen unvermeidlich fehlerhaft sein.

Gerade die Stadt Kirchheim unter Teck hat insoweit eine besondere Verantwortung. Ist sie doch Teil des im Jahre 2009 von der UNESCO erklärten Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“. Im Vorland der Schwäbischen Alb befindet sich das größte zusammenhängende Streuobstwiesengebiet Europas. Es ist nicht hinnehmbar, dass gerade mit solchen Flächen leichtfertig umgegangen wird.

c. Drohende artenschutzrechtliche Verstöße

Angesichts der vor Ort entwickelten, besonders wertvollen Hecken- und Streuobststrukturen ist zudem mit artenschutzrechtlichen Verstößen zu rechnen. Solche Eingriffe sind auch im Geltungsbereich des § 13 a BauGB verboten und nicht der Abwägung zugänglich.

D.

Ergebnis und Antrag

Der Bebauungsplanentwurf kann so keinen Bestand haben. Unser Mandant wird den vorgesehenen Eingriff in ihre geschützte Aussicht nicht hinnehmen. Außerdem ist das Verfahren fehlerhaft und liegt durch die Überplanung des bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücks ein Eingriff in den Natur- und Landschaftsschutz vor.

Es sollten vorrangig andere Bereiche in Kirchheim für Wohnbau entwickelt werden. Der hier zu schaffende minimale zusätzliche Wohnraum steht in keinem Verhältnis zu dem dadurch verursachten schwerwiegenden Eingriff in die Rechte unseres Mandanten sowie in Natur und Landschaft.

Wir beantragen daher,

das Bebauungsplanänderungsverfahren einzustellen.

Wir bitten um Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme, um Beachtung und Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen



- Dr. A. Kukk -

Rechtsanwalt

Anlage: Vollmacht

T:\hf\2019\19_feb\Stadt Kirchheim Holzner 6.2..docx

Vollmacht

Die Rechtsanwälte Prof. Dr. M. Quaas, M.C.L., Dr. J.-M. Kuhlmann, Dr. A. Kukk, Dr. U. Trefz,
Dr. T. Flachsbarth, Dr. M. Quaas, N. Elsässer, LL.M.,
Möhringer Landstraße 5, 70563 Stuttgart,

und

die Rechtsanwälte Dr. H. Thomae, F. Montag, K. Schwarz,
Märkische Straße 115, 44141 Dortmund,

werden hiermit von

Herrn/Frau/Firma

[REDACTED]

in Sachen

[REDACTED]

wegen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“

bevollmächtigt.

Die Vollmacht ermächtigt auch zur Vertretung vor Gerichten und Behörden, insbesondere zu

- Empfang und Abgabe von Erklärungen, einschließlich Verzicht und Anerkenntnis,
- Empfang von Zustellungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsbehelfen,
- Einlegung von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf sie,
- Abschluss von Vergleichen sowie
- zur Bestellung eines Vertreters.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Beweissicherung, Kostenfestsetzung sowie Inkasso.

Soweit Zustellungen statt an die Bevollmächtigten auch an die Partei unmittelbar zulässig sind, bitte ich, diese nur an meine Bevollmächtigten zu bewirken.

Kirchheim

Ort

15.1.19

Datum

[REDACTED]

Unterschrift