



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und Baurecht
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Stuttgart 23.07.2019
Name Josephine Kerkhoff
Durchwahl 0711 904-12133
Aktenzeichen 21-2434.2/ES Kirchheim
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
o.kuemmerle@kirchheim-teck.de

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach", Gemarkung Kirchheim /
Planbereich Nr. 12.12
Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB
Ihr Schreiben vom 14.06.2019
Ihr Zeichen: 621.41/221-kü

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kümmerle,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie
aus Sicht der Abteilungen 4 und 5 zu der oben genannten Planung folgendermaßen
Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Allerdings empfehlen wir nochmals zu überprüfen, ob das Entwicklungsgebot nach
§ 8 Abs. 2 BauGB hier tatsächlich eingehalten wird. Der Flächennutzungsplan stellt
die Hälfte des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche und die andere Hälfte als
Flächen für die Landwirtschaft dar.

Straßenwesen und Verkehr

Dem oben genannten Vorhaben kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 27.04.2017 sowie auf das Schreiben vom 29.05.2017.

Es ist ein Gebäudeabstand von 10 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für unterirdischen Gebäudeteil wie der geplanten Hebeanlage. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Die Zufahrts- / Ausfahrtssituation der Privatstraße wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 47.3 - (siehe Protokoll vom 17.04.2019) abgestimmt. Bezüglich des freizuhaltenden Sichtfelds verweisen wir auf das Besprechungsprotokoll vom 17.04.2019.

Bezüglich der geforderten Linksabbiegespur verweisen wir auf das Schreiben vom 29.05.2017. Einer zeitlichen Befristung auf 5 Jahre wie im schriftlichen Teil des Bauungsplans unter Punkt 7.3 aufgeführt stimmen wir nicht zu.

Die geplante Entwässerung ist direkt an den öffentlichen Abwasserkanal der Stadt Kirchheim u. T. anzuschließen. Einen Anschluss über die Transportleitung der Straßenentwässerung wird von uns abgelehnt.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711/904-14224, E-Mail: karsten.grothe@rps.bwl.de.

Umwelt

Naturschutz:

Bezüglich der Belange von Schutzgebieten, des Biotopverbundes sowie Flächen des Artenschutzprogramms wird auf die bereits ergangene Stellungnahme zum Vorhaben vom 21.12.2017 verwiesen.

Wie ebenfalls bereits in der Stellungnahme vom 21.12.2017 dargelegt, wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme für die Umsiedlung der durch das Bauvorhaben betroffenen Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat bereits mit Schreiben vom 03.04.2017 erteilt.

Mit Schreiben vom 03.11.2017 wurde der höheren Naturschutzbehörde der Umsiedlungsbericht durch das für die Umsiedlung beauftragte Gutachterbüro Deuschle übermittelt. Aus dem Bericht geht hervor, dass das notwendige Ersatzhabitat im Frühjahr 2017 hergestellt und bis zum 26.09.2017 insgesamt 31 Zauneidechsen umgesiedelt werden konnten.

Obgleich die große Kreisstadt Kirchheim u. T. im Beteiligungsformblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart angekreuzt hat, dass Ausnahmen/Befreiungen im Artenschutz erforderlich seien, geht auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Notwendigkeit einer erneuten Ausnahme hervor. Vielmehr gelten die bereits erteilten Ausnahmen mit ihren Nebenbestimmungen weiterhin.

In diesem Zusammenhang wird auf die Nebenbestimmung A.I.I.) der erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahme hingewiesen, wonach ein alljährliches und fünf Jahre dauerndes Monitoring erforderlich ist. Der hierzu zu erstellende Bericht ist der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Bisher ist der höheren Naturschutzbehörde noch kein Monitoringbericht vorgelegt worden. Zumindest für das Jahr 2018 sollte ein entsprechender Bericht vorliegen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Kitz, Tel.: 0711/904-15509, E-Mail: claudius.kitz@rps.bwl.de / Frau Jochum, Tel.: 0711/904-15623, E-Mail: johanna.jochum@rps.bwl.de.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Müller, Tel. 0711/904-15117, E-Mail: birgit.mueller@rps.bwl.de.

Anmerkung:

Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: imke.ritzmann@rps.bwl.de.

Hinweis:

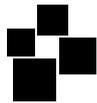
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Josephine Kerkhoff



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und
Baurecht
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-58030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001533

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

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

Datum

25.07.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wangerhaldenbach“
in Kirchheim unter Teck
Ergänzendes Verfahren nach § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
Schreiben vom 14.06.2019; Ihre Zeichen: 621.41/221-kü**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“ soll ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde äußert sich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wie folgt:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Herr Heemeier, Tel. 0711 3902-42480

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bringt zu dem Bebauungsplan keine weiteren Anregungen vor. Auf die Stellungnahme vom 11.01.2018 wird verwiesen.

II. Naturschutz

Frau Trost, Tel. 0711 3902-42791

Es handelt sich um ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB.

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

Die Nachbesserungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung, die Schallimmissionen und die Sichtwinkel im Ein- und Ausfahrtsbereich.

Aus Sicht des Naturschutzes ergeben sich hieraus keine Bedenken. Auf die naturschutzrechtlichen Stellungnahmen im bisherigen Verfahren wird verwiesen.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Jungreitmeier, Tel. 0711 3902-41411

Im Zuge der geplanten Umnutzung der Grundstücke Flurstück-Nummern 2408, 2409 und 2410 in eine Wohnbaufläche wurde das der Planung zugrunde gelegte Schallschutzkonzept des Ingenieurbüros „Bauphysik 5“ vom 12.04.2019 (Projekt-Nr.: 2154830-12) im Lichte der Erkenntnisse aus dem bisherigen Verfahren überarbeitet und zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Die geänderte Planung sieht nunmehr die Ausweisung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ vor, was erhöhte Anforderungen an den Schallschutz stellt.

Anhand einer modifizierten schalltechnischen Untersuchung wurde die lokale Vorbelastung erhoben und das Ergebnis in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gesetzt. Bei den gewerblichen Lärmimmissionen wurde nochmals zwischen dem Schutzanspruch eines „allgemeinen Wohngebietes (WA)“ und dem eines „reinen Wohngebietes (WR)“ differenziert, wobei die Gewerbeaufsicht das WA als einschlägig erachtet.

Die Beurteilung der gewerblichen Immissionen gründet vornehmlich in dem Ansatz eines möglichen flächenbezogenen Schallleistungspegels, mit dem der Schutzanspruch den örtlichen Gegebenheiten bereits zum jetzigen Zeitpunkt Rechnung trägt. Übertragen auf das Plangebiet erhält man somit eine valide Aussage über die Gebietsverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung im Kontext zur gewerblichen Nutzung. Unter der Annahme eines „allgemeinen Wohngebietes“ erkennt der Gutachter keinen unüberwindlichen Immissionskonflikt, der der Planung entgegenstehen würde. Gleichwohl bedarf es zur Einhaltung gesunder Wohnbedingungen weitergehender Schallminderungsvorkehrungen, in Form von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen. Unter Hinweis auf den Akzeptorbezug der TA Lärm, der grundsätzlich auf die Gesamtimmission abhebt, besteht auch an den Balkonen am Haus 1 die Notwendigkeit für Schallminderungsmaßnahmen.

Die Errichtung der Wohnbebauung auf den Grundstücken Flurstück-Nummern 2408, 2409 und 2410 wäre für die Gewerbebetriebe dann rücksichtslos, wenn sie Ursache für weitergehende immissionsschutzrechtliche Auflagen ist. Nach der Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.07.1993 – 3 S 824/92) müssen diese zusätzlichen Auflagen allerdings von „einem gewissen Gewicht“ sein. An dieser Ursächlichkeit fehlt es jedoch, wenn das neue Vorhaben keinen nennenswert stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die schon vorhandene Wohnbebauung, was dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung entspricht.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

IV. Amt für Geoinformation und Vermessung

Herr Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2016/31 (Flurstück-Nummer 2410).

Es wird empfohlen, den Plan in diesem Punkt noch zu ergänzen.

V. Straßenbauamt

Frau Humpf, Tel. 0711 3902-41511

Nachdem vom Plangebiet keine Kreisstraße betroffen ist, werden vom Straßenbauamt als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Esslingen keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.

Durch den Planentwurf ist die B 297 tangiert. Hierbei handelt es sich um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes, deshalb sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 42 angehört werden.

VI. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen

Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Das Bebauungsgebiet wird im Norden durch die Bundesstraße (B) 297 und im Süden durch den „Wangerhaldenbach“ begrenzt. Im Bereich der B 297 kommt zusätzlich eine Lärmschutzwand als Abgrenzung hinzu.

Die Verkehrsführung und potenzielle Wendemöglichkeiten innerhalb des Gebietes sind nicht erkennbar. Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAS 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Ein Rückwärtsfahren ist keine Option.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht zu realisieren. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Es wird gebeten, die oben genannten Belange bei der Detailplanung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Werstein

Kümmerle, Oliver

Von: ZentralePlanungND <ZentralePlanungND@unitymedia.de>
Gesendet: Dienstag, 23. Juli 2019 10:59
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 12.12
Anlagen: Antwort_257919.pdf
Kategorien: 12.12 Wangerhaldenbach

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 11.04.2017 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung
Deployment
Technology



unitymedia

www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 58137

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Herr Oliver Kümmerle
Postfach 1452
73222 Kirchheim unter Teck

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 257919

Datum
11.04.2017

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach"
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadtverwaltung
Postfach 14 52

73222 Kirchheim unter Teck

REFERENZEN Herr Kümmerle/Ihr Schreiben vom 14.06.2019
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER +49 7161 1009-111
DATUM 23.07.2019
BETRIFFT **Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Günter Mayer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria, Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Kümmerle, Oliver

Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>
Gesendet: Dienstag, 23. Juli 2019 16:46
An: Kümmerle, Oliver
Cc: info@kh-esslingen-nuertingen.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach", Gemarkung Kirchheim / Planbereich Nr. 12.12

Kategorien: 12.12 Wangerhaldenbach

Guten Tag Herr Kümmerle,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.06.2019.

Wir bedauern, dass durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gerade auch für mittelständische Handwerksbetriebe wichtige Mischgebietsflächen verloren gehen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der umliegenden Strukturen, die unter Umständen von dieser Ausweisung gefährdet werden.

Konkrete Bedenken haben wir nicht.

Freundliche Grüße

Claudia Kern
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Handwerkskammer Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 1657-220
Fax: 0711 1657-873
E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de
Internet: www.hwk-stuttgart

Im neuen Kundenportal behalten Sie online ganz einfach und bequem den Überblick – zum Beispiel über Ausbildungsverträge, Betriebsdaten oder die Handwerkersuche. Jetzt registrieren: www.hwk-stuttgart.de/kundenportal

Entstaubt, geschliffen und frisch poliert.
Das neue Image des Handwerks: www.handwerk.de

2025
HANDWERK
Wir schaffen Zukunft 

40

NABU Kreisverband Esslingen e.V. · NABU-Scheune ·
Weiler Schafhof 32/1 · 73230 Kirchheim/Teck

EINGEGANGEN
25. Juli 2019
Abteilung Städtebau
und Baurecht

Stadt Kirchheim unter Teck
Alleestraße 3

73230 Kirchheim/Teck



Kreisverband Esslingen e.V.

Jenny Helber
Geschäftsführung

Mobil +49 (0)176.578 54 875
info@NABU-kreis-es.de

Stellungnahme als „Träger öffentlicher Belange“ - Öffentliche Auslegung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs.4 BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wangerhaldenbach", Planbereich Nr. 12.12, Gemarkung Kirchheim

Kirchheim, 24.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung als „Träger öffentlicher Belange“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung (ergänzendes Verfahren) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 12.12.

NABU Kreisverband Esslingen e.V.
Weiler Schafhof 32/1
73230 Kirchheim/Teck
Tel. (AB) +49 (0)7153.619979-0
Fax +49 (0)7153.619979-6
Mobil +49 (0)176.57854875
info@NABU-kreis-es.de
www.NABU-kreis-es.de

Die bereits in den vorangegangenen Auslegungen von uns eingereichten Stellungnahmen und Einwendungen haben weiterhin vollständig Bestand für diese erneute Auslegung.

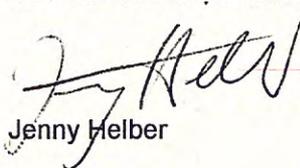
Zudem verweisen wir auf unsere Einwände im von uns erstellten und angehängten Schreiben „Gutachten als Ergänzung zu den Einwänden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Wangerhaldenbach““.

Auch die darin genannten Einwendungen haben vollständig Bestand.

Geschäftskonto
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ 61150020
Konto 8128960
IBAN DE36611500200008128960
BIC ESSLDE66XXX

Wir lehnen die Planung in dieser Form weiterhin ab.

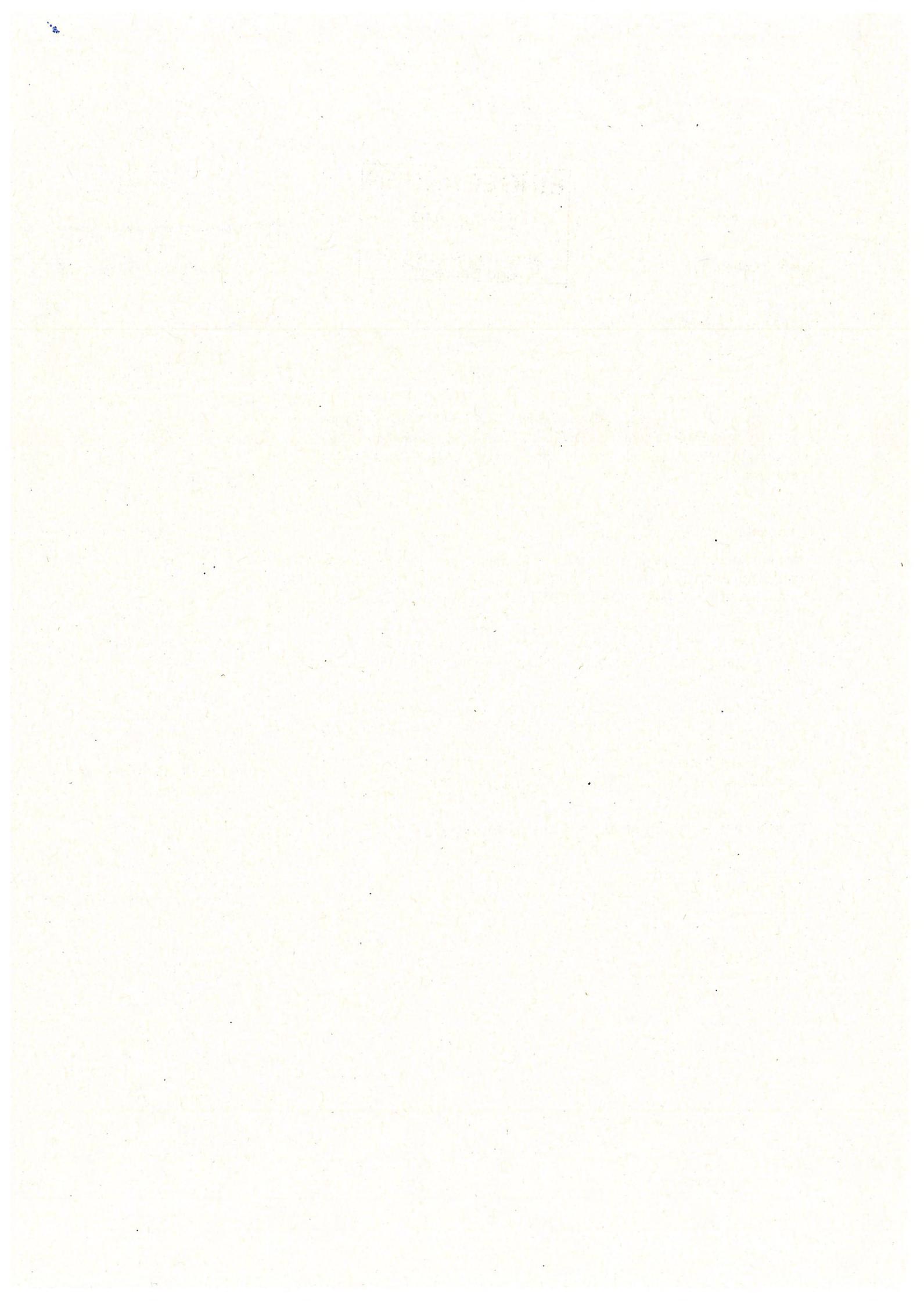
Mit freundlichen Grüßen


Jenny Helber

Spendenkonto
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ 61150020
Konto 7210312
IBAN DE50611500200007210312
BIC ESSLDE66XXX

Vereinsregister: 211468 Stuttgart
Steuernummer: 59338/03712

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.



I EINFÜHRUNG

Der Grundstückseigentümer Herr H. Bauer plant die Neubebauung der Grundstücke 2408, 2409 und 2410 in der Schlierbacher Straße in Kirchheim unter Teck. In Abstimmung mit der Stadt Kirchheim unter Teck soll hierzu der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“ aufgestellt werden. Im Rahmen dieses Vorhabens wurde der **Umweltbericht** „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wangerhaldenbach“ sowie die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (kurz: saP) vom Büro für Tier- und Landschaftsökologie von Herrn Dr. Deuschle aus Köngen erstellt. Nach einer ausführlichen Überprüfung der Gutachten durch den NABU Kreisverband Esslingen, wurden inhalt- und fachliche Fehler festgestellt. Diese werden in Kapitel II entsprechend erläutert und dargestellt.

II EINWÄNDE

2.1 WIDERSPRÜCHLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht finden sich verschiedene und teils widersprüchliche Angaben, diese werden nachfolgend dargestellt.

Neuversiegelung

Die Flächenangaben im Umweltbericht zur Neuversiegelung sind widersprüchlich. Auf Seite 31 des Umweltberichts findet sich die Aussage: *Die geplanten Wohn- und Verkehrsflächen (einschl. Stellplätze und Lärmschutzwand) mit einer Fläche von 1.644 m² und die damit verbundene Neuversiegelung führt anlagebedingt zu einem vollständigen Verlust der Funktionsfähigkeit des Teilschutzgutes Grundwasser....*

Nimmt man die aktuelle Versiegelung laut Kapitel 4.2.1.2 von 2.071 m² (vgl. S.20f.; Tab. 3) und stellt dieser die Versiegelung der Planung mit 4.071 m² (vgl. S.13; Tab. 1) gegenüber, erhält man eine Differenz (sprich eine Zunahme der Versiegelung) von 2.000 m². Dies sind 356 m² mehr als in Kapitel 4.2.1.2 angegeben wurden. Ein weiterer Wert der Versiegelung findet sich in Kapitel 4.2.1.1. Nimmt man hier die Werte aus der Tabelle 4 (S.28ff.) für neuversiegelte/bebaute Flächen zusammen, erhält man den Wert 2.232 m² (Wohngebäude 888 m², 79 m² Park- und Hofflächen, Wohngebäude 777 m², Straße 192 m², Park- und Hofflächen 296 m²). In Kapitel 4.2.1.5 findet man hingegen einen Wert für die Neuversiegelung von 1.636 m². In Kapitel 4.2.1.3 gehen alleine im Bereich der Grünflächen 1.982 m² klimaaktiver Flächen durch Neuversiegelung verloren. Es wird somit nicht klar, welche Flächenangabe für Neuversiegelung nun korrekt ist. Aufgrund der unterschiedlichen Flächenangaben dürften somit auch die zugrunde gelegten Berechnungen, in Bezug auf die Eingriffserheblichkeit falsch sein.

Dachbegrünung

Es ist aufgrund unterschiedlicher Zahlen im Umweltbericht unklar, wie viele Quadratmeter **Dachbegrünung** nun tatsächlich für den Ausgleich geplant sind. So findet sich zum einen auf S.42 die Angabe von 1.261 m² extensive Dachbegrünung auf Flachdächern. Im anderen Fall wurden 85 % der Dachflächen für eine Dachbegrünung vorgesehen, was eine Fläche von 1.072 m² entspräche (vgl. S.49; Tab. 7). Die 1.072 m² werden z.B. als eingriffsmindernd im Schutzgut „Biotop“ angerechnet.

Sind tatsächlich nur 1.072 m² für eine Dachbegrünung vorgesehen, würde hier ein Berechnungsfehler im Schutzgut „Klima/Luft“ vorliegen. Welche Flächengröße abschließend nun tatsächlich für eine Dachbegrünung vorgesehen ist, bleibt offen.

Bestand Einzelbäume

Im Bestand sind **9 Einzelbäume** in der Karte 1 – Biotop Bestand eingezeichnet. In der Tabelle 3 (vgl. S.13) hingegen sind **14 Bäume im Bestand** mit einem Biotopwert von 8.231 vermerkt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese beiden Angaben voneinander abweichen.

Weiter müssen laut Gutachten (S.32) **7 Bäume** dem Eingriff weichen: *Ebenfalls anlagebedingt müssen einige Einzelbäume gerodet werden insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich um zwei Fichten (Picea abies), vier Hainbuchen (Carpinus betulus) und einen Walnussbaum (Juglans regia).*

Erhalten werden laut Umweltbericht **zwei Gehölze**: *Nur am südlichen und nördlichen Rand des Eingriffsgebiets können eine Esche (Fraxinus excelsior) und eine Hainbuche (Carpinus betulus) erhalten werden.* Diese beiden Gehölze werden auch in Karte 4 dargestellt. Zieht man von **14 Bäumen im Bestand**, **7 Bäume** ab erhält man **7 Bäume** die eigentlich verbleiben. Nur wenn es tatsächlich nur **9 Bäume** im Bestand sind, wäre der angegebenen Wert von **2 Bäume** die erhalten werden sollen, korrekt.

Weiter ergibt sich die Frage, warum werden **11 Einzelbäume** mit einem Biotopwert von **1.730** in **Tabelle 5** (vgl. S.33; Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Arten und Biotop) als vorhanden angegeben, wenn nach Aussage des Gutachters lediglich **zwei Bäume** übrigbleiben sollen. Auch hier ist wieder nicht nachzuvollziehen, welcher der angegebenen Werte korrekt ist.

Flächengröße des Retentionsbeckens

Auch hier finden sich widersprüchliche Aussagen über die tatsächliche Größe des Retentionsbeckens. So ist in Kapitel 8 (vgl. S.56) von **400 m²** die Rede, wohingegen in Kapitel 4.2.1.1 + 4.2.1.2 eine Fläche von **333 m²** erwähnt wird. In Tab. 5 (vgl. S.33) werden **306 m²** aufgeführt wohingegen man beim zusammenrechnen der Flächengrößen der Tabelle 4 (S.28) auf **443 m²** kommt. Auch hier bleibt somit mehr als fraglich, welcher dieser Werte nun der richtige ist.

Abschließende Beurteilung der Mängel in Punkt 2.1

Durch die Verwendung unterschiedlicher Flächen- und Bezugsgrößen liegt nach unserem Dafürsprechen, ein grober Mangel innerhalb des Gutachtens vor. So ist zum einen eine Prüfung der Sachverhalte durch Dritte nicht möglich, da viele Herleitungen, Berechnungen oder Inhalte nicht nachvollzogen werden können. Zum anderen können durch diesen Umstand, die Berechnungen der Eingriffserheblichkeit sowie des Ausgleichs an vielen Stellen des Gutachtens nicht korrekt sein. Wie auf dieser Grundlage den Vorgaben des § 14, 15 und 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §1a und §35 des Baugesetzbuches (BauGB) nachgekommen werden soll, ist aus unserer Sicht nicht klar. So schreibt z.B. das BNatSchG §15 Abs.2 vor: *Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet*

ist. Wie dies dem Verursacher auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens mit den vorgebrachten widersprüchlichen Angaben möglich sein soll, kann nicht nachvollzogen werden.

2.2 SCHUTZGUT BODEN

Bewertung der anthropogen überprägten Böden

Laut Gutachten sind im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans verschiedene Böden anzutreffen (Flst.-Nr. 2408), die in der Bodenschätzung die Klassenzeichen LT 4 AIV 60/62 und T II a2 60/59 entsprechen. Weiter wird die Ertragsfähigkeit der Böden als **hoch** eingestuft. Hingegen dazu liegen für die Flurstücke Nr. 2410 und Nr. 2409, mit einer Gesamtfläche von 2.954 m², keine Daten aus der Bodenschätzung vor (vgl. S.14ff.).

Aufgrund dieser Tatsache wird laut Gutachten, von so genannten **anthropogen überprägten Böden** im Innenbereich ausgegangen. Dies ist laut des verwendeten Methodenstandards der LUBW (2010a) zwar generell möglich und so schreibt sie:

Für den baurechtlichen Innenbereich liegen oft keine Bodendaten vor, die als Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen dienen könnten. In solchen Fällen werden die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal mit „1“ eingestuft.

Weiter führt sie jedoch an: *Dies ist nicht zulässig, wenn es sich um Innenbereiche mit offensichtlich ungestörten Böden (Parkanlagen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Auen etc.) handelt. Für solche Böden ist eine Bewertung nach LUBW (2010) durchzuführen (vgl. LUBW 2010a).*

Der Gutachter lässt im Umweltbericht offen, auf welcher fachlichen Grundlage die Einschätzung heraus resultiert, warum es sich um **anthropogen überprägte Böden** handeln soll (vgl. Umweltbericht S.16). Die LUBW fordert im Methodenstandard eindeutig ein, dass ein **wichtiger Bestandteil der Bewertung die Erhebung und Darstellung vorbelasteter Böden ist.**

Da es sich bei anthropogen überprägte Böden, um **vorbelastete Böden** (z.B. durch Abgrabung oder Verdichtung) handelt, hätte der Gutachter darlegen müssen, worauf sich seine gutachterliche Einschätzung gründet.

Gerade im südlichen Vorhabenbereich dürfte eine pauschale Einstufung als anthropogen überprägte Böden, nicht zulässig sein. Es liegt in diesem Bereich nahe, dass es sich hier um ungestörte (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Auenbereiche etc.) und somit um hochwertige Böden handelt. Veränderungen wie Abgrabungen (z.B. Steinbruch, Kiesgrube), Auffüllungen (z.B. Straßenböschungen, Seitenablagerungen, Lärmschutzwälle), versiegelte / überbaute Flächen, erhöhte Schadstoffgehalte und Altlasten können im südlichen Bereich nicht erkannt werden (vgl. LUBW 2010a).

Planinterne Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden liegt bei **6.329 BWE**. Nach Abzug der planinternen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleibt laut Umweltbericht ein Kompensationsbedarf in Höhe von **5.768 BWE** (vgl. S.47). Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, wie sich die planinternen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen rechnerisch zusammensetzen und wie dieser hergeleitet wurde. Eine Überprüfung der angegebenen Werte ist daher nicht möglich. Dies stellt einen groben Mangel dar, da es nicht nachvollziehbar ist, wie die

Umweltbelange im Schutzgut Boden in der Planung eine entsprechende Berücksichtigung gefunden haben.

Abschließende Beurteilung der Mängel in Punkt 2.2

Durch die pauschale Bewertung als „anthropogen überprägte Böden“ entsteht eine geringere Eingriffserheblichkeit. Der Gutachter begründet nicht, wie vom Methodenstandart gefordert, auf welcher Grundlage seine Einschätzung beruht. Betrachtet man das Geländere relief, kann man auch zu dem Schluss kommen, dass zumindest im südlichen Bereich unberührte und natürliche Bodenverhältnisse vorherrschen. Diese hätten dann auch entsprechend anders bewertet werden müssen. Der Ausgleichbedarf wäre somit auch bedeutend größer gewesen, als dies vom Gutachter angegeben wurde. Des Weiteren ist die Ausgleichsberechnung nicht nachvollziehbar. Wie der Gutachter auf einen Kompensationsbedarf nach Abzug der Minderungsmaßnahmen auf eine Höhe von 5.768 BWE kommt, wird nicht dargestellt. Dies stellt einen groben Mangel im Gutachten dar.

2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Maßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft

„Durch das Vorhandensein klimaaktiver Flächen, vor allem entlang des Wangerhaldenbachs sowie aufgrund der Hangneigung im Plangebiet, können die Klimafunktionen nach den Bewertungsempfehlungen der LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005a) hinsichtlich des Abbaus oder der Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen insgesamt als „hoch“ (Wertstufe 4) eingestuft werden.“ (Kapitel 4.1.3; S.18)

Die geplanten Wohn- und Verkehrsflächen (einschl. Stellplätze und Lärmschutzwand) und die damit verbundene Neuversiegelung führt anlagebedingt zu einem vollständigen Verlust des hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit (bioklimatische und lufthygienische Entlastung) als „hoch“ (Wertstufe 4) eingestuften Schutzguts Klima/Luft. Hierbei werden 1.982 m² der klimaaktiven Wiesen- und Gartenflächen (thermische Entlastung) in Anspruch genommen. Dies führt zu einem kompletten Verlust der Funktionsfähigkeit, womit eine Wertstufenänderung von Wertstufe 4 („hoch“) auf Wertstufe 1 („sehr gering“) verbunden ist. Der ermittelte Kompensationsbedarf beläuft sich demnach für das Schutzgut Klima/Luft auf 0,5946 haWE. (Kapitel 4.2.1.3; S.31).

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden die geplante **Dachbegrünung** sowie **Gehölzpflanzungen** angeführt. Dies halten wir jedoch für nicht ausreichend. So ist laut LUBW (2005) die Verpflichtung zur Minimierung dem Ausgleich und Ersatz vorgeschaltet. So führen Minimierungsmaßnahmen vorab zur Verringerung von Beeinträchtigungen, sie senken also den Bedarf an Kompensationsmaßnahmen durch Verringerung des Wertverlustes pro Flächeneinheit. Dies soll sich laut LUBW (2005) bei der Bewertung der Eingriffsseite innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanz quantitativ in einer um etwa 1/2 bis 1 Stufe verringerten Eingriffserheblichkeit ausdrücken, in besonders begründeten Fällen auch in bis zu 2 Stufen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Minimierungsmaßnahmen nicht alleine in der Lage sind, einen Eingriff der von der **Wertstufe 4** auf **Wertstufe 1** führt, komplett zu kompensieren.

Durchgrünte Wohngebiete werden laut LUBW (2005) lediglich mit der **Wertstufe 2**, als gering klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, bewertet. Warum der Gutachter eine

umfassende Kompensation des Eingriffes im Schutzgut Klima/Luft, durch **Dachbegrünungen** und **Gehölzpflanzungen** vorsieht, ist nicht nachvollziehbar.

Des Weiteren ist es mehr als fraglich, ob sich die Gehölzpflanzungen zwischen der vier Meter hohen Lärmschutzwand und der hangabwärts, in gerade mal zehn Meter Entfernung liegenden und neun Meter hohen Wohnbebauung, als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Klima/Luft eignen. So wirken die Gehölze in Kombination mit der Lärmschutzwand und der Wohnbebauung, als eine Kaltluftbarriere der von Norden her hangabwärts einströmenden Kaltluft. Diese „Barrierewirkung“ wurde im Umweltbericht nicht erwähnt.

Laut Gutachten: *Die Pflanzung von Gehölzen u.a. 75 Einzelbäumen, (vgl. Kap. 5.2.1) wirkt sich ebenfalls klimaregulierend auf das Schutzgut aus und verbessert das Mikroklima in der Umgebung. Die Pflanzung der Einzelbäume bewirkt eine anrechenbare Aufwertung von 0,48 haWE.*

Im Allgemeinen dürfte die Pflanzung von 75 Bäumen, wie in Tabelle 7 und auf Karte 5 „Geplante Maßnahmen“ dargestellt, kaum zu realisieren sein (vgl. Einwände Einzelbäume). Die Bäume stehen zum Teil nur 1-2 Meter voneinander entfernt und dürften es schwer haben, die im Gutachten vorausgesetzte Wertigkeit (Schutzgut Biotop) und die Funktionsfähigkeit (Schutzgut Klima/Luft) für den benötigten Ausgleich zu erlangen. Leider ist dem Gutachten auch nicht zu entnehmen, auf welcher Grundlage eine anrechenbare Aufwertung von 0,48 haWE erfolgt. Die Berechnung ist nicht aufgeführt und stellt somit einen erheblichen Mangel in der Nachvollziehbarkeit dar.

Weiter ist es aufgrund unterschiedlicher Zahlen im Umweltbericht unklar, wie viele Quadratmeter Dachbegrünung nun tatsächlich für den Ausgleich geplant sind (vgl. Kapitel 2.1 Widersprüchliche Angaben im Gutachten).

Abschließende Beurteilung der Mängel in Punkt 2.3

Es bleibt festzuhalten, dass der **Dachbegrünung** und den **Gehölzpflanzungen** eine viel zu große eingriffsmindernde Wirkung im Umweltbericht zugeschrieben wird, als sie von den Bewertungsgrundlagen der LUBW eigentlich vorgesehen ist. Die klimamindernde Wirkung dürfte daher nur von **Stufe E auf D (die Dach- und Gehölzflächen bis max. C)** erfolgen. Auch dürften aufgrund der angebrachten Einwände im Teil „Schutzgut Biotop“ deutlich weniger Einzelbäume auf der geplanten Fläche untergebracht werden können, als durch den Gutachter geplant. Dies dürfte dazu führen, dass das Schutzgut „Klima/Luft“ ein deutliches Defizit aufweist. Auch ist die tatsächliche Flächengröße der zukünftigen Dachbegrünung, durch verschiedene Aussagen im Gutachten, unklar. Somit ist das Schutzgut Klima nicht ausreichend kompensiert bzw. aufgrund inhaltlicher Fehler nicht umfassend abgearbeitet worden. Dies steht im Widerspruch zu den Vorgaben des § 14, 15 und 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §1a und §35 des Baugesetzbuches (BauGB).

2.4 SCHUTZGUT WASSER

Grundwasser

Hauptkriterium für die Bewertung des Grundwassers ist die Durchlässigkeit der oberen Grundwasser führenden, hydrogeologischen Schicht. Das Teilschutzgut Grundwasser ist im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets, wo der Grundwasserleiter Unterjura vorliegt mit „gering“ (Wertstufe 2) zu bewerten. Der südliche Teil entlang des Wangerhaldenbachs hingegen wird durch alluviale Talschotter

(junge Talfüllungen) charakterisiert, weshalb hier das Teilschutzgut Grundwasser als „hoch“ (Wertstufe 4) zu bewerten ist (LUBW 2005b). Versiegelte Flächen wie Straßen, Wege und bebauten Flächen werden mit „sehr gering“ (Wertstufe 1) bewertet. (Kapitel 4.1.2; S.18).

Die geplanten Wohn- und Verkehrsflächen (einschl. Stellplätze und Lärmschutzwand) mit einer Fläche von 1.644 m² und die damit verbundene Neuversiegelung führt anlagebedingt zu einem vollständigen Verlust der Funktionsfähigkeit des Teilschutzgutes Grundwasser (Durchlässigkeit der Deckschichten bzw. Grundwasserneubildung und -dargebot). Hierbei kommt es zu einer Wertstufenänderung des Teilschutzgutes vom „gering“ (Wertstufe 2) auf „sehr gering“ (Wertstufe 1). Bei der geplanten gepflasterten Straße wird von einem Fugenanteil von 10 % ausgegangen. Im Bereich der Fugen kann das Wasser zum Teil versickern und damit für die Grundwasserneubildung und -dargebot nutzbar gemacht werden. Zudem ist eine Retentionsfläche mit 333 m² geplant, die das Niederschlagswasser, das innerhalb der Bebauung auftritt zum größten Teil natürlich versickern lässt. Die Bereiche der geplanten nichtüberbauten Grundstücksflächen und der Freiflächen stellen keine Eingriffe in das Teilschutzgut dar. Demnach liegt der Kompensationsbedarf für das Teilschutzgut Grundwasser bei 0,1311 haWE.

Leider liegt dem Gutachten keine Karte bei aus der hervorgeht, wo und welche Bauwerke jeweils in den unterschiedlichen geologischen Formationen liegen. Somit ist auch nicht nachvollziehbar ob Bereiche der alluvialen Talschotter (Wertstufe 4!) von der Versiegelung betroffen sind oder nicht. Auch fehlt im Gutachten die Berechnung des Kompensationsbedarfs. Die Richtigkeit des angegebenen Wertes ist somit nicht überprüfbar. Auch ist die Herleitung der geplanten Wohn- und Verkehrsflächen (einschl. Stellplätze und Lärmschutzwand) mit einer Fläche von 1.644 m², nicht klar. So finden sich im Umweltbericht unterschiedliche Flächenangaben zur Neuversiegelung (vgl. Kapitel: Widersprüchliche Angaben im Gutachten).

Weiter bleibt auch die Herleitung des Kompensationsbedarfs sowie dessen Ausgleich offen: Für das Teilschutzgut Grundwasser wurde ein Kompensationsbedarf von 0,1311 haWE ermittelt (vgl. Kap. 4.2.1.2). Infolge der vorgesehenen Dachbegrünung, die u.a. zu einer Erhöhung der Retentionsfähigkeit führt, können 0,1072 haWE kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der planinternen Kompensationsmaßnahmen verbleibt für das Schutzgut Wasser kein Kompensationsdefizit.

Es findet sich keinerlei Berechnung oder Darstellung im Gutachten, welche den Ausgleich des Kompensationsdefizits im Schutzgut „Grundwasser“ nachvollziehbar macht.

Abschließende Beurteilung der Mängel in Punkt 2.4

Wie auch in den vorangegangenen Kapiteln liegen gravierende inhaltliche Fehler, z.B. aufgrund von verschiedenen Angaben oder fehlenden Informationen (fehlende Karte) vor. Berechnungsschritte werden nicht aufgeführt oder deren Herleitung ist für Dritte nicht nachvollziehbar.

2.5 EINGRIFF UND AUSGLEICH - FFH-LEBENSRAUM „AUWÄLDER MIT ERLE, ESCHEN UND WEIDE [91E0*]“

Laut Gutachten: Der Biotoptyp Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (52.33) entspricht dem prioritären FFH-Lebensraumtyp Auenwälder mit Erle, Esche, Weide [91E0*] (vgl. S. 21). Das bedeutet, dass der Auwald im Untersuchungsgebiet sowohl nach §33 BNatSchG sowie der FFH-Richtlinie (europarechtlicher Schutzstatus) geschützt ist.

Bewertung des europarechtlich geschützten Auwalds

Auf Grundlage der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eigenen Erkenntnissen halten wir den Auwald der Bäche und kleinen Flüsse (Biotop-Nr. nach LUBW 2010a = 52.30), in Verbindung mit dem Wangerhaldenbach für nicht ausreichend in der Bestandsbewertung berücksichtigt. So halten wir aufgrund des

- Vorkommens einer überdurchschnittlichen Artenausstattung (z.B. von Vorkommen von ZAK-Landesarten v.a. Fledermäuse, Amphibien, Crustacea im Gewässer) die in Teilen auch in der vom Gutachter angefertigten saP bestätigt wurden,
- die ausgebildete Flora (inkl. der vorhandenen Saumstrukturen),
- das überdurchschnittliche Alter und des Struktureichtums (z.B. ausgeprägte Schichtung, Habitatbäume, Totholz) des Auwalds

eine Aufwertung nach Ökokontoverordnung (LUBW 2010b) auf bis zu **40 Biotopwertpunkte** für angebracht. Warum der Auwald lediglich mit **28 Biotopwertpunkte** bewertet wurde, ist nicht nachvollziehbar und wird im Gutachten auch nicht näher erläutert. 28 Biotopwertpunkte sind laut Ökokontoverordnung als Basiswert zu verstehen, d.h. ohne Auf- bzw. Abwertung aufgrund Ausprägung. Allgemein gilt hier der Grundsatz: Eine niedrigere Bewertung im Bestand führt auch zu einem niedrigeren Ausgleichsbedarf, welcher durch den Verursacher letzten Endes ausgeglichen werden muss.

Eingriff in den europarechtlich geschützten Auwald

Durch die Planung wird das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Wangerhaldenbach“ (Biotop-Nr. 173221161558) und somit der FFH-Lebensraumtyp (LRT) auf einer Fläche von **50 m²** anlagebedingt zerstört (vgl. S.33). Aufgrund des Umweltschadengesetzes müssen geschützte FFH-Lebensraumtypen (LRT) in B-Planverfahren bzw. bei der Eingriffsregelung gründlich berücksichtigt werden. Da es sich nach der Natura2000-Richtlinie zudem um einen prioritären Lebensraumtyp handelt, obliegt hier eine besondere Sorgfaltspflicht. Es muss daher intensiv geprüft werden, ob der Lebensraumtyp (dies gilt auch außerhalb von FFH-Gebieten) und der somit durch den § 30 BNatSchG geschützt ist, ausgeglichen werden kann. Sollte nicht ausgeglichen werden können, dürfte der Eingriff wohl somit auch nicht zulässig sein.

Neben dem BNatSchG ist auch das Umweltschadengesetz (USchG) bei Eingriffen in FFH-Lebensräumen zu berücksichtigen. So ist daher in Anbetracht des Schutzstatus und der Intention des mit dem USchadG geschaffenen Schutzregimes gefordert, dass – entsprechend den Instrumentarien auf Grundlage europäischer Richtlinien – eine Enthaftung nach USchadG nur dann eintreten kann, wenn nachteilige Auswirkungen auf FFH-Lebensräume nicht nur ermittelt, sondern auch **vergleichbar** mit den Anforderungen an Maßnahmen der Kohärenzsicherung **typgleich- und umfangsgleich** kompensiert werden. Weiter ist es nicht zulässig dieses Defizit im Zuge eines Bauleitplanungsverfahrens einfach „wegzuwiegen“ oder unberücksichtigt zu lassen (vgl. BfN 2015).

Dies gilt insbesondere in dem Zusammenhang zu berücksichtigen, da laut Gutachten: *„in Abstimmung mit Herrn DR. BAUER (Ladratsamt[*sic*] Esslingen) werden im östlichen Bereich des vorhandenen Auwaldstreifens auf einer Gesamtfläche von 59 m² Ergänzungspflanzungen vorgenommen. Auf diese Weise können die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Bestimmungen des § 30 Abs. 3 BNatSchG ausgeglichen werden.“*

Dies ist in dieser Form jedoch nicht ausreichend! So werden 50 m² Auwald á 28 Biotopwertpunkte zerstört (insgesamt 1.400 Biotopwertpunkte). Dafür werden 59 m² á 23 Biotopwertpunkte gepflanzt (insgesamt 1.357 Biotopwertpunkte; vgl. S. 49). Dies ergibt ein Defizit von 43 Biotopwertpunkten! Warum dies vom Gutachter nicht beachtet wurde ist nicht nachvollziehbar. Dieser Umstand dürfte somit auch nicht zu einer Enthaftung nach Umweltschadensgesetz führen!

Berücksichtigt man jetzt auch noch die hohe Wertigkeit des Auwaldes (aus unserer Sicht bis 40 BWP), welche bisher nicht in die Bewertung mit eingeflossen ist, dürfte der angegebene Bestandswert von 28 Biotopwertpunkten, deutlich zu niedrig bemessen sein und ein wesentlich größeres Defizit zugrunde liegen, als im Umweltbericht dargestellt.

Umfang des Eingriffs in den europarechtlich geschützten Auwald

Des Weiteren scheint der unmittelbare Eingriff in den Auwald größer zu sein als die angegebenen 50 m²: „Für die Anlage der Retentionsfläche im Süden des Gebiets und den dafür benötigten Notüberlauf muss baubedingt in den hochwertigen Biototyp gewässerbegleitender Auwaldstreifen eingegriffen werden (Fläche schätzungsweise 186 m²). Nach dem Bau können schätzungsweise 136 m² mit standortstypischer Auwaldvegetation wieder rekultiviert werden.“ (vgl. S.32 Umweltbericht).

Leider kann dem Gutachten nicht entnommen werden, in welchem Umfang und in welchen Bereichen baubedingt in den Auwald eingegriffen wird (nur anlagebedingter Eingriff wird in der Karte dargestellt). Warum hier nur von „schätzungsweise“ die Rede ist, ist nicht nachvollziehbar. Die Planung des Eingriffes sollte zum Zeitpunkt der Erstellung eines Umweltberichts soweit abgeschlossen sein, dass ein Eingriff auch in vollen Umfang kompensiert werden kann. So ist laut §15 Abs. 2 BNatSchG eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Aber wenn noch nicht einmal die Eingriffserheblichkeit quantifiziert werden kann, ist eine fachgerechte und umfangreiche Ausgleichskonzeption nicht realisierbar.

Des Weiteren ist nicht klar, auf welche Art und Weise baubedingt in den Auwald eingegriffen werden soll. Kommt es etwa zu Aufschüttungen oder Bodenveränderungen (Verdichtung, Drainage), Beschädigungen im Wurzelraum usw. können die lokalen standörtlichen Bedingungen nachteilig verändert werden. Dies könnte z.B. dann der Fall sein, wenn es zu Aufschüttungen in Bereichen kommt, die aktuell in der jährlichen Überschwemmungszone liegen und sich nach der Aufschüttung außerhalb dieses Bereichs befinden. Dies könnte dazu führen, dass das jährliche Überschwemmungsregime des Standortes gestört ist und der ehemalige Auwaldbereich somit nicht mehr den LUBW-Natura2000-Kriterien entspricht. In diesem Bereich lässt sich dann auch ein Auwald nicht mehr „rekultivieren“.

So schreibt das Handbuch zur Erfassung der Natura2000-Lebensraumtypen (LUBW 2014) eindeutig vor, dass ein Auwald regelmäßig und längere Zeit überflutet sein muss, um dem FFH-Lebensraumtyp zu entsprechen. Laut LUBW-Hochwasserkarte (vgl. UDO; Umwelt-Daten und -Karten Online) liegt zudem der ausgewählte Standort für die Ausgleichspflanzungen nicht im jährlichen Überschwemmungsbereich. Somit kann an dieser Stelle auch kein richtiger Auwald mit typischer Vegetation entstehen, sondern eher der Biototyp „Feldhecke“ oder ein „Gebüsch mittlerer Standorte“. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist ein gleichwertiger Ausgleich an dieser Stelle, wenn überhaupt, nur bedingt möglich.

Auch müsste die „Rekultivierung“ eine Berücksichtigung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz finden. So ist der Auwald im Bestand mit **28 Biotopwertpunkten** auf **136 m²** berechnet. Wird dieser abgeholzt und neu angepflanzt müssen **23 Biotopwertpunkte à 136 m²** in der Planung berücksichtigt werden (vgl. ÖKVO oder LUBW 2005a). Dies ergibt eine Differenz zwischen Bestand und Planung von zusätzlich **680 Biotopwertpunkten**, die im Gutachter wohl so nicht berücksichtigt wurden.

Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den europarechtlich geschützten Auwald

Es befindet sich nach der Karte „Biotope Bestand“ im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Auwald, aktuell ein „**Gebüsch mittlerer Standorte**“. Dies verdeutlicht zum einen, dass es standörtlich hier eben nicht möglich sein wird, einen Auwald anzulegen. Wäre die standörtlichen Gegebenheiten entsprechend ausgeprägt, würde heute in diesem Bereich bereits ein Auwald stocken und nicht ein „**Gebüsch mittlerer Standorte**“. Zum anderen ist nicht nachzuvollziehen warum ein „**Gebüsch mittlerer Standorte**“ einer Auwaldanpflanzung weichen muss. Dies bedeutet im Grunde, dass zuerst Gehölze gerodet werden müssen, um danach wieder neue Gehölze anzupflanzen. Dies ergibt aus unserer Sicht keinen Sinn und dürfte auch den Grundsätzen eines **typgleich- und umfangsgleich Ausgleich wie im u.a. USchG gefordert nicht entsprechen**.

Bewertung der Ausgleichsfläche im Bestand

Zudem ist die Darstellung der planinternen Kompensationsmaßnahmen in Tab. 7 (Seite 49) nicht korrekt. Der Bestandswert wird mit **13 Biotopwertpunkten** angegeben. Der Biotopwert eines „**Gebüsch mittlerer Standorte**“ (Biotop-Nr. 42.20) beträgt jedoch **16 Biotopwertpunkte**. Somit ist die Ausgleichsbilanz im Schutzgut „Biotope“ **nicht korrekt!**

Abschließende Beurteilung der Mängel in Punkt 2.5

Es bleibt festzuhalten, dass laut Umweltbericht durch das Vorhaben der FFH-Lebensraumtyp Auwälder mit Erle, Esche und Weide [91Eo*] auf einer Gesamtfläche von überschlägig ca. **50 m²** anlagebedingt zerstört wird. Baubedingt werden „schätzungsweise“ **186 m²** zerstört. Dies wird weder in der Bilanzierung ausreichend berücksichtigt noch ist unklar wie groß der Eingriff „schätzungsweise“ tatsächlich ist. Auch kann Zerstörung nicht durch die geplante Neupflanzung u.a. aufgrund fehlender Biotopwertpunkte (Defizit von **48 Biotopwertpunkten**) als auch durch den gewählten Standort vollständig saniert werden. Dies dürfte somit auch nicht zu einer Enthftung nach Umweltschadensgesetz führen und auch die gesetzlichen Vorgaben des §30 BNatSchG erfüllen.

2.6 AUSGLEICHSMÄßNAHME - PFLANZUNG EINZELBÄUME

Die Anrechnung der geplanten Gehölzpflanzungen als Biotoptyp „Einzelbäume“ ist in den meisten Bereichen nach geltender Ökokontoverordnung (LUBW 2010b) sowie dem vom Gutachter gewählten Methodenstandart nicht zulässig. So gilt folgender Grundsatz für den „**Biotoptyp Einzelbaum**“:

*Sofern die einzelnen Bäume **nicht deutlich als Solitärbäume** in Erscheinung treten, z.B. bei starker Überschneidung ihrer Kronen, bzw. wenn es sich um einen Parkwald handelt, erfolgt die Bewertung nach den Biototypen 41.10, 44.20 bzw. 59. (vgl. LUBW 2010b).*

Auch der Methodenstandart zur Erfassung von Biototypen in Baden-Württemberg von der LUBW definiert den „**Biotoptyp 45.30 – Einzelbaum**“ wie folgt: **Einzel wachsender Baum außerhalb eines Gehölzbestandes** (vgl. LUBW 2009).

Betrachtet man den geringen Abstand zahlreicher „geplanter Gehölzpflanzungen“ muss bei einem Großteil dieser eine Bewertung über die o.g. flächenhaften Biotoptypen erfolgen. Auch wird ein Teil der neu zu pflanzenden Gehölze in bestehende Gehölzstrukturen integriert. Somit wäre auch eine Bewertung als Baumgruppe nicht zulässig. Weiter sind z.B. in Maßnahme 1 & 4 (vgl. S.45) Strauchpflanzungen aus Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffligen Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingrifflichen Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Echtem Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) unter den Großgehölzen geplant. Somit ist auch in diesen Fällen aus fachlicher Sicht, eine Bewertung als Einzelbaum ebenso unzulässig.

Auch ist die geplante Pflanzung von 75 Bäumen nicht nachvollziehbar. Um den Sachverhalt zu verdeutlichen, wurde auf der nachfolgenden Seite eine entsprechende Grafik erstellt. So plant der Gutachter alleine nördlich der zukünftigen Bebauung (zwischen Lärmschutzwand und Gebäuden), auf einer Strecke von rund 90 Metern, die Pflanzung von 39 Einzelbäumen (vgl. Abb.1). Nimmt man den Kronendurchmesser von 10 Metern als Bemessungsgrundlage, würde man hier lediglich sechs bis acht Bäume, welche auch dem Biotoptyp „Einzelbaum“ nach Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) entsprechen würden, unterbringen können (vgl. Abb.2). Die rot dargestellten Kreispolgone haben einen Durchmesser von 10 Metern. Auch gilt zu bedenken, dass zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Lärmschutzwand lediglich eine Breite von nur 10 Metern zur Verfügung steht. Das Bäume in der Lage sind, wesentlich größere Baumkronen zu entwickeln, zeigen die Werte aus der GALK Straßenbaumliste (vgl. Tabelle 1, Abfrage vom 07.05.2018). Somit befinden man sich mit dem dargestellten Kronendurchmesser von 10 m eher im unteren Bereich, so dass je nach Baumart auch nur vier bis fünf Bäume (als Biotoptyp „Einzelbaum“) hier einen Platz finden könnten.



Abb.1: Umweltbericht (Karte 5 – Geplante Maßnahmen); die grünen Kreispolgone stellen laut Gutachter Einzelbaumpflanzung (45.30) dar (vgl. Karte 5; Umweltbericht).

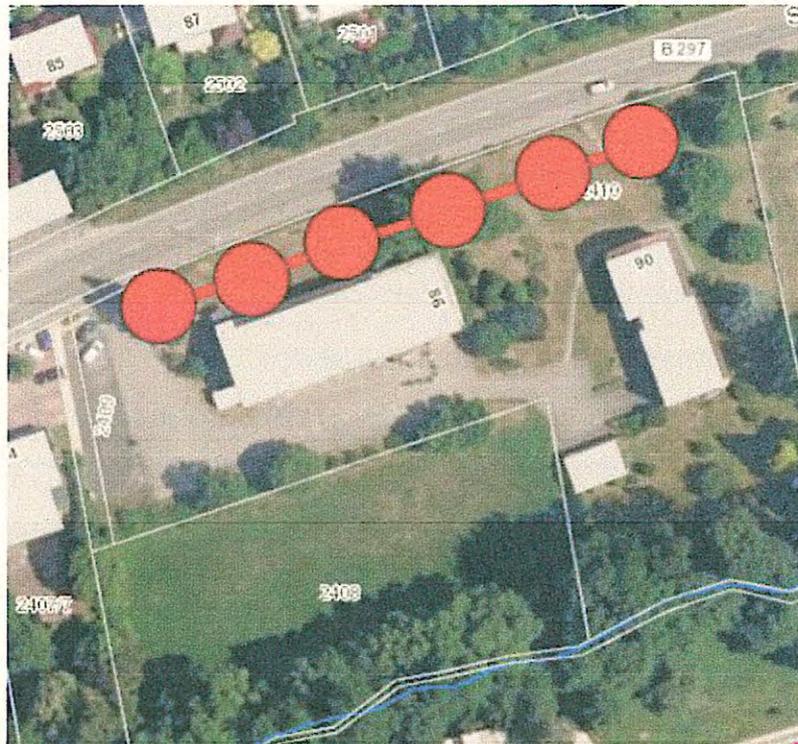


Abb.2: Eigene Darstellung. Die roten Kreispoligone haben einen Durchmesser von 10 m. Somit wird deutlich, dass eigentlich nur 5-8 Bäume hier Platz hätten, um dem Biotoptyp „Einzelbaum“ zu entsprechen.

Tab.1: Baumarten und deren Kronendurchmesser (GALK 2018)

Baumart	Durchschnittlicher Kronendurchmesser (m)
<i>Acer platanoides</i> , Spitz-Ahorn	15-22
<i>Acer pseudoplatanus</i> , Berg-Ahorn	15-20 (bis zu 25)
<i>Alnus glutinosa</i> , Schwarz-Erle	8-12 (bis zu 14)
<i>Quercus robur</i> , Stiel-Eiche	15-20 (bis zu 25)
<i>Tilia cordata</i> , Winter-Linde	12-15 (bis zu 20)

Bewertung „Einzelbaumpflanzungen“

Die Tatsache, dass der Biotoptyp „Einzelbaum“ vom Gutachter verwendet wurde, ist von erheblicher Relevanz, wenn es um die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme geht. So kommt es durch die Bewertung als „Einzelbaum“ zu einer starken Überhöhung der angerechneten Biotopwertpunkte für den Ausgleich des Kompensationsdefizits. Alleine auf die Anpflanzung von „Einzelbäumen“ entfallen **58.032 Biotopwertpunkte, die als Ausgleich angerechnet werden!** Würde man diese Gehölze als flächiges „Feldgehölz“ planen, entspräche dies einer Fläche von über 4.000 qm! Somit wäre die Hälfte des Vorhabenbereichs flächig mit dichten stehenden Gehölzen bestockt. Auch ist die Bewertung der geplanten Einzelbäume wohl nicht korrekt durchgeführt worden. Ein Großteil der geplanten Gehölze befinden sich auf mittelwertigen Biotoptypen (z.B. Fettwiese mittlere Standorte; **max. 6 Biotopwertpunkte möglich!**). Eine „Rückrechnung“ der Biotopwertpunkte ergab jedoch, dass alle Großbäume wohl mit **7,84 bis 8 Biotopwertpunkten** bewertet wurden. Dies lässt darauf schließen, dass nach geltender Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) und des zugrunde gelegten

Methodenstandards, alle Bäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (4-8 Biotopwertpunkte) angepflanzt werden soll. Es gilt hier jedoch folgender Grundsatz: Je höher die Wertigkeit des „baumbestandene Biotoptyps (z.B. Fettwiese)“, desto niedriger sind die anrechenbaren Punkte aus der „Einzelbaumpflanzungen“. Das Vorgehen im Umweltbericht scheint somit nicht zulässig und führt zu einem wesentlich höheren Ausgleichpotential der Maßnahmen, welches jedoch einer fachlichen Prüfung nicht standhaft ist. Die vom Gutachter angegebenen Biotoppunkte wurden wie folgt zurückgerechnet, um den Sachverhalt zu verdeutlichen (vgl. auch Tab. 2). Der Wert eines Einzelbaums ergibt sich aus folgender Rechnung:

Wert Einzelbaum = Biotopwert x Stammumfang in 25 Jahren

Tab.2: Biotopwerte Einzelbäume (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Tab.7 S. 48f.)

Maßnahme	Gesamtwert	Wert Einzelbaum	Stammumfang (in 25 Jahren)	Rückgerechneter Biotopwert
	(vgl. Tab. 7; S. 47f.)	=Gesamtwert/Anzahl	= Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung + max. zulässiger Zuwachs laut Ökokontoverordnung (80cm)	=Stammumfang/Wert Einzelbaum
Maßnahme1 Eingrünung LSW und Spielplatz (31 Großbäume mind. STU 18-20, Wert pro Baum = 784 Ökopunkte)	24.304	784	(98-)100	(7,84)-8
Maßnahme 1: Eingrünung LSW und Spielplatz (2 Großbäume mind. STU 20-25, Wert pro Baum = 800 Ökopunkte)	1.600	800	100	8,0
Maßnahme 2: Parkplatzbegleitende Gehölzpflanzung (10 Großbäume mind. STU 18-20)	7.840	784	(98-)100	(7,84)-8
Maßnahme 3: Pflanzung von Baumgruppen (3 Großbäume mind. STU 18-20)	2.352	784	(98-)100	(7,84)-8
Maßnahme 4: Eingrünung Retentionsfläche (13 Großbäume mind. STU 18-20)	10.192	784	(98-)100	(7,84)-8
Maßnahme 5: Solitärgehölze in Privatgärten (10 Großbäume mind. STU 20-25)	8.000	800	100	8,0

Setzt man einen Stammumfang von 98-100 cm bei Großbäumen voraus, erhält man für alle Pflanzungen den **Biotopwert 7,84-8**. Diese Wertspanne ist aber nur bei **geringwertigen Biotoptypen** zulässig!

Das der Gutachter einen kleineren Stammumfang als 98-100 cm bei Großbäumen (nach 25 Jahren) angesetzt hat oder die Wertigkeit der „Grundbiotoptypen“ mit einfließen hat lassen, ist rechnerisch wohl nicht möglich. Die Werte in der Spalte „Kompensationswirkung in Biotopwertpunkten“ sowie die „Biotopwerte pro Baum“ in der Tabelle 7 des Umweltberichtes, müssten dadurch wesentlich niedriger ausfallen. So hätte z.B. ein Baum auf einem geringwertigen Grundbiotoptyp und einen prognostizierten Stammumfang von 70 cm (nach 25 Jahren) eine Kompensationswirkung von „nur“ 4,20 Biotoppunkten. Der Gutachter hat aber Einzelbaumwerte von bis zu **800 Biotopwertpunkten!** Lediglich bei den sechs zu pflanzenden Kleinbäumen wäre es denkbar, dass entweder der Stammumfang (geht man von 80 cm in 25 Jahren aus) oder der Grundbiotoptyp berücksichtigt wurde. Beides zusammen scheint aber auch hier, rein rechnerisch ausgeschlossen zu sein.

Auch dürfte es fachlich mehr als umstritten sein, für alle Großbäume den Stammumfang von 98-100 cm (in 25 Jahren) anzusetzen. Hierbei gilt folgendes zu berücksichtigen: Die meisten Großbäume werden laut Gutachten mit den Stammumfängen von 20-25 gepflanzt. Das exakte Dickenwachstum von Gehölzen lässt sich zwar im Voraus nur schwer bestimmen, da zu viele Faktoren (Bodenverhältnisse, Sonneneinstrahlung, Niederschlag usw.) eine Rolle spielen. Jedoch gibt es Vergleichswerte, wie in Tabelle 3 dargestellt. Zieht man hier noch, dass Alter der Gehölze ab, welche sie zum Zeitpunkt der Pflanzung haben (ca. 10-15 Jahre) kommt man zu dem Ergebnis, dass die durch den Gutachter wohl zugrunde gelegten Zuwächse in 25 Jahren, schlicht und ergreifend nicht möglich

sein werden. Diese sind meist erst nach 49-70 Jahren (je nach Baumart) erreicht und nicht bereits schon nach 25 Jahren. Die Wuchsstärke der einzelnen Arten ist laut geltender Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) und des Methodenstandarts aber zu berücksichtigen! So schreibt die LUBW (2010b): *Der Punktwert pro Baum wird ermittelt durch Multiplikation des Planungswerts mit dem Stammumfang [cm] nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Dieser errechnet sich aus dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert mit dem prognostizierten Zuwachs, der je nach Wuchsstärke der Art mit 50 bis 80 cm veranschlagt wird.* Der Gutachter scheint aber den Zuwachs nach Wuchsstärke der Baumart nicht zu berücksichtigen, sondern setzt den höchst möglichen Zuwachs laut Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) an. Ansonsten würden auch hier niedrigere Biotopwertpunkte herauskommen, als die vom Gutachter in Tab. 7 (vgl. S. 48) genannt wurden!

Tabelle 3: Stammumfang Bäume (Quelle: eigene Darstellung; Werte laut Baumportal.de)

Baumart	Alter bei 100 cm Stammumfang	Alter der Gehölze bei der Pflanzung (STU 20-25)	Tatsächliche Dauer bis der vom Gutachter angegebene Stammumfang erreicht worden ist.
Feldahorn	61 Jahre	10-15 Jahre	46-51 Jahre
Rotbuche	59 Jahre	10-15 Jahre	44-49 Jahre
Eiche	79 Jahre	10-15 Jahre	64-69 Jahre
Hainbuche	55 Jahre	10-15 Jahre	40-45 Jahre
Linde	69 Jahre	10-15 Jahre	54-69 Jahre

Weiterhin gilt zu bedenken, dass es z.B. aufgrund von Verkehrsicherungsbestimmungen oder rechtlichen Mindestgrenzen (z.B. Abstand zum Nachbargrundstück) fraglich ist, ob die Bäume den vom Gutachter angegebenen Stammumfang überhaupt erreichen können. So liegt ein Großteil der Bäume in frei zugänglichen Bereichen oder grenzt an Nachbargrundstücke an. Eine rechtliche Sicherung z.B. durch Festsetzungen ist nach unserem Kenntnisstand nicht vorgesehen. So ist es daher mehr als unwahrscheinlich, dass die Gehölze den anvisierten und zudem zu hoch angesetzten Stammumfang überhaupt erreichen können. Auch erreichen gerade Straßenbäume durch Salzstress, Schadstoffe, geringere Wasserverfügbarkeit oder mechanische Beschädigungen nur selten diese Ausmaße.

Abschließende Beurteilung der Mängel in Punkt 2.6

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die angerechneten Biotoppunkte für den Ausgleich einer fachlichen Prüfung nicht standhalten. Sowohl die Anrechnung als Biototyp „Einzelbaum“, die Stammumfangprognosen in 25 Jahren sowie die fehlende Berücksichtigung von Pflanzungen auf höherwertiger Biototypen (z.B. Fettwiese) scheinen nicht korrekt zu sein. Dies ist besonders gravierend, da 94% des Eingriffes im Schutzgut „Biotop“ und zudem auch das Kompensationsdefizit im Schutzgut „Boden“ durch diese „Einzelbaumpflanzungen“ kompensiert werden. Auch entspricht es dem fachlichen Standard, die dem Ausgleich zugrunde gelegten Parameter wie Stammumfang in 25 Jahren oder die Biotopwertpunkte je Baumart und Grundbiototyp klar darzustellen und zu benennen. Dies erfolgte im Gutachten nicht. Somit sind für Dritte die durchgeführten Ausgleichsberechnungen weder überprüfbar, noch können etwaige Fehler erkannt und letztendlich bemängelt werden.

2.7 FOLIENTEICH

Amphibien

Laut Gutachten gibt es einen künstlich angelegten Folienteich im Südosten des Vorhabenbereichs (vgl. S.23 Umweltbericht). Nach Darlegung des Gutachtens eignet sich dieser als Habitat- und Laichgewässer für diverse geschützte Amphibienarten. Die Lage des Teichs wird in den Karten nicht dargestellt und somit kann auch nicht nachvollzogen werden, ob in diesen baulich eingegriffen wird oder nicht. Auch wurde das Artenspektrum im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Gutachter nicht untersucht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Vorkommen von streng geschützten Arten per se ausgeschlossen wird. So befinden sich in den angrenzenden Waldbereichen größere Populationen der nach FFH-Richtlinie **streng geschützten** Gelbbauchunke (*Bombina variegata*). Diese bevorzugt zwar vorwiegend temporär wasserführende Gewässer als Laich- oder Aufenthaltsgewässer, jedoch werden auch andere Stillgewässertypen besiedelt (vgl. LAUFER 2007).

Bei **besonders geschützten** Arten ist zwar keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, jedoch müssen diese Arten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet werden (§ 4 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG). So schreibt der Gutachter in der saP in Bezug auf nach nationalem Recht **besonders geschützte Arten** (vgl. S. 70 saP): *Aufgrund der Vielzahl bundesweit besonders geschützter Arten ohne besondere Habitatansprüche ist auch mit einem Vorkommen einzelner dieser Arten im Vorhabensbereich bzw. seinem unmittelbaren Umfeld zu rechnen. Ein konkreter Untersuchungsbedarf ergibt sich diesbezüglich daher zunächst nicht, sofern die Arten über den biotopbezogenen Ansatz der Eingriffsregelung fachgerecht abgehandelt werden.*

Unter dem biotopbezogenen Ansatz versteht man, dass das zerstörte Habitat einer besonders geschützten Art (z.B. Tümpel, Hecke) durch die Anlage eines gleichwertigen Biotops ausgeglichen werden kann. Sollte daher im Zuge des Vorhabens in den Tümpel baubedingt eingegriffen werden, ist daher auch bei Vorkommen von „nur“ besonders geschützter Arten (z.B. Grasfrosch *Rana temporaria*, Teichmolch *Triturus vulgaris*, Bergmolch *Triturus alpestris*), aus unserer Sicht ein entsprechendes Ersatzgewässer zu schaffen.

Libellen

Laut Gutachten (vgl. S.23 Umweltbericht) existieren für die Artengruppe der besonders geschützten Libellen keine Habitatpotentiale. Andererseits wird im Gutachten der Folienteich im Vorhabenbereich erwähnt. Warum der Gutachter ein Vorkommen von Libellen gänzlich ausschließen kann, lässt sich nicht nachvollziehen. Libellen besiedeln sehr wohl auch kleinste und künstlich angelegte Gewässer und somit auch Folienteiche. Warum hier so argumentiert wird,^{9*} ist nicht nachzuvollziehen.

2.8 RETENTIONSMULDE

Laut Umweltbericht (vgl. S.14) ist im Bereich des Wangerhaldenbachs von geringeren Grundwasserflurabständen (Abstand zwischen der Grundwasser- und der Geländeoberfläche) auszugehen. Da in diesem Bereich auch die Errichtung der Retentionsmulde geplant wird, ist nicht klar wie ausgeschlossen werden kann, dass es in diesem Bereich zu einer Offenlegung des Grundwasserspiegels kommt. Dies ist insbesondere dann von Relevanz, wenn es im zukünftigen

Wohngebiet zu Havarie (z.B. Leckschlagen eines Tankclusters) oder im Zuge der Bauphase, zu einem Zufluss von kontaminierten oder belasteten Oberflächenwasser kommt.

Weiter besteht durch die Retentionsmulde mit Drainageschicht die Möglichkeit, einer sog. Grundwasserabsenkung. Die Retentionsmulde könnte somit Auswirkungen auf andere Schutzgüter z.B. Biotope haben. Auf diesen Sachverhalt wird an keiner Stelle im Gutachten eingegangen.

Auch ist nicht klar warum das Retentionsbecken in der Karte 4 – „Geplante Nutzung“ nur **schematisch** dargestellt wird. Wenn die Retentionsmulde in diesem dargestellten Bereich erstellt wird, liegt diese unmittelbar entlang des FFH-Lebensraumtyps „Auenwälder mit Erle, Esche, Weide [91Eo*]“. Durch diese Lage und die jährliche Pflege (Mahd), gehen wichtige Saumstrukturen des Auwaldes verloren. Auch wird der Mindestabstand für bauliche Anlagen im Außenbereich von 10 m nicht berücksichtigt.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen in Gewässerrandstreifen ist nach § 68b Wassergesetz Baden-Württemberg (i.e. 10 m im Außen- und 5 m im Innenbereich, von der Böschungsoberkante gemessen) nicht zulässig. Finden dennoch Eingriffe statt, ist dies verbal zu bewerten. Warum sich keine Aussagen dazu im Gutachten finden lassen, ist nicht klar.

Auch finden sich hier widersprüchliche Aussagen über die tatsächliche Größe des Retentionsbeckens (vgl. Kapitel: 2.1 Widersprüchliche Angaben im Gutachten). Daher ist nicht klar wie groß der Eingriff tatsächlich sein wird. Auch scheint die Lage nicht endgültig fest zu stehen, da auf der Karte 4 das Retentionsbecken lediglich schematisch und nicht lagegenau dargestellt wird. Wie auf einer rein schematischen Darstellung und ohne einheitliche Flächenangabe eine Eingriffsbeurteilung wie in §15 BNatSchG gefordert ist durchgeführt werden soll, ist nicht nachvollziehbar.

2.9 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Begründung der Planungsalternativen

Nach Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB sind im Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans anzugeben. Weiter ist der Verursacher eines Eingriffs nach § 15 BNatSchG Abs.1 verpflichtet: *...vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen...*

Wir halten die Darstellung der Planungsalternativen im Umweltbericht für nicht ausreichend. Die Alternativen-Prüfung wird lediglich mit folgendem Vermerk durchgeführt: *Der private Vorhabenträger verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, Wohnbebauung auf diesen Grundstücken zu schaffen, somit sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht relevant (münd. Mittlg. RAICHLE). (vgl. Umweltbericht S.53).*

Es ist nicht ersichtlich auf welcher rechtlichen Grundlage ein privater Vorhabensträger, der ein Vorhaben zum Ziel des Wohnungsbaues hat, von einer Alternativprüfung nach § 15 BNatSchG freigestellt ist. So können im Vorhabensbereich sehr wohl Planungsalternativen zur Reduzierung der umweltschädlichen Wirkungen getroffen werden. So könnte unter anderem durch Verschieben der Retentionsmulde nach Norden, der Eingriff in den FFH-Lebensraum „Auwälder mit Erle, Esche und

Weide [91Eo*]) stark minimiert werden. Auch eine Reduktion der Gebäudeanzahl würde zu einer Verringerung der Eingriffserheblichkeit führen und somit eine Planungsalternative darstellen. Laut §15 Abs. 5 BNatSchG: (5): *Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.* Somit dürfte die vorgebrachte Begründung nicht ausreichend sein. Desweiteren wurden die Gründe, warum gerade die Wahl auf diese Planung gefallen ist, nicht dargestellt. Das Kapitel 6 ist somit nicht ausreichend erläutert worden, was einen weiteren Mangel im Gutachten darstellt.

Widersprüchliche Flächenangaben

Der Gutachter gibt in diesem Kapitel Flächengrößen an, die so aber nicht zu den Flächen in den anderen Kapiteln passen (vgl. z.B. Seite 13).

So schreibt der Gutachter im Umweltbericht Kapitel - 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Seite 53): *Bei einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m² könnten somit 2.400 m² insgesamt versiegelt werden. Derzeit werden 549 m² von Gebäuden und etwa 1.500 m² Nebenanlagen beansprucht. Im Vergleich hierzu umfasst die neue Planung insgesamt 2.300 m² Gebäudeflächen und 1.820 m² für die Errichtung von Nebenanlagen.*

Die Gesamtfläche des Vorhabensbereichs beträgt jedoch laut Tabelle 1 (Seite 13): **8.149 m²**, wobei **1.953 m² für Gebäude, 2.383 m² für Nebenflächen** vorgesehen sind (vgl. Tab.1 ; S.13). Warum auch hier wieder widersprüchliche Angaben zu den vorangegangenen Kapiteln bestehen, ist nicht nachzuvollziehen. Dies macht auch die Prüfung der Alternativen nicht nachvollziehbar.

2.10 HOLZKÄFER UND DER EINGRIFF IN DEN AUWALD

Laut Umweltbericht: gibt es u.a. für Holzkäfer keine Habitate im Eingriffsbereich. So steht im Umweltbericht: *Für die Artengruppen der Holzkäfer, der Libellen, der Heuschrecken, der Amphibien und der Schmetterlinge erfolgte im Jahr 2015 eine Übersichtsbegehung bei der, außer für Amphibien, keine Habitatpotentiale der einzelnen Arten ermittelt wurden.*

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) findet sich hingegen der Hinweis (vgl. S. 26 saP): *Entlang des Wangerhaldenbachs an der südlichen Vorhabensbereichsgrenze wurden insgesamt acht Bäume (Weiden, Eschen, Schwarzerlen) und stehendes Totholz mit für Fledermäuse potenziell als Quartier geeigneten Höhlen festgestellt.* Weiter wurde auch eine fledermausrelevante Baumhöhle in dem zu fällenden Walnussbaum erfasst (vgl. S.26 saP).

Totholz und Baumhöhlen stellen für verschiedene Holzkäferarten sehr wohl essentielle Habitate dar (z.B. *Osmoderma eremita*). Somit wiederlegt der Gutachter seine erst getroffene Aussage zumindest in Teilen selbst. Weiter bleibt die Frage offen, in welchem Umfang im Rahmen der Übersichtsbegehung, das Habitatpotential im Vorhabensbereich für Holzkäfer, durch einen Artspezialisten kontrolliert und somit ausgeschlossen werden konnte. Leider fehlt neben der Methodik (Mulm- bzw. Baumhöhlenkontrolle mit Leiter und Endoskop usw.) auch die Datumsangabe, wann die Übersichtsbegehung durchgeführt wurde.

Auch bleibt im Gutachten unerwähnt, ob sich nun Alt- und Totholz im direkten Eingriffsbereich (insb. im Auwald) befindet und somit entfernt werden muss. Zum Zeitpunkt der Erstellung der saP stand der Eingriffsumfang in den Auwald zwar noch nicht fest, wie der saP (vgl. S. 36) entnommen werden

konnte: *Derzeit steht noch nicht fest, an welcher Stelle und in welchem Umfang in den Auwaldstreifen eingegriffen werden muss.* Somit hätte man nach unserem dafürsprechen im Rahmen der saP ein worst-case-Szenario anwenden und die Holzkäferfauna mit untersuchen müssen. Da nun laut Umweltbericht in den Auwald auf einer Fläche von 186 m² eingegriffen werden soll, wird dieser Umstand noch einmal deutlich.

Wird daher nun in Bereiche eingegriffen, in denen sich entsprechendes Totholz befindet, kann aktuell wohl nicht ausgeschlossen werden, dass mulm- und totholzbewohnende Käfer wie der national geschützte Rosenkäfer (Cetoniidae), Balkenschröter (*Dorcus parvulus*) sowie die europarechtlich streng geschützte Art Eremit (*Osmoderma eremita*) vom Eingriff betroffen sind oder nicht. Somit könnten die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG weiterhin verletzt werden.

Weiter können überwinternde Hornissenköniginnen, verschiedene Wespen- und Wildbienenarten in diesen Habitaten vorkommen. Geschützt sind auch die Entwicklungsformen der Tiere, also Larven, Eier, Puppen oder ähnliches. Auch wenn ein Teil der oben genannten Arten „nur“ **besonders geschützt** sind müssen diese zumindest im Rahmen der Eingriffsregelung eine Berücksichtigung finden. So wäre eine denkbar einfache Maßnahme gewesen, die entnommenen Totholz- und Stammbereiche mit Baumhöhlen stehend im angrenzenden Auwald bis zum vollständigen Zerfall zu lagern. Somit hätte man auch den „nur“ besonders geschützten Arten entsprechend Rechnung tragen können. Dies erfolgte jedoch im Gutachten nicht.

2.11 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

Nach §1a Abs. 2 BauGB sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können*

Laut Umweltbericht (S.38) werden widersprüchliche Angaben zur Zuordnung der Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen getroffen. So steht im Gutachten: *Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Wangerhaldenbach“ sind demnach 2.861 m² der Vorrangfläche Stufe I und 342 m² der Vorrangfläche Stufe II zuzuordnen. Die Fläche der Vorrangfläche Stufe I besteht aus einer Fettwiese. Fettwiesen sind Bestandteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auf der Fläche der Vorrangstufe II befindet sich ein Auwaldstreifen. Die Flächen der Vorrangstufe I und II werden derzeit nicht bzw. nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern dienen als Garten bzw. bachbegleitende Vegetation. Somit sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen (vgl. Karte 7).*

Zunächst wird erläutert: *„Fettwiesen sind Bestandteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen“*, wobei diese Tatsache im darauffolgenden Satz wieder aufgrund der **aktuell fehlenden Nutzung** relativiert wird. Auf dieser Grundlage kommt der Gutachter zum Entschluss, dass die *„Belange der Landwirtschaft nicht betroffen“* sind.

Diese Argumentation dürfte so nicht ausreichend bzw. korrekt sein und eine Prüfung der landwirtschaftlichen Belange wie im BauGB gefordert ausschließen (auch unter Berücksichtigung Definition der Landwirtschaft vgl. §201 BauGB).

So ist u.a. laut Flächennutzungsplan vom 26.05.2017 der südliche und vom Eingriff betroffene Bereich (z.B. Lage des Retentionsbeckens) als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet (rote Umrandung).

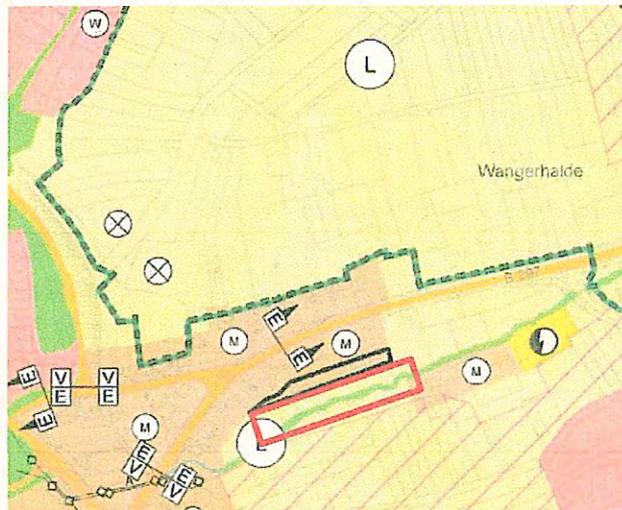


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 26.05.2017 (Quelle: Stadt Kirchheim). Die rote Umrandung zeigt den südlichen Teil des Vorhabenbereiches in den durch Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für das Retentionsbecken) eingegriffen werden soll. Grüne Fläche stellt den Gehölzgürtel des Wangerhaldenbachs dar.

Des Weiteren ist laut Umweltbericht das Grünland, dem Biotoptyp „Fettwiese mittlerer Standorte“ (vgl. Karte 1) zugeordnet. Dies bedeute -aus vegetationskundlicher Sicht-, dass dieser Bereich durch eine jährliche 2-3 schürige Mahd bewirtschaftet wurde. Ansonsten hätten sich hier andere Biotoptypen z.B. Zierrasen bei noch häufigerer Mahd oder eine Brache bei Unterlassung der Nutzung eingestellt.

Auch liegen uns Informationen vor, die aussagen, dass das Grundstück über 29 Jahre hinweg landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet wurde. Auch ist bekannt, dass der aktuelle Eigentümer die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche erworben hat. Somit wird hier deutlich, dass die Belange der Landwirtschaft wie im BauGB gefordert, nicht ausreichend berücksichtigt und im Rahmen des Umweltberichts abgearbeitet wurden.

Literatur:

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2015): Bewertung erheblicher Biodiversitätsschäden im Rahmen der Umwelthaftung, Bonn - Bad Godesberg 2015. 180 S.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Handbuch zur Erstellung von Management-Plänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg Version 1.3, 462 S.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, 2. Völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO); Vom 19. Dezember 2010; 77 S.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Karlsruhe: 312 S.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (2005a): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell).

LAUFER et al. 2007: Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Ulmer Verlag. Stuttgart. 807 S.

Einschreiben/Einwurf

Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Stadtplanung - Herrn Kümmerle
Markstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck

Vorab per E-Mail

26.06.2019 bh/se

Bauleitplanverfahren

**Ergänzendes Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wangerhaldenbach“, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 12.12**

**Unsere Mandantschaft: Firma LEUCO Grundbesitzges. GmbH & Co.KG,
Esslinger Straße 4-10, 73779 Deizisau**

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

in obiger Angelegenheit konnte ich für das von mir vertretene Unternehmen der Firma LEUCO Grundbesitzges. GmbH & Co.KG am 25.06.2019 die Akten einsehen.

Ich darf wie folgt Stellung nehmen:

1)

Zunächst wird von der Verwaltung die Auffassung vertreten, dass wegen der Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan in Form der Satzung vom 07.02.2018, in Kraft getreten am 29.03.2018, ein Verfahren zur Behebung eindeutiger Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplanes gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll.

Die Einsichtnahme in die Akten ergibt nun allerdings, dass die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **jetzt** ausgewiesen wird als:

Dr. Bernhard Hilland

Umweltrecht mit Rohstoffabbau
Öffentliches Bau- und Vergaberecht
Bau- und Architektenrecht
zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Thomas Gudd

Dr. Katja Schweizer

Dr. Steffen Waitzmann

zugleich Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Humboldtstraße 4
70178 Stuttgart
Telefon (0711) 607 71-0
Telefax (0711) 607 65 59
www.hilland-gudd.de

Konten:

Commerzbank Aalen, Nr. 101800100
(BLZ: 614 400 86)
IBAN: DE25 6144 0086 0101 8001 00
BIC: COBADEFF614
Postbank Stuttgart, Nr. 66612-701
(BLZ: 600 100 70)
IBAN: DE73 6001 0070 0066 6127 01
BIC: PBNKDEFF
Ust.-IdNr.: DE 147514033

Sachbearbeiter:

Dr. Hilland

Unser Zeichen (bitte angeben):

237/19- bh/se

Sekretariat:

Frau Seeberger / Frau Grabovac

Durchwahl:

0711 / 60771-17 u. -24

dr.hilland@hilland-gudd.de

Kooperationspartner in:

Augsburg, Berlin,
Bonn, Dresden,
Düsseldorf, Erfurt,
Essen, Frankfurt/ Main,
Freiburg, Hamburg,
Heidelberg, Heilbronn,
Kiel, Köln, Konstanz,
Lahr, Leipzig,
Mainz, Mannheim,
Mönchengladbach,
München, Münster,
Nürnberg, Straßburg,
Barcelona, Basel,
Bozen, Brüssel,
Innsbruck, Istanbul,
Lille, London,
Madrid, Marbella,
Nizza, Palma de Mallorca,
Paris, Salzburg,
St. Petersburg, Wien,
Zürich, Zug u.a.

„Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“.

Diese Ausweisung ist für unsere Mandantin noch ungünstiger, da die Anwohner im dortigen Gebiet nun die Meinung vertreten könnten, sie befänden sich in einem Wohnbereich. Der Bebauungsplan lässt die Qualifizierung „WR“ oder „WA“ außer Acht und will sich allgemein auf das Wohnen berufen.

Das Problem ist, dass nunmehr noch unverblümter unterschiedliche Nutzungen aufeinandertreffen, nämlich die erhebliche gewerbliche Nutzung im Areal unserer Mandantschaft und die Ausweisung einer letztlich rein dem Wohnen dienenden Fläche.

Diese Art der Ausweisung verstößt gegen § 50 BImSchG, wobei die Trennung einer gewerblichen Bebauung von der zum Wohnen bestimmten Bebauung durchgeführt werden soll. Dies gilt insbesondere bei Neuplanungen, weshalb vorliegend ein krasser Verstoß gegeben ist.

Vgl. dazu:

Jarass, Kommentar zum BImSchG, Anm. 19 zu § 50 m.w.N.

2)

In der Begründung des Bebauungsplanes wird u.a. auf die Ausführungen in der „*Untersuchung der Schallimmissionen*“ durch das Büro Bauphysik 5 vom 12.04.2019 Bezug genommen.

Hier bitten wir (gegen Aufgabe der üblichen Kosten) um Übersendung einer Kopie dieser Untersuchung, damit wir unter Hinzuziehung eines vereidigten Sachverständigen (Messstelle) eine ergänzende Stellungnahme abgeben können.

Vorab fällt auf, dass die Erfassung der Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe (vgl. Seite 43 ff) außerordentlich zurückhaltend vorgenommen worden ist.

Die Beschreibung auf Seite 43 geht nunmehr wenigstens davon aus, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehen sind, also am Tage 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Immerhin wird erkannt, dass die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nur mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden können.

Hier möchte sich das Büro Bauphysik 5 auf das von uns für unsere Mandantschaft, Firma LEUCO Grundbesitzges. GmbH & Co.KG, vorgelegte Gutachten berufen. Dies erscheint falsch.

Es gibt hier mehrere Fehler:

Zunächst wird in der Stellungnahme des Büros Bauphysik 5 ausgeführt, dass auf den Grundstücken, zumindest bei dem Autohandel und dem Lagerplatz, nachts kein Betrieb stattfinden darf. Dies kann ich den mir vorliegenden Unterlagen so jedoch nicht entnehmen.

Interessant ist auch, dass die Studie völlig offenlässt, ob die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete vorliegend zugrunde gelegt werden können. Der Gutachter formuliert (Seite 44):

„... Inwieweit die Regelung für das Baugebiet Wangerhaldenbach angewendet werden kann, muss geprüft werden...“

Diese Betrachtung ist völlig ungenügend. Von einer auch nur ansatzweisen Problemlösung kann keine Rede sein.

Vgl. dazu:

BVerwGE 71, 163, 165

Auf Seite 43 der Stellungnahme des Büros Bauphysik 5 wird einerseits auf das Gutachten unserer Mandantschaft zurückgegriffen, andererseits wird aber pauschal behauptet, dass auf diesem Grundstück nachts kein gewerblicher Betrieb stattfindet bzw. Betriebszeiten vorgegeben sind.

Dies ist schlicht falsch. Die für unsere Mandantin bestehenden Genehmigungen sehen solche Einschränkungen nicht vor, weshalb der intensive Betrieb auch in den Nachtstunden möglich ist.

Es liegt auf der Hand, dass selbst unter Berechnung der von dem Büro Bauphysik 5 vorgegebenen Behauptungen eine massive Überschreitung der zulässigen Werte im Hinblick auf die angestrebte Wohnbebauung stattfindet.

3)

Mangels richtiger und brauchbarer Ausführungen in der Stellungnahme des Büros Bauphysik 5 ist von dem Gutachten der vereidigten Sachverständigen Gerlinger + Merkle vom 08.06.2017 auszugehen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen (vgl. Blatt 7 und 11 hinsichtlich der vorgegebenen zulässigen Werte), muss festgestellt werden, dass in der neu geplanten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert am Tage um 6 dB(A) überschritten wird, dies ist auch nachts der Fall.

Geht man –und dies hat der Gutachter alternativ erörtert- von einem reinen Wohngebiet aus, so wird der reduzierte Immissionsrichtwert am Tag sogar um 10 dB(A) und nachts um 6 dB(A) überschritten. Dies geht in den Bereich der Gesundheitsgefährdung.

In seiner Zusammenfassung führt der Gutachter (Blatt 14) aus:

„Durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ändert sich der Gebietscharakter in ein Wohngebiet. Durch die deutlich schärferen Immissionsrichtwerte in einem Wohngebiet ist bei Beibehaltung des derzeit möglichen Betriebs in dem Gewerbeareal mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte tags und nachts zu rechnen“.

Diese Betrachtung machen wir uns zu Eigen.

Es ist ersichtlich, dass ausweislich der Akten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (alt) die Verwaltung erkannt hatte, dass bei Ausweisung eines Wohngebietes die angestrebte Wohnbebauung nicht möglich sein wird, daraufhin wurde in ein Mischgebiet umgeändert. Dies war ein reiner „Etikettenschwindel“. Tatsächlich ging es darum, unter dem Deckmantel des Mischgebietes die Wohnbebauung „durchzudrücken“, wie dies ausweislich der uns vorgelegten Akten gegenüber dem Investor zugesagt wurde. Diese „Zusage“ wird nun eingehalten.

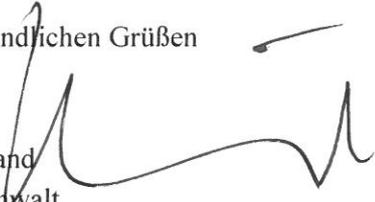
4)

Nach Eingang der Stellungnahme des Büros Bauphysik 5 (s.o.) werden wir ergänzend vortragen.

Wir verweisen ausdrücklich auf die bereits vorgelegten Vollmachten. Falls die Vorlage einer separaten Vollmacht gewünscht wird, so bitten wir höflich um einen entsprechenden Hinweis.

Sie erhalten dieses Schreiben vorab per E-Mail, im Übrigen per Einschreiben/Einwurf.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Hilland
Rechtsanwalt
zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Einschreiben/Einwurf

Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Stadtplanung - Herrn Kümmerle
Markstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck

Vorab per E-Mail:

o.kuemmerle@kirchheim-teck.de

25.07.2019 bh/se

Bauleitplanverfahren

**Ergänzendes Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wangerhaldenbach“, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr.
12.12**

**Unsere Mandantschaft: Firma LEUCO Grundbesitzges. GmbH &
Co.KG, Esslinger Straße 4-10, 73779
Deizisau**

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

gestatten Sie uns bitte auf unsere Stellungnahme vom 26.06.2019 zurückzukommen.

Wir hatten darauf hingewiesen, dass die Abänderung der Ausweisung im vorgesehenen Bebauungsplan von MI auf WR oder WA katastrophal wäre und durch die Untersuchung des Büros Bauphysik 5 keinesfalls gedeckt ist.

Diese Einschätzung wurde nunmehr –wie erwartet- durch das Gutachten des vereidigten Sachverständigen, Herrn Dipl.-Ing. Dieter Merkle, vom 25.07.2019 drastisch bestätigt.

Dr. Bernhard Hilland

Umweltrecht mit Rohstoffabbau
Öffentliches Bau- und Vergaberecht
Bau- und Architektenrecht
zugleich **Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

Dr. Thomas Gudd

Dr. Katja Schweizer

Dr. Steffen Waitzmann

zugleich Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Humboldtstraße 4
70178 Stuttgart
Telefon (0711) 607 71-0
Telefax (0711) 607 65 59
www.hilland-gudd.de

Konten:

Commerzbank Aalen, Nr. 101800100
(BLZ: 614 400 86)
IBAN: DE25 6144 0086 0101 8001 00
BIC: COBADEFF614
Postbank Stuttgart, Nr. 66612-701
(BLZ: 600 100 70)
IBAN: DE73 6001 0070 0066 6127 01
BIC: PBNKDEFF
Ust.-IdNr.: DE 147514033

Sachbearbeiter:

Dr. Hilland

Unser Zeichen (bitte angeben):

237/19- bh/se

Sekretariat:

Frau Seeberger / Frau Grabovac

Durchwahl:

0711 / 60771-17 u. -24

dr.hilland@hilland-gudd.de

Kooperationspartner in:

Augsburg, Berlin,
Bonn, Dresden,
Düsseldorf, Erfurt,
Essen, Frankfurt/ Main,
Freiburg, Hamburg,
Heidelberg, Heilbronn,
Kiel, Köln, Konstanz,
Lahr, Leipzig,
Mainz, Mannheim,
Mönchengladbach,
München, Münster,
Nürnberg, Straßburg,
Barcelona, Basel,
Bozen, Brüssel,
Innsbruck, Istanbul,
Lille, London,
Madrid, Marbella,
Nizza, Palma de Mallorca,
Paris, Salzburg,
St. Petersburg, Wien,
Zürich, Zug u.a.

Wir überreichen die Ausführungen des Herrn Sachverständigen Merkle beiliegend als Anlage zu unserem heutigen Schriftsatz.

Der Gutachter kommt zu einer drastischen Einschränkung der betrieblichen Vorgänge im gewerblichen Areal unserer Mandantschaft.

Weiter sieht er eine Verschärfung der Anforderungen an die Betriebe im Gewerbepark um zumindest 5 dB(A), bei der Annahme eines WR um 10 d(B)A.

Somit ist der Bebauungsplan von vornherein in dieser Form als rechtswidrig anzusehen.

Wir bitten höflich um die Mitteilung des jeweils weiteren Vorgehens oder einen Hinweis, wo die Stadt im Internet eine Veröffentlichung dazu macht.

Wir übermitteln dieses Schreiben zunächst per E-Mail, im Übrigen per Einschreiben/Einwurf.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hilland
Rechtsanwalt
zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht



GERLINGER + MERKLE

Ingenieurgesellschaft

GERLINGER + MERKLE · Werderstraße 42 · 73614 Schorndorf

Anwaltskanzlei Dr. Hilland
Dr. Gudd Dr. Waitzmann
Herr Dr. Hilland
Humboldtstraße 4

70178 Stuttgart

BAUPHYSIK
SCHALLSCHUTZ
SACHVERSTÄNDIGE
VMPA Schallschutz -
Prüfstelle nach DIN 4109
Messstelle für Geräusche
nach §§ 26, 28 BImSchG
Beratende Ingenieure
Ingenieurkammer Baden-Württemberg

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon Name	Datum
237/19-bh/se	17-118	-30; Merkle Merkle@g-m-gmbh.de	25. Juli 2019

Firma LEUCO Grundbesitzges. GmbH & Co.KG Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“ in Kirchheim

Sehr geehrter Herr Dr. Hilland,

wir nehmen Bezug auf das Schreiben vom 8. Juli 2019 sowie die Besprechung am 8. Juli 2019. Nachfolgend übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu dem schalltechnischen Gutachten Nr. 21544830-12 vom 12.04.2019 des Ingenieurbüros Bauphysik 5 /1/. Das Gutachten /1/ entnimmt teilweise Annahmen aus dem Gutachten Nr. 17-118/21 vom 08.06.2017 erstellt durch das Ingenieurbüro GERLINGER + MERKLE GmbH /2/.

In dem Gutachten /1/ werden die Geräuschemissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Wangerhaldenbach untersucht. Im Kapitel 5.5 sind die Geräusche aus den umliegenden Gewerbebetrieben Gegenstand der Untersuchungen. Diese sind insbesondere der Gewerbebetrieb der Fa. LEUCO Grundbesitzges. GmbH & Co. KG sowie ein Autohandel und ein Lagerplatz eines Baugeschäfts.

KSK IBAN: DE43 6025 0010 0005 2169 16
BIC: SOLADES1WBN
Volksbank IBAN: DE61 6009 0100 0017 5200 02
BIC: VOBADESS
Kreissparkasse Schorndorf (BLZ 602 500 10) 5 216 916
Volksbank Stuttgart eG (BLZ 600 901 00) 17 520 002

Sitz und Amtsgericht Stuttgart
HRB 281442 · Geschäftsführer:
Helmut Gerlinger, Dieter Merkle

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft
für Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42 · 73614 Schorndorf

Telefon (0 71 81) 9 39 87 – 0
Telefax (0 71 81) 9 39 87 – 50
eMail: info@g-m-gmbh.de
Internet: www.g-m-gmbh.de

Hinsichtlich der Geräusche aus gewerblichen Anlagen wird die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) i. A. herangezogen. In der TA-Lärm werden Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit von der Gebietseinstufung der jeweiligen Immissionsorte genannt. Diese Immissionsrichtwerte sind durch die Gesamtbelastung an einem Immissionsort einzuhalten. Die Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der Geräuschvorbelastung und der Zusatzbelastung.

Nach TA-Lärm Ziffer 2.4 sind diese wie folgt definiert:

Die Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage

Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.

Gesamtbelastung im Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.

Aufgrund dessen, dass der Immissionsrichtwert durch die Gesamtbelastung einzuhalten ist, darf die Zusatzbelastung eines Betriebs den Immissionsrichtwert i. d. R. nicht vollständig ausschöpfen, um Geräuschimmissionen durch die Geräuschvorbelastung (durch andere Anlagen) zu zulassen. Zur Ermittlung der möglichen Zusatzbelastung durch eine Anlage zu ermitteln, muss zuvor die Geräuschvorbelastung ermittelt werden. Die Ermittlung der Geräuschvorbelastung ist jedoch nur in Ausnahmefällen möglich. Eine Messung der Geräuschvorbelastung ergibt eine Momentaufnahme, bei der wegen des fehlenden Vorwissens nicht sicher ist, ob zum Zeitpunkt der Messung der maximal zulässige Betriebszustand der Anlage erreicht war. Für einen rechnerischen Nachweis der Geräuschvorbelastung fehlt die erforderliche Kenntnis über den genehmigten Betriebsumfang der Anlage. Nach TA-Lärm Ziffer 3.2.1 kann eine Bestimmung der Geräuschvorbelastung daher entfallen, wenn die Zusatzbelastung eines Betriebs 6 dB unter dem Immissionsrichtwert liegt (Irrelevanzgrenze).

In /2/ wurden die Geräuschimmissionen im Plangebiet untersucht, welche durch die Geräuschmissionen des Gewerbeparks verursacht werden. Hierzu wurde die maximal mögliche Geräuschmission des Gewerbeparks rechnerisch so ermittelt. Es wurden die Geräuschmissionen so berechnet, dass zur Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung die Zusatzbelastung durch die Anlage um 6 dB unter dem zulässigen Immissionsrichtwert liegt. Der derzeit maßgebliche Immissionsort befindet sich in einem Mischgebiet.

Bei der Erstellung des Gutachtens /1/ lagen ebenfalls keine detaillierten Angaben zu den Betriebsabläufen insbesondere zu den Schallquellen und den Einwirkzeiten der Schallquellen auf den Gewerbegrundstücken vor. Daher wurden zur Berechnung der Geräuschimmissionen des Autohandels und des Lagerplatzes fiktive, flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Diese Geräuschimmissionen stellen die Geräuschvorbelastung für die Beurteilung der Zusatzbelastung durch die Geräusche des Gewerbestands dar. Ungeachtet dessen, dass es zweifelhaft ist, dass die Vorgehensweise mit den fiktiven, flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Betriebe richtig abbildet, würde das Ergebnis des Gutachtens /1/ bedeuten, dass an dem Immissionsort im Gutachten /2/ keine nennenswerte Geräuschvorbelastung vorhanden wäre. Die Geräuschimmissionen durch den Gewerbestand könnten dann den Immissionsrichtwert vollständig ausschöpfen und 6 dB höher liegen als im Gutachten /2/ ermittelt. Somit wäre am Haus 1 im Gutachten /1/ ein Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung $L_r = 60$ dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wäre tags um 5 dB(A) überschritten (siehe Tabelle auf Seite 38 des Gutachtens /1/).

Unbeachtet des Umgangs mit der Geräuschvorbelastung ist zusammenfassend festzustellen:

Die Geräuschimmissionen des Gewerbestands werden durch die Geräuschimmissionen an einem Immissionsort, welcher sich in einem Mischgebiet befindet, begrenzt. Werden im Rahmen der Bebauung des Plangebiets neue Immissionsorte geschaffen, die nahezu gleichweit entfernt zum Gewerbestand liegen wie der Immissionsort im Mischgebiet, ergibt sich eine Einschränkung für die Betriebe im Gewerbestand. Wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen bedeutet dies eine Verschärfung der Anforderung an die Betriebe im Gewerbestand um ca. 5 dB(A), bei einer Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) um 10 dB(A).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



D. Merkle

EINGEGANGEN**Mohring & Kollegen****26. Juli 2019**Abteilung Städtebau
und Baurecht

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen · Lessingstraße 16 · 70174 Stuttgart

Vorab per Fax: 07021 502-430Große Kreisstadt
Kirchheim unter Teck
Abteilung Stadtplanung
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Rechtsanwälte

Karl A. Mohring

Bernhard Rauscher
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Wolfgang Kapp

Dr. Dieter Weiblen

Lessingstraße 16
D-70174 Stuttgart

67/18 R/thD1/1828-19

Register-Nr.:

Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen angeben

Datum: 26.07.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 12.12**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB vom 24.06.2019 - 26.07.2019**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kümmerle,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir nochmals der guten Form halber an, dass uns

1. [REDACTED], Schlierbacher Straße 84, 73230 Kirchheim unter Teck
2. [REDACTED], Schlierbacher Straße 87, 73230 Kirchheim unter Teck
3. [REDACTED], Schlierbacher Straße 89, 73230 Kirchheim unter Teck

weiter mit der rechtlichen Interessenwahrnehmung beauftragt haben. Beglaubigte Kopien auf uns lautender Vollmachten hatten wir bereits mit Schriftsatz vom 19.04.2017 vorgelegt.

Wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich 12.12" im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB.

Steuer-Nr. 953357 / 007355
USt-Ident-Nr. DE 1471591929
P. vor dem Haus

BW Bank Stuttgart. IBAN DE15 6005 0101 0002 2612 87 BIC: SOLAEST600
Commerzbank Stuttgart. IBAN DE66 6008 0000 0195 8744 00 BIC: DRESDEFF600
Deutsche Bank. IBAN DE13 6007 0024 0129 8926 00 BIC: DEUTDE33HAN

☎ 0711 21 47 95 90

Fax 0711 21 47 95 920

e-mail: RAE.mohring-kollegen@gmx.de

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft geben wir im Rahmen dieser Offenlage folgende

Stellungnahme

ab:

Es wird Bezug genommen auf die Schriftsätze vom 19.04.2017 und 02.01.2018 sowie auf den Normenkontrollantrag und die dortige Begründung an den VGH mit Schriftsätzen vom 08.05.2018 und 07.08.2018.

Diese werden zum Inhalt dieser Stellungnahme gemacht und durch die nachfolgenden Ausführungen ergänzt.

I. Grundstücksverhältnisse der Mandanten und offensichtliche Abwägungsdefizite

1. Wir weisen erneut auf Folgendes hin:

██████████ ist Eigentümerin des an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 2407/7 (Schlierbacher Straße 84), welches zum einen mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und zum anderen eine gewerbliche Nutzung aufweist (Autohandel und Fahrzeuginstandhaltung der angekauften Kfz).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nunmehr im ergänzenden Verfahren die Zweckbestimmung "Wohnen" vorgesehen. An den Gebäudekörpern hat sich dem Grunde nach für das Grundstück unserer Mandantin nichts geändert, es wurde lediglich ein Bürogebäude ergänzt. Während in dem ursprünglich geplanten und rechtsfehlerhaften Mischgebiet reine Wohnbebauung vorgesehen war, wird nunmehr im Geltungsbereich mit der vorgesehenen Zweckbestimmung "Wohnen" eine Einheit ohne Wohnens vorgesehen. Dies ist schon paradox. Ansonsten soll die Einfahrt ins Baugebiet weiterhin unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze zum Grundstück unserer Mandantschaft erfolgen, ansonsten ändert sich an dem kritisierten Baufenster unmittelbar an der Grenze zum Grundstück unserer Mandantschaft nichts. Es verbleibt an der zum Grundstück unserer Mandantschaft erweiterte Baugrenze mit der Folge der Schaffung (anstatt Verhinderung) eines Konfliktes zwischen gewerblicher Nutzung (Autohandel) und Wohnnutzung, der angesichts der unmittelbaren Nähe zum Grundstück unserer Mandantschaft nicht ausräumbar ist und deshalb nach wie vor nicht hingenommen werden kann.

Auch nach der aktuellen Planung befindet sich die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse und ein bodentiefes Fenster im Wohnzimmer sowie mehrere Fenster zur Grundstücksgrenze hin von Haus 8 nur wenige Meter (2,5 m) entfernt befinden, d.h. an der unmittelbar der gewerblich genutzte Bereich auf Flst.Nr. 2407/7 angrenzt.

Auch bedingt durch die vormalige Umplanung der Garage würde ein konflikträchtiges Nebeneinander zwischen Arbeitsbereich des Grundstücks meiner Mandantschaft bezüglich des Gebäudes und dem unmittelbaren Wohnbereich der hochverdichteten geplanten Wohnnutzung entstehen, vor allem die Terrassen würden sich dann in unmittelbarem Nahbereich, d.h. in der direkten Blickachse befinden, d.h. dort wo die Fahrzeuge für den Verkauf instandgesetzt werden. Nutzungskonflikte und Ärger sind vorprogrammiert. Darüber hinaus wäre das Grundstück erheblich betroffen von den nicht im Plan genau ersichtlichen aber anscheinend immer noch vorhandenen Auffüllungen (z.B. Oberflächenwasserabfluss), dem geplanten Notüberlauf und Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen im Zusammenhang mit der unmittelbar an der Grenze einzig angedachten Zu- und Abfahrt ins gesamte Baugebiet. Darüber hinaus hat sich herausgestellt, dass die unmittelbar an der Grenze befindliche Zufahrt schon jetzt ca. 40 cm über dem geplanten bzw. bislang ersichtlichen Niveau angelegt wurde, mit der Folge erheblicher zusätzlicher Lärm- und Abgasimmissionen auf das Grundstück Schlierbacher Straße 84.

2. [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks Schlierbacher Straße 87, [REDACTED] sind Eigentümer des Grundstücks Schlierbacher Straße 89. Beide Grundstücke liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 297 gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans topographisch höher liegend und im unmittelbaren Einwirkungsbereich auch des geplanten Bauvorhabens betreffend der geplanten 43 Wohneinheiten.

Unsere Mandantschaft Ziff. 2 und Ziff. 3 wären insbesondere nach wie vor erheblich durch die Verstärkung der Schallimmissionen und Schallreflexionen und die durch die geplante 4 Meter hohe Lärmschutzwand des Verkehrs auf der B 297 zu Lasten der gegenüberliegenden Bebauung betroffen. Das geplante Baugebiet würde eine erhebliche Verstärkung des in großem Maße zugenommenen Verkehrs auf der B 297 durch eine durchgängig geschlossene, hohe Lärmschutzwand und die über die Schallschutzwand hinausgehende geplante ca. 12 Meter hohe Bebauung über eine Länge von mehr als 60 m und die diesbezüglich bewirkten Schallreflexionen zum einen und zum anderen durch Lärm-, Abgas-, Staub- und sonstige Immissionen verursacht durch das Baugebiet selbst (und z. B. unzureichende Zu- und Abfahrtssituation, durch den vom Baugebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehr / Parksuchverkehr u. a.) bewirken. Darüber hinaus ergäben sich Immissionen aus Einzelfeuerstätten für Holz, Brikett und Kohle gegenüber den höher gelegenen Nachbarhäusern. Lärmschutzbelange müssen dann in die Abwägung einbezogen werden, wenn die Lärmbelästigung infolge des Bebauungsplanes anstelgen kann (vgl. VGH BW, Urteil vom 23.07.2015 - 5S 538/12 - NVwZ-RR 2012, 796).

Zur Lärmbetroffenheit ist erneut Bezug zu nehmen auf die **In der Anlage** eingeholte Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. Schäcke und Bayer, wo auf die Kernaussagen dort S.2 und 3 zu verweisen ist, wonach eine Gesundheitsgefährdung schon ab tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) zu erwarten ist unter Verweis auf das Umweltbundesamt.

Daraus ergibt sich, dass erhebliche Defizite in der Lärmermittlung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorliegen und Lärmeinwirkungen an einzelnen Immissionsorten der Gebäude auch meiner Mandantschaft (Schlierbacherstraße 87 und 89) auch nachts im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen und deshalb eine Erhöhung des Lärms von vornherein nicht möglich ist (vgl. insbesondere S.2/3 Dr. Schäcke + Bayer). Nach der Rechtsprechung sind Erhöhungen **ausgeschlossen** dort, wo die Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen (vgl. Stellungnahme dort S. 3! Dr. Schäcke + Bayer). Von hier aus zeigen sich erhebliche Ermittlungsdefizite (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) betreffend des Abwägungsmaterials auch hinsichtlich meiner Mandanten und Eigentümer der Grundstücke Schlierbacherstraße 87 und 89!

Vgl. Vorlage als Anlage Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 20.12.2017

II. Fehlerhaftigkeit eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB

1) Unanwendbarkeit des § 214 Abs. 1 BauGB

Ein ergänzendes Verfahren ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**.

Das Bundesverwaltungsgericht hat ausgeführt, dass im Zusammenhang mit Abwägungsfehlern im Rahmen des § 214 BauGB die Grundzüge der Planung i.S.d. § 13 BauGB nicht berührt sein dürfen. Die Art der baulichen Nutzung betrifft aber regelmässig Grundzüge der Planung.

Der VGH BW, Urteil vom 24.06.1999 - 5 S 47/98 - verneint die Möglichkeit eines ergänzenden Verfahrens regelmäßig (bei fehlerhafter Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, ebenso Baurecht 1998, 976).

§ 214 Abs. 4 BauGB gestattet die Behebung materieller Mängel im ergänzenden Verfahren nur dann, wenn es sich "Ergänzungen" handelt, d.h. es sich um eine punktuelle Nachbesserung einer im übrigen intakten Gesamtplanung. Dies ist hier gerade nicht der Fall.

Berühren gravierende Fehler die Grundzüge der Planung, so ist das Ergebnis, dass mit diesem Verfahren gerade keine Handhabung besteht, diese Planung in ihren Grundzügen zu modifizieren.

vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21.03.1994 - 4 C 19.94.

Der angefochtene Bebauungsplan leidet mithin an mehreren beachtlichen Fehlern. Schon die Festsetzung eines Mischgebietes mit dem Ziel der ausschließlichen Wohnnutzung ist städtebaulich nicht gerechtfertigt und daher unzulässig. Aber auch die Absicht im ergänzenden Verfahren nunmehr Wohnnutzung (Zweckbestimmung Wohnen) festzusetzen, muss fehlschlagen, da in die Grundzüge der Planung eingegriffen würde und dies könnte nur in einem komplett neuen Verfahren, keinesfalls aber nach § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB, erfolgen. Denn neben der Lärmsituation müssten u.a. auch

die Abwägungsbelange hinsichtlich der Belange Gewerbe und Wohnen vollständig detailliert und neu ermittelt werden.

Wenn die Stadt meint, Zweifel an der Art der baulichen Nutzung zu haben und sogar darauf hinweist, es wäre anstelle baulicher **Erforderlichkeit**, so ist dies der Beweis dafür, dass das Verfahren des § 214 Abs. 4 BauGB keinesfalls Anwendung finden kann. Dies schon deshalb, weil ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen" in dieser Lage dem Grunde nach vorstellbar, allerdings von Gewerbe und einer lärmenden Bundesstraße umringt ist und sich die Frage stellt, ob die nach wie vor beabsichtigte Wohnnutzung im großen Stile mit der Schaffung zahlreicher Konfliktpotentiale nach allen Richtungen überhaupt möglich erscheint. Dies auch vor dem Hintergrund, dass nunmehr plötzlich Haus 1 "als Gewerbe" bezeichnet ist (vgl. Pläne mit Datum 10.05.2019). Wie dies mit der Zweckbestimmung "Wohnen" vereinbar sein soll, mag das Geheimnis der Stadt sein, es wird schon im Gebiet selbst ein nicht lösbarer Konflikt geschaffen, da ist die nunmehr vorgesehene Zweckbestimmung "Wohnen" schon dem Grunde nach absurd. Die Stadt sollte sich endlich einmal die fundamentale Frage stellen müssen, was an dieser Stelle städtebaulich möglich ist, anstatt die Investoreninteressen einmal mit dem Etikettenschwindel Mischgebiet und nun mit der Bezeichnung "Zweckbestimmung Wohnen" zu unterstützen und damit die wahren Verhältnisse zu kaschieren.

Die bisherigen Ermittlungs- und Bewertungsfehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials i.S.v. § 2 Abs. 3 BauGB setzen sich fort. Insbesondere sind die Belange der umliegenden Bewohner in erheblichem Umfang betroffen, so z.B. das Gewerbe auf dem Grundstück Schlierbacher Straße 84 sowie die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung von Schallreflexionen im gesundheitsgefährdenden Bereich betreffend der Gebäude Schlierbacher Straße 87 und 89. Ein weiteres Defizit liegt darin, dass der durch den Plan bedingte Zu- und Abfahrtsverkehr, der sich an unstreitig unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Nr. 84 abwickeln wird, lärmschutztechnisch sowohl gegenüber Nr. 84 als auch gegenüber den Gebäuden Nr. 87 und 89 (Schallreflexionen) nicht in den Griff zu bekommen ist, womit sich in diesem ergänzenden Verfahren auch niemand auseinandergesetzt hat.

Ein ergänzendes Verfahren ist damit ausgeschlossen, da hier fundamentale Interessenkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu klären sind.

Der VGH hat mit **Urteil vom 27.04.2015 -8 S2515/13 unter Gründe der Entscheidung Absatz 28** festgestellt: Mängel, die zu einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nur dann nicht zu dessen Gesamtnichtigkeit, wenn - erstens - die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und - zweitens - die Gemeinde den nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (BVerwG, Urteil vom 11.09.2014 - 4 CN 3.14 - NVwZ 2015, 301, juris Rn. 26 m.w.N.; st. Rspr.). **Denn mit der Festsetzung einer Gebietsart trifft die Gemeinde eine planerische Grundaussage, in welcher Weise sich die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet vollziehen soll. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gehen daher jedenfalls in - wie hier - detaillierten Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 BauGB allen anderen Festsetzungen vor. Erweist sich damit die Gebietsfestsetzung als unwirksam,**

so führt dies regelmäßig zur Gesamtnurksamkeit des Bebauungsplans (BVerwG, Urteil vom 11.09.2014, a.a.O. Rn. 27 m.w.N.). Das gilt auch im vorliegenden Fall.

Es werden bereits vollendete Tatsachen geschaffen, obwohl im Normenkontrollverfahren die Stadt in ihrem letzten Schreiben Probleme in einer nochmaligen Auslegung vorgibt, lösen zu wollen. Dieser Bebauungsplanentwurf missachtet aber die nachbarschaftlichen Interessen nach wie vor erheblich. Nicht ein Problem wurde überarbeitet oder gelöst.

Daher eignet sich das Verfahren keinesfalls um auf die Nachbarn einzugehen oder Konflikte zu entschärfen, hier wird lediglich ein nicht passendes wie falsches Lärmgutachten mit unbrauchbaren Methoden ohne Einbeziehung öffentlicher Unterlagen wie z.B. Lärmkartierung von LUBW 2017 passend gemacht.

Stattdessen wird ein Wohngebiet angrenzend an Gewerbeflächen (z.B. Nr. 84) geschaffen und Konfliktpotential geschaffen. So z.B. S. 39 im Gutachten und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter 7.1.1 TA Lärm Regelung für Gemengelagen, "Immissionsrichtwerte von Mischgebieten zugrunde legen, muss geprüft werden....." Aber laut städtebaulicher Lärmfibel unter Punkt 4.2.2 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg ist folgendes zu beachten: Eine Situation besonderer Art stellt die historisch gewachsene Gemengelage dar. Eine solche Gemengelage bewusst herbei zu planen ist jedoch unzulässig, da hiermit die Bestimmungen des Immissionsschutzrechtes ausgehebelt werden.

Der § 214 Abs. 4 BauGB ist zudem restriktiv auszulegen: Ein Fehler kann im ergänzenden Verfahren dann nicht "behooben" werden, wenn das ergänzende Verfahren zu einem grundlegend anderen Bebauungsplan führt. Das Grundgerüst der Abwägung bzw. ihr Kern darf durch den Fehler nicht infiziert sein.

Schon auf S. 8 des "neuen" Gutachtens Bauphysik 5 vom 12.04.2019 ergibt sich „Der Schallschutz ist bei der in der städtebaulichen Planung, erforderlichen Abwägung sämtlicher Belange ein Planungsgrundsatz neben anderen Belangen.“ In diesem Bereich wurde auch nachgebessert, das erste Gutachten wurde für die Belange des Mischgebietes ausgelegt. Hierauf erfolgten die bisherigen Stellungnahmen und Abwägungen.

Grundsätzlich müsste hier die Frage gestellt werden, ob überhaupt die Ausweisung als Wohngebiet nicht unmöglich ist, zumal der Geltungsbereich durch den Bestand komplett an 3 Seiten von Mischnutzung und gewerblicher Nutzung umgeben ist (z.B. Nr.84, Gewerbeareal Leuze, Bestandshaus Bauer). Es besteht keine räumliche Trennung.

Die Möglichkeit eines planergänzenden Verfahrens setzt jedoch voraus, dass die Behebung des Mangels tatsächlich möglich ist. Solange der Plan an einem materiell-rechtlichen Fehler leidet, der die Grundzüge der Planung berührt, scheidet ein planergänzendes Verfahren aus.

Ein derartiges Verfahren ist also nur zulässig, wenn es um eine nur punktuelle Nachbesserung bei einer ansonsten korrekten Gesamtplanung geht. Bis zur Behebung des Mangels entfaltet der Bebauungsplan keine Rechtswirkungen.

Im **Ergebnis** ist festzuhalten, dass das ergänzende Verfahren mit der nunmehr beabsichtigten Festsetzung von Wohnen "**Zweckbestimmung Wohnen**" ausgeschlossen ist. Dies ergibt sich auch hinsichtlich der Lärmproblematik.

2. Unverwertbarkeit des Gutachtens Bauphysik 5 Nr. 2154830-12 vom 12.04.2019

Das Gutachten der Bauphysik 5 vom 12.04.2019 ist **unbrauchbar**.

Es leidet an methodisch schweren Fehlern und kann deshalb keine Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung sein.

Das Gutachten geht davon aus, dass die Lärmrichtwerte der TA-Lärm eingehalten seien für ein Mischgebiet.

Da im Gutachten allein auf den Lärm aus dem Baugebiet selbst, d.h. auf privaten Flächen, abgestellt wird, wird verkannt, dass es sich nur um die Zusatzbelastung handelt. Die TA -Lärm sieht aber dem gegenüber vor, dass die Gesamtbelastung zu betrachten ist.

Zur Gesamtbelastung wird in der Untersuchung aber keine Aussage gemacht.

Allein auf die Zusatzbelastung abzustellen, ist methodisch falsch. Im Regelwerk der TA-Lärm ist der Immissionsrichtwert um **6 dB(A)** zu unterschreiten, da zutreffend auf die Gesamtbelastung abzustellen ist.

Hieraus ergibt sich, dass die Lärmwerte deutlich zu hoch sind, insbesondere in der Nacht. Bei einer wie hier sich ergebenden über 3 dB(A) erhöhten Überschreitung verdoppelt sich der Lärm!

Dies ergibt sich aus der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr Schäcke + Bayer GmbH vom 05.07.2019, dort Ziff. 2 u.a. 2. Absatz

Vorlage dieser Stellungnahme Dr. Schäcke und Bayer GmbH vom 05.07.2019 als Anlage

Allgemein ist weiter festzuhalten, dass die Aussage, dass keine Erhöhung der Lärmrichtwerte mehr eintreten könne, auch unter Bezugnahme auf die Gebäude Schlierbacher Straße 87 und 89 nicht nachvollziehbar ist, da es keine neue Fakten hierfür gibt und nach wie vor an der teilweise über 4 m hohen Lärmschutzwand festgehalten werden soll. Es liegen schwere methodische Fehler vor (werden nachfolgend noch aufgezeigt), die bewirken, dass der Konflikt mit dem Ziel einer reinen Wohnnutzung keinesfalls bewältigt, sondern Konflikte verschärft. An der gesamten Situation betreffend der Gebäude Schlierbacher Str. 87 und 89 ändert sich durch die geplante neue Festsetzung der Zweckbestimmung Wohnen überhaupt nichts. Nach wie vor befinden sich die Schallreflexionen bereits jetzt im gesundheitsgefährdenden Bereich, so dass weitere

Schallreflexionen wie vom Gutachter Dr. Schäcke + Bayer vom 20.12.2017 (gutachterliche Stellungnahme) festgestellt, die hinzukamen und von vornherein unzulässig sind!

Festzuhalten ist, dass die Behauptung, dass von einer Verkehrsabnahme auszugehen ist, falsch ist.

Laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) sind Verkehrsprognosen über einen Zeitraum von 10-15 Jahren mit einer üblicher weisen jährlichen Verkehrszunahme von 1 % pro Jahr hochzurechnen. Bauphysik 5 meint, die Verkehrszahlen seien gesunken und deshalb sei mit keiner Steigerung mehr zu rechnen. Dies ist falsch. Auch der Anstieg der Verkehrszahlen in der Schlierbacher Str. im Bereich der Wohnhäuser wurde nicht eingerechnet, obwohl dies methodisch so vorgeschrieben wäre. Auch die Geschoszahl der geplanten Kettenhäuser ist fälschlicherweise mit 2 anstatt mit 3-Vollgeschossen angegeben. Letzteres hat Auswirkungen auf die Schallreflexionen auf die gegenüberliegenden Gebäude Schlierbacher Str. 87 + 89.

3. Detaillierte Einwendungen betreffend unserer Mandantschaft Ziff. 1 Haus Schlierbacher Str. 84 (fehlerhaftes Lärmgutachten)

Hierzu ist festzustellen, dass die wesentlichen Gesichtspunkte nicht beachtet wurden.

a) Die Zufahrt zu dem geplanten Bauvorhaben wurden falsch behandelt, wobei meine Mandantschaft darauf hinweist, **dass sich in ca. 3 m Entfernung vor der stark frequentieren Privatstraße die Schlaf- und Wohnräume des Wohnhauses Schlierbacher Str. 84 befinden.**

Selbst Bauphysik 5 stellt durch den Verkehr auf der Privatstraße im dortigen Bereich mit Wendebereich u.a. eine **deutliche Mehrbelastung fest**. Dies wird aber bei der Gesamtbetrachtung unterschlagen. Nicht berücksichtigt wurde z.B. die Schallschutzwand über Eck, die den Verkehrslärm ortsauwärts auf das Grundstück Nr. 84 reflektiert. Lärmtechnisch wurde auch der **Müllsammelplatz** der gesamten Wohnanlage mit 35 Wohneinheiten in einer Größe von 43,91 m² nicht beachtet. Ganz abgesehen von der **Geruchsbelästigung**.

Auch die hiervon ausgehende **Abgasbelastung** betreffend Haus-Nr. 84 wurde gar nicht berücksichtigt, geschweige denn bewertet.

Hinzukommt die offene Entlüftung der Tiefgarage. Genauso wie das tägliche Öffnen und Schließen der Tiefgaragentore. Dies kann zu jeder Tages- und Nachtzeit geschehen bei 15 % Gefälle. Das Verkehrsaudit fehlt nach wie vor das Vollzeichen. Auch die Lärmwerte der gewerblichen Nutzung des Autohandels des Grundstücks Schlierbacher Str. 84 wurde überhaupt nicht geprüft oder der Umfang der gewerblichen Nutzung.

Schon hieraus ergibt sich, dass ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB ausscheiden muss. Das Gutachten Bauphysik 5 vom 12.04.2019 ist - wie ausgeführt - unbrauchbar, in weiteren Teilen unvollständig. Dies ergibt sich aus Folgendem:

b) Für den Straßenverkehr tags und nachts, sind die Lärmwerte am Haus Nr.84 tags 60-65 dB(A) und nachts größer als 55 dB (A) (keine Begrenzung angegeben) genannt, jedoch keine Begrenzung angegeben. Eigentlich müsste der zusätzliche Lärm durch die Zufahrt hinzugerechnet werden, damit die künftigen Lärmwerte ermittelt werden können. Die Gesamtbelastung /Pegelerhöhung für Haus 84 wurde nicht berechnet. Die Grundwerte sind aber schon deutlich unter den offiziellen Werten (nächster Punkt) angesetzt. Hier wird schon "schöngerechnet".

c) Laut Umgebungslärmkartierung 2017 der LUBW befindet sich Haus Nr.84 bei Straßenlärm LDEN (24 Std. bereits im Bereich 65-70 dB(A) und Straßenlärm LNight (22-6 Uhr) 55-60 dB(A). Es fehlt der Wert tags 6-22 Uhr, der deutlich über 70 dB(A) liegen muss, da der 24 Std. Wert durch den niedrigeren Wert nachts gesenkt wird. D.h. 6-22 Uhr über 70 dB(A) also im gesundheitsgefährdenden Bereich. Warum nicht diese offiziellen Werte verwendet werden, ist nicht nachvollziehbar. Die offiziellen Werte plus zusätzliche Pegelerhöhung durch die Privatstraße läßt die Werte auf ein unerträgliches Maß für ein Bestandswohnhaus mit Schlafzimmern an der Grenze ansteigen, ebenso für die Schlafzimmer gegenüberliegend an der Westfront von Haus A.

d) Tatsächlich hat der Gutachter in den bisherigen Gutachten veraltete Verkehrswerte aus 1997 hochgerechnet. Nach diesen Werten wäre die jetzt neu geplante Bebauung zu Wohnzwecken unmöglich. Nun hat er im aktuellen Gutachten umgeschwenkt und Verkehrszählungen verwendet die allerdings nicht im Bereich der Neubebauung und der Nachbarbebauung (also Ortsdurchfahrt), sondern auf freier Strecke stattgefunden haben. Die für das neue Baugebiet und Nachbargrundstücke vorliegenden offiziellen Zahlen wie z.B. Lärmkartierung der LUBW 2017 werden nicht herangezogen, diese würden ein neue Wohnbebauung zum Schutz der künftigen Bewohner (zumindest über die Schallschutzwand hinausragend) unmöglich machen. Ebenso würde zum Schutz der bisherigen Anwohner das Bauvorhaben in Bezug auf die Schallschutzwand, Gebäudehöhen und die Privatstraße an der Grenze zu Nachbarhaus Nr.84 nicht nach Vorstellungen des Investors verwirklicht werden können.

e) Das Schallgutachten vom 12.04.2019 Bauphysik 5 ist aber wiederum längst überholt, da hier bereits Tatsachen geschaffen wurden, die sich weder an den Bebauungsplan noch an die Baugenehmigung halten. So wurde das Grundstück nun im Niveau entgegen der Pläne um ca.1m angehoben/aufgefüllt. Der durch die bereits begonnenen Bauarbeiten tatsächlich geschaffene Grenzverlauf ist aus keinem der ausgelegten Plänen ersichtlich.

Die Pläne der Firma Geotek von 2019, in denen der jetzige tatsächliche Geländeverlauf zu Haus 84 ersichtlich ist, werden dem Planverfahren vorenthalten.

f) Die bisherige Privatstraße war nicht nur 9 m von der Grundstücksgrenze entfernt, sondern auch ca. 40 cm unter dem Bodenniveau des Grundstücks Nr.84. Die neue Privatstraße liegt direkt an der Grundstücksgrenze zu Nr.84 und wurde -entgegen des Bebauungsplans und der Baugenehmigung- an der gesamten Grenze über ca. 35 m bis zu ca. 1m aufgefüllt. Näher und höher = lauter und mehr Abgase. Aufgrund der dadurch künstlich hergestellten starken Steigung müssen die Fahrzeuge ihre Drehzahl des Motors (siehe nächster Punkt) im Bereich des Wohnhauses Nr.84 erhöhen. **Hier befinden sich u.a. in nur ca. 3 Meter Entfernung von der stark frequentierten Privatstraße die Schlafräume und Wohnräume des Wohnhauses.**

g) Aufgrund der schlechten Ausfahrtsituation zur B297 muss mit Rückstau und mehrmaligem Anfahren an der ansteigenden jetzt direkt an der Grenze liegenden Ausfahrt gerechnet werden. Lärmwerte hierfür .z.b. VW Golf VII, Motorgeräusch 71dB(A) bei 2375 Umdrehungen/Min, Mercedes E-Klasse Motorgeräusch 83 dB(A) bei 2850 Umdrehungen/Min, Smart for4 85dB(A) Motorgeräusch bei 3750 Umdrehungen/Min. LKW Lieferverkehr/Müllentsorgung deutlich höher. Dieser Lärm wird durch die künftig sehr massige, viel höhere, nähere Bebauung zusätzlich reflektiert. Zusätzlich auf Grenzlänge Geländeerhöhungen. Es entsteht ein erdrückender und einmauernder Eindruck. Zusätzlich verzehnfachen sich die Wohneinheiten. Diese Belange sind in im Lärmgutachten von Bauphysik 5 nicht berücksichtigt. Es werden keine Maßnahmen ergriffen, dass der ausfahrende Verkehr fliesen kann wie z.B. Abbiegen in eine Richtung wie am Wohngebiet an der Plochinger Straße.

h) Laut ADAC erhöht ein Ein- und Ausfahrtsbereich die Störwirkung auf das Lärmempfinden um 3 dB(A), das ist nicht eingerechnet.

i) Die auf S. 22 behauptete "frühere Nutzung" und Angabe von 37 Pkw Stellplätzen im Freien ist falsch. Die Nutzung der Grenzparkplätze wurde durch Beschluss des VG Stuttgart vom 09.12.1991 untersagt. Somit waren nur 19 nicht grenznahe Stellplätze übrig. Es musste ein 9 m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze zum Gebäude Nr.84 freigehalten werden.

j) Bisher waren nur 4 Wohneinheiten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet (in Zukunft 47 Wohneinheiten). Es besteht eine deutliche Veränderung der Nutzungsintensität.

k) Durch den Bau von Haus 1 entfallen die notwendigen Bestandsgaragen für das Bestandshaus Bauer. Beim Stellplatznachweis wurden hierfür drei neu errichtete Garagen im Bereich des Bestandshaus Bauer angesetzt. Diese fehlen auf den neuen Plänen und sind nicht mit in die Berechnung der Lärmbelastung für Haus 84 und das Neubaugebiet eingeflossen.

Der auf S. 15 des Gutachtens zitierte Beschluss des VGH - AZ 3 S 35/38/94 vom 20.07.1995 trifft auf die gegebene Situation **nicht** zu. Die dortige Antragstellerin ist in diesem Fall nicht direkte Angrenzerin an das Baugrundstück. Es handelt sich auch nicht um eine private Zufahrt für ein gesamtes Wohngebiet direkt an der Nachbargrenze, sondern lediglich um 19 Stellplätze die in einer über 30 m vom Wohnhaus der Antragstellerin entfernten Tiefgarage entstehen sollen.

l) Durch den Gutachter von Bauphysik 5 wurde durch den Verkehr auf der neuen Privatstraße und die neue Parksituation **eine deutliche Lärmmehrbelastung** festgestellt. Es fehlt jedoch das Gesamtergebnis, in wie weit sich der "neue Lärmpegel" mit dem bereits vorhandenen Lärmpegel addiert. Die Interessen der direkt angrenzenden Nachbarin hier von zusätzlichem Lärm verschont zu bleiben werden nicht berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Geländeerhöhungen auf denen die Privatstraße jetzt tatsächlich -entgegen der bisherigen Pläne- läuft, wurde nicht berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurde die Schallschutzwand über Eck, die den Verkehrslärm Ortsauswärts auf das Grundstück Nr. 84 zurückwirft bzw.reflektiert.

Die Lärmpegel und Abgasimmissionen folgender Lärm und Abgasquellen wurden nicht ermittelt, da diese nicht auf der Lärmkarte berücksichtigt wurden :

Der Müllsammelplatz der gesamten Wohnanlage (Haus A,B,C mit 35 Wohneinheiten in einer Größe von 43,91 qm!! Auch Geruchsbelästigung !!)

Die neu geplanten Wohngebäude sind hiervon mit Mauern abgeschirmt. Der Zugang /Öffnung ist an der Seite zum Nachbarhaus Nr.84

Mülleimer Standort Haus 1-7 , mit 7 Wohneinheiten der zu den Neubauobjekten hin mit einer Mauer abgetrennt wird, das der Lärm und Schall daraus nur das direkt gegenüberliegende Nachbargrundstück 84 trifft keine qm angegeben.

Die offene Entlüftung der Tiefgarage. Laut Lüftungsgutachten 2017 müssen die Nachbarbelange bei der Planung von der Stadt berücksichtigt werden. Ebenso das über hundertmalige tägliche Öffnen und Schließen des Tiefgaragentores zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie ähnlich häufiges Anfahren von Kraftfahrzeugen bei 15 % Steigung.

m) Der einzigste Kamin und die einzigste Pelletbefüllung für das ganze Wohnprojekt grenznah zu Nachbarhaus Nr.84

n) Die geplante Grenzgarage, die aus nicht nachvollziehbaren Gründen sogar eine noch höhere EFH von 315,83 als das restliche Baugebiet erhalten soll. Und dies obwohl die EFH 315,46 als Maximalwert über Normal-Null festgesetzt wurde. Siehe Sitzungsvorlage 9.1.2018 unter Punkt 4.1.2.

o) Zufahrtalternativen wurden gar nicht geprüft. Auf dem riesigen Baugrundstück stehen ausreichend andere Flächen zur Verfügung, auf denen die Zufahrt (z.B. wie bisher 9m entfernt) die Wendepalte, die Müllsammelstellen u.s.w. in weniger störender Lage für das Nachbargrundstück Nr.84 untergebracht werden können. Diese Alternativen wurden nicht geprüft bzw. miteinbezogen. Lediglich eine Änderung des Fahrbahnbelages wurde auf S.28 erwähnt.

p) Die Schallreflexionen sind aus der Lärmkarte nicht ersichtlich.

q) Auf S.14 wird nachts nur von der Belegung der oberirdischen Stellplätze ausgegangen.

r) Falls nach richtiger Einstufung der Lärmbelastung später Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Wohnhaus Nr.84 zwingend notwendig werden, müssen diese dann durch Schaffung vollendeter Tatsachen/ Bau Privatstraße auch wieder zu Lasten (Verschattung, keine Frischluft) von Nachbargrundstück 84 ausgeführt werden.

s) Abgasbelastung zu Lasten des Gebäudes Schlierbacher Straße 84 wurde nicht bewertet oder berücksichtigt

Laut Gutachter Dr. Schäcke muss auf die stark zunehmende Abgasbelastung durch den ansteigenden Verkehr /Parksituation/ Rückstau/ Lage der Privatstraße (Höher als im Bebauungsplan und in der Baugenehmigung) usw. auf dem Baugrundstück zu Lasten des Nachbarhauses Nr.84 hingewiesen werden. Auch durch die lange "Tunnelung" des Verkehrs zwischen Böschung und Schallschutzwand, den einzigen Kamin für die Heizung der gesamten Wohnbebauung mit 43 Wohneinheiten grenznah geplant, usw. erhöht sich hier die Abgasbelastung zusätzlich extrem für die Gebäude Nr. 87 und Nr. 89.

t) Falsche Annahme einer Verkehrsabnahme

Eine solche Abnahme ist nicht nachvollziehbar und muss bestritten werden.

Zahlen laut Straßenverkehrszentrale z.B.im Jahr 2005 DTV 10.227 SV 642, im Jahr 2015 DTV 11.153 SV 693, im Jahr 2017 DTV 11.441 SV 744.

Das heißt nicht nur Zunahme der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke(DTV), sondern auch deutliche Zunahme des Schwerlastverkehrs (SV).

Laut LUBW ist 1 Lkw bei 50 Km/h so laut wie 20 Pkws (mehr Lkws und weniger Lärm ist daher unmöglich).

u) Nachteile durch Verlegung der Zufahrt an die Grenze (nicht im Gutachten sowie der gesamten Planung berücksichtigt, da fälschlicher Weise als Bestand gewertet und somit nicht abgewogen)

Weiterhin fehlt ein Verkehrsaudit, obwohl mit folgenschweren Auswirkungen für die Mandanten zu rechnen ist. Und das obwohl seit 22 Jahren keine aktuellen Verkehrszählungsdaten trotz ständig steigender Verkehrszahlen vorliegen.

Das Regierungspräsidium weist nach wie vor darauf hin, daß diese ggf. noch erstellt werden muss.

Durch Verlegung der Zufahrt an die Grenze, muss bei Entstehung eines Unfallschwerpunktes die gewerblich genutzte Fläche des Grundstücks Nr.84 in Anspruch genommen werden. Hierzu sollen Enteignungsmaßnahmen durchgeführt werden. Siehe Pläne Architekt, Investor und Korrespondenz Regierungspräsidium, das Enteignungsmaßnahmen aufgrund eines dann gültigen Bebauungsplanes vorschlägt. Hier herrscht auf Bauherrenseite Einigkeit und konkrete Planung auf Kosten der Nachbarin. Diese Unterlagen sind bisher in keiner Auslegung (auch nicht jetzt) ersichtlich gewesen. Sondern wurden erst bei Akteneinsicht nach Satzungsbeschluss entdeckt. So soll aus zunächst rein privaten Investorinteressen später ein öffentliches Interesse gemacht werden um eine Enteignung zu rechtfertigen.

Deshalb wurden überhaupt keine weiteren Optionen geprüft (Abbiegen in die Privatstraße nur von einer Richtung, wie im Baugebiet Plochinger Straße/ oder Tempo 30)

Nach wie vor geht der Sichtwinkel über das Nachbargrundstück Nr.84. Das sollte doch durch leichtes Anheben des Ausfahrtsbereiches vermieden werden. Nun ist die Situation schlecht wie nie. Die Ausfahrt wurde angehoben und der Sichtwinkel geht nach wie vor über das Nachbargrundstück. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 5.8 (von der Bebauung freizuhaltende Fläche / Sichtfelder nach RAS 06 im Plan Bebauung freizuhaltende Fläche auf Grundstück Nr.84 **ohne Einverständnis Eigentümerin**).

Bereits am 05.03.2018 war Herr Erwin Rebmann von der Firma Merkt bei [REDACTED] und wollte sie zur Unterschrift drängen, daß sie mit dem Sichtwinkel über ihrem Grundstück einverstanden ist. Ihm wurde unter Zeugen gesagt, dass Sie als Besitzerin keinesfalls mit dem Sichtwinkel sowie dessen Einschränkungen auf ihrem Grundstück einverstanden ist. Dies wird im Bebauungsplan vehement ignoriert. Stattdessen wird der Investor mit einer Höherlegung der Ausfahrt belohnt, der Sichtwinkel bleibt und die Konfliktbewältigung betreffend Nr. 84 bleibt aus.

Eine schriftliche Stellungnahme zur Änderung des Sichtwinkels bzw. der Zufahrtsituation vom Regierungspräsidium fehlt. Die bloße Behauptung über eine telefonische Vorabstimmung vom April 2019, ohne genaue inhaltliche Angabe mit dem Regierungspräsidium, ist für eine Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme der betroffenen Nachbarin nicht ausreichend.

Nach Tabelle der RaSt06 reicht die in den Plänen der Auslegung eingezeichnete Schenkellänge des Sichtwinkels nicht aus. Der Winkel des Sichtwinkels wird angezweifelt.

Inwieweit der Sichtwinkel das Nachbargrundstück tangiert ist, nicht genau zu sehen. Der Plan ist diesbezüglich nicht fertig gestellt.

Auf dem neuen Plan Nr.1 von 8 soll vermutlich die Straßenbeleuchtung der Privatstraße genau auf Höhe der Schlafzimmer Haus Nr. 84 angebracht werden. (Keine Legende)

v) Lärmwerte gewerbliche Nutzung Autohandel S.36

Die berechneten Lärmwerte sind aufgrund nicht angegebener Berechnungsgrundlagen, nicht nachvollziehbar.

Dem Gutachter liegen keinerlei Informationen über den Umfang des Geschäftes vor.

Auf dem als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücksteil wird seit Mai 1989 ununterbrochen ein genehmigter Autohandel mit allen dazugehörigen Arbeiten betrieben. Hohe Fahrzeugbestände sind nachweisbar. Die seit 30 Jahren genutzten Bereiche des Autohandels auf dem Grundstück wurden nicht ausreichend im Gutachten berücksichtigt. Hiervon ist die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (vor allem Haus A) sowie gleichermaßen die Kettenhäuser (vor allem Haus 7+8) betroffen.

Es fehlt die Neutralität des Gutachters gegenüber dem Autohandel, da anscheinend nur 7 Kfz am 04.02.2019 dort standen. Das war und ist nicht der Kfz-Bestand, denn der Bestand verändert sich nahezu täglich. Die Aussagen des Gutachters (der nach eigenen Angaben noch nie vor Ort war) sind nicht aussagekräftig über die Nutzungsintensität des Grundstücks Nr.84 der letzten 30 Jahre.

Das Gutachten wertet die breit gefächerten Arbeiten des Autohandels nicht ausreichend. Dieser besteht logischer Weise nicht nur aus der Verkaufsausstellung.

Baurechtlich genehmigte Anlagen auf dem Grundstück Schlierbacher Str.84 sowie die beim Gewerbeamt offiziell angemeldete Tätigkeiten wurden nicht berücksichtigt

Nach der Rechtsprechung des VGH BW, Urteil vom 09.05.1980 AZ VIII 2214/79 wird festgestellt, dass ein Anwachsen der Anzahl an potentiell Gestörten ein besonderes Rechtsschutzbedürfnis gegenüber dem Gewerbetreibenden hervorruft.

Der Bebauungsplan benachteiligt den Gewerbetreibenden insoweit, das im Hinblick auf die geplante zugelassene Bebauung die Möglichkeit verstärkt wird, dass die neuen Bewohner ein behördliches Eingreifen gegenüber dem Gewerbetreibenden verlangen können.

4. Abwägungsausfall betreffend der Grundstücke Schlierbacher Straße 87 und 89

Mit der Lärmproblematik beschäftigt sich das Gutachten Bauphysik vom 12.04.2019 gar nicht. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, inwieweit das Abwägungsmaterial auch dieserhalb vollständig zusammengetragen wurde. Insbesondere kann sich doch zu Gunsten dieser Grundstücke nichts verbessert haben oder gar die schon an der Grenze zur Gesundheitsgefährdung vorliegenden Lärmwerte eingehalten sein. Auch hier gilt, dass die Fehlannahmen des Gutachters unbrauchbar sind, was die Zunahme des Verkehrs der Schallreflexionen und die Beachtung der Aussagen des Gutachtens vom 20.12.2017 anbelangt. Es wurde in allen Verfahren darauf hingewiesen, dass jede Erhöhung des Lärmpegels im gesundheitsgefährdenden Bereich von Relevanz ist (VGH BW, Urteil vom 14.12.2017 - 8 S 1148/16).

Hierzu ist Bezug zu nehmen auf die vorgelegte Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. Schäcke und Bayer, wo auf die Kernaussagen dort S. 2 und S. 3 zu verweisen ist, wonach eine Gesundheitsgefährdung schon ab tags dB(A) und nachts 55 dB(A) zu erwarten ist unter Verweis auf das Umweltbundesamt. Daraus ergibt sich, dass erhebliche Defizite in der Lärmermittlung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorliegen und Lärmeinwirkungen an einzelnen Immissionsorten der Gebäude des Grundstücks Schlierbacher Straße 87 auch nachts im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen und deshalb eine Erhöhung des Lärms von vornherein nicht möglich ist (vgl. insbesondere S.2/3 Dr. Schäcke + Bayer). Nach der Rechtsprechung sind Erhöhungen **ausgeschlossen** dort, wo die Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdeten Bereich liegen (vgl. Stellungnahme dort S. 3! Dr. Schäcke + Bayer). Von hier aus zeigen sich nach wie vor erhebliche Ermittlungsdefizite (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) betreffend des Abwägungsmaterials auch hinsichtlich der Eigentümer der Grundstücke Schlierbacher Straße 87 und 89.

vgl. vorgelegtes Gutachten Ingenieurbüro Dr. Schäcke und Bayer GmbH vom 20.12.2017

Die erhebliche **Überschreitung** der Schallschutzwerte für die geplante Bebauung wird im Schallschutzgutachten des Bauträgers damit kompensiert, dass betreffende Grundrisse mit Aufenthalts- und Schlafräumen abgewandt der Lärmquelle B 297 angeordnet werden. Dies ist nach den Plänen des vorhabenbezogenen B-Planes gerade im ungeschützten obersten Geschoss nicht durchgehend eingehalten, z. B. **Wohnung Ost in Block C**, alles Richtung Schlierbach / B 297. Selbst die Vorgaben des bauträgerseitigen Schallschutzgutachtens sind nicht umgesetzt, widersprechen dem "eigenen" Gutachten.

Thema Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung / GRZ nach BauNVO/BauGB:

Im B-Plan fehlen nach wie vor elementaren Vorgaben, wie Fläche des B-Planes und des Grundstücks sowie die einzuhaltende GRZ! Stattdessen wird auf die Baugenehmigungspläne verwiesen, wobei in diesen der maßgebliche Textteil des Lageplanes fehlt, so dass es defacto keine Begrenzung gibt. Im Textteil des B-Planes wird zudem erwähnt, dass die zulässige Höchstgrenze nach BauNVO/BauGB für Wohnen von 0,4 + max. 50 % Überschreitung = max. 0,6 ebenfalls überschritten wird! Damit besteht der begründete Verdacht, dass durch Unterschlagung eines Lageplanes eine unzulässige Überschreitung von gesetzlichen Höchstgrenzen der Bauverdichtung überdeckt werden soll. Diese unzulässige Verdichtung führt auch zu unverhältnismäßiger Überhöhung und zu den bereits unzulässigen Schallpegelerhöhungen, s.o.

5. Fehlerhafte Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im Übersichtsplan fehlt bei Gebäude Schlierbacher Str.84 die Darstellung der Garagen mit Nebenanlagen, die in Grenznähe zu Haus 8 liegen.

Unter 5. "Planinhalte" wird eine GRZ angegeben, die nicht nachvollziehbar ist, da keine ausreichenden Unterlagen in der Auslegung zu finden sind. Die erlaubte GRZ-Obergrenze von 0,4 liegt aber mit 0,62 min.55% über dem erlaubten Wert und damit deutlich darüber. Aufgrund der engen und hohen Bebauung scheint es unmöglich die vorgeschriebenen Werte einzuhalten. Die Berechnungen werden angezweifelt. Auch ob der neu hinzugekommene überdachte Fahrradstellplatz mit 46 qm eingerechnet wurde ist auch anzuzweifeln.

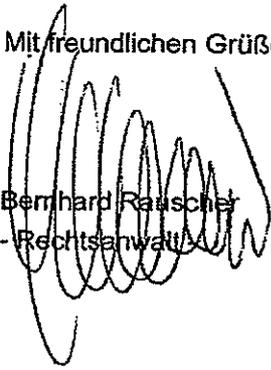
Unter 5.5 "Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens und Wahrung ökologischer Belange" ist die Fläche als Abstand und Übergang zum Außenbereich von jeglicher Bebauung frei zu halten. Hierzu zählen auch Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen über dem verfahrensfreien Maß (bis 2 Meter) in der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Das ist ein Widerspruch zum Textteil zum Bebauungsplan 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, §9 BauGB und BauNVO 1.2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

Mit dem Argument, dass die Auffüllungen zurückgenommen wurden, hat die Stadt die Gemeinderäte falsch informiert.. **So werden die Auffüllungen von bis zu 2 Metern in der Höhe doch noch im Zuge der Baumaßnahmen im hinteren Bereich genehmigungsfrei verwirklicht.**

Nicht abgewogen wurde die Hochwasser- und Überflutungsgefahr für das Gebäude Nr. 84, d.h. das Abwägungsmaterial ist unvollständig.

Nach allem ist davon auszugehen, dass sowohl das Verfahren selbst, aber auch vor allem die Inhalte zu keiner ordnungsgemässen Abwägung führen können, weshalb das Bebauungsplanverfahren nach § 14 BauGB einzustellen und ein komplett Neues von Anfang an in Erwägung zu ziehen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Rauscher
-Rechtsanwalt-

Anlage

INGENIEURBÜRO DR. SCHÄCKE + BAYER GMBH

Bauphysikalische Beratung · Schallschutz · Lärmschutz · Raumakustik · Feuchtigkeitsschutz · Wärmeschutz

VMPA Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
Lärm- und ErschütterungsmessungenHartweg 21
71334 Waiblingen-Hegnach
Telefon (0 71 51) 9 56 43 - 0
Telefax (0 71 51) 9 56 43 - 45
E-mail: info@ib-schaecke.de

ING.-BÜRO DR. SCHÄCKE + BAYER GMBH, HARTWEG 21, 71334 WAIBLINGEN

[REDACTED]
Schlierbacher Straße 84

73230 Kirchheim u.T.

05. Juli 2019
19069 / 12 - 00
Sd/Th (G_B_19069_0a.odt)

Stellungnahme B-Plan Wangerhaldenbach in Kirchheim u. T.
Schallimmissionsschutz Wohn- und Geschäftshaus Schlierbacher Straße 84,
E-Mails vom 08.04./06.06. und 03.07.2019 sowie verschiedene Telefonate samt
Beauftragung

Sehr geehrte [REDACTED],

Bezug nehmend auf die uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen Folgendes mit.

1. Zur Situation

In der direkten Nachbarschaft des Wohn- und Geschäftshauses *Schlierbacher Straße 84* wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" in Kirchheim unter Teck beschlossen. Derzeit unterliegt der geänderte Bebauungsplan 12.12 "Wangerhaldenbach" mit Rechtskraft vom 29.03.2018 der Normenkontrolle. In einem ergänzenden Verfahren liegt der Bebauungsplan derzeit aus. In dem Plangebiet (ehemals Mischgebiet) sollen drei Mehrfamilienhäuser und mehrere Einfamilienhäuser mit Tiefgarage entstehen. Aufgrund der Zufahrtssituation zur Tiefgarage und zu den Wohnhäusern wird an dem Gebäude *Schlierbacher Straße 84* ein erhöhtes Lärmaufkommen erwartet. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 12.04.2019 (Teil der öffentlichen Auslegung) wurden Angaben zum Lärmaufkommen am o.g. Wohn- und Geschäftshaus gemacht. Die Untersuchung liegt uns vor. Im Auftrag von [REDACTED] nehmen wir wie folgt Stellung.

INGENIEURBÜRO DR. SCHÄCKE + BAYER GMBH

2. Stellungnahme

Die o.g. schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Bauphysik 5 kommt zu dem Ergebnis (Seite 27 der Untersuchung), dass an dem Gebäude *Schlierbacher Straße 84* durch den zukünftigen Parkplatzverkehr im Bebauungsplangebiet tags ein Beurteilungspegel von bis zu $L_r = 49,7$ dB(A) und nachts von bis zu $L_r = 44,6$ dB(A) zu erwarten ist. Laut Untersuchung wird von einer Mischgebietseinstufung ausgegangen.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind eingehalten. Nachts wird der Immissionsrichtwert erreicht und somit ausgeschöpft. Hierbei handelt es sich um die Zusatzbelastung. Die TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - sieht vor, dass die Gesamtbelastung zu betrachten ist. Zur Gesamtbelastung wird in der Untersuchung keine Aussage gemacht. Wird lediglich die Zusatzbelastung betrachtet, so muss der Immissionsrichtwert im Regelfall nach TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten sein. Dies ist hier nachts nicht der Fall.

Hierbei wird festgestellt, dass es sich um die Lärmeinwirkung von Fahrzeugverkehr von einem Privatgelände und nicht um die Lärmeinwirkung von einer öffentlichen Straße bzw. öffentlichem Parkplatz handelt.

Auf Seite 27 heißt es: "Das Baugebiet wird über die bereits bestehende Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum Gebäude Schlierbacher Straße 84 angefahren". Nach den uns vorliegenden Unterlagen hat sich die Zufahrt deutlich in Richtung der Grundstücksgrenze verschoben (ca. 9 m nach Westen). Welcher Fahrweg und welche Parkfläche für die Schallimmissionsberechnung zugrundegelegt wurden, ist aus der Untersuchung nicht eindeutig ersichtlich. Auch inwieweit die TG-Rampe bzw. -Öffnung in die Berechnung eingehen, ist nicht erkennbar. Da keine Schallausbreitungsberechnung der Einzelschallquellen an den Immissionsorten dokumentiert ist, kann die Berechnung (z.B. Berücksichtigung möglicher Schallreflexionen) nicht nachvollzogen werden.

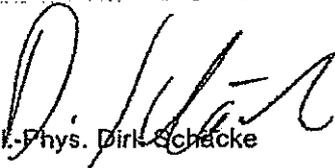
INGENIEURBÜRO DR. SCHÄCKE + BAYER GMBH

19069 / 12 - 00
Seite 3/3

Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen der im Süden gelegenen Wohnhäuser im Plangebiet erfolgt über eine Sackgassensituation. Gegebenenfalls muss mit erhöhtem Parksuchverkehr und Wendeverkehr direkt auf der Höhe des Gebäudes *Schlierbacher Straße 84* gerechnet werden. Dies hat Auswirkungen auf die Anzahl der Fahrzeugbewegungen und somit auf die Lärmeinwirkung am Gebäude *Schlierbacher Straße 84*.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Phys. Dirk Schäcke

Schreiben: 2-fach, vorab per E-Mail ([REDACTED])

Anlage

INGENIEURBÜRO DR. SCHÄCKE + BAYER GMBH

Bauphysikalische Beratung · Schallschutz · Lärmschutz · Raumakustik · Feuchtigkeitsschutz · Wärmeschutz

VMPA Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
Lärm- und Leuchtärtemessungen

ING.-BÜRO DR. SCHÄCKE + BAYER GMBH, HARTWEG 21, 71334 WAIBLINGEN

Hartweg 21
71334 Waiblingen, Hegnach
Telefon (0 71 51) 9 56 43-0
Telefax (0 71 51) 9 56 43-45
E-Mail: info@ib.schaecke.de

Schlierbacher Straße 87

73230 Kirchheim u. T.

20. Dezember 2017
17139 / 110 - 00
Sd/Th (G_B_17139_0.odt)

Bebauungsplan Wangerhaldenbach in Kirchheim u.T. Stellungnahme zu schalltechnischen Gutachten

Sehr geehrter **[REDACTED]**,

sie hatten uns die schalltechnischen Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" in Kirchheim - Teck, Untersuchung der Schallimmissionen durch Straßenverkehr vom 12.10.2016 mit Gutachterlicher Stellungnahme vom 28.06.2017) des Ingenieurbüros Bauphysik 5 zum o.g. Bebauungsplanverfahren zur Prüfung zugesandt.

In der gutachterlichen Stellungnahme werden Aussagen über die Verkehrslärmbelastung der Schlierbacher Straße auf die Bebauung Schlierbacher Straße 85, 87, 89, 91 ohne und mit der gegenüberliegenden geplanten Bebauung / Lärmschutzwand im Bebauungsplan gemacht.

Hierbei kann Folgendes festgestellt werden:

Die Dokumentation der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist nicht ausreichend nachvollziehbar, um die Plausibilität der Ergebnisse prüfen zu können. Die Dokumentation sollte dazu Folgendes enthalten:

BREMEN/THUR/ÜB/01/DE/ SCHACKER, BAYER KABEL

- Genaue Lage und Höhe der Immissionsorte im Rechenmodell
- Lage und Höhe der Straße im Rechenmodell, Straßenbelag, Steigung, Geschwindigkeit der Kfz
- Lage und Höhe der Reflexionsflächen mit angesetztem Reflexionsgrad
- evtl. berücksichtigte Schallhindernisse

Des Weiteren ist für jeden Immissionsort die Berechnungsliste nach RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - mit allen relevanten Berechnungsgrößen (wie z.B. Emissionspegel, Abschirmung, Reflexionsanteil) erforderlich. Die Angabe der Endwerte (Beurteilungspegel) ist nicht ausreichend, um die Berechnungsergebnisse nachvollziehen zu können.

Die Berechnung der Verkehrslärmbelastung wurde mit Verkehrszahlen der Straßenverkehrszone Baden-Württemberg aus dem Jahre 2014 und einer Verkehrssteigerung für die nächsten 10 bis 15 Jahre durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgangsdaten hinsichtlich Plausibilität überprüft wurden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Südseite der Gebäude Schlierbacher Straße 85, 87, 89, 91 (siehe Seite 5, Seite 6, Anlage 1.1 und Anlage 1.2 der Stellungnahme vom 28.06.2017) mit bestehender Bebauung - Anlage 1.1 - Beurteilungspegel tags von 58,6 dB(A) bis 63,8 dB(A) und nachts von 51,3 dB(A) bis 56,2 dB(A) vorliegen.

Die Lärmbelastung, ab der eine "Gesundheitsgefährdung" zu erwarten ist, wird in der Stellungnahme, Seite 5 mit tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) angegeben.

Neuere Untersuchungen hinsichtlich Gesundheitsgefährdung bei Straßenverkehrslärm kommen zu dem Ergebnis, dass eine Gesundheitsgefährdung schon ab tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) zu erwarten ist. Dies kann auch der Internetseite des Umweltbundesamtes <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehrslaerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm#textpart-1> entnommen werden.

Daraus ergibt sich, dass die berechneten Lärmeinwirkungen an einzelnen Immissionsorten der Gebäude Schlierbacher Straße 85, 87, 89, 91 nachts im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen.

UNTERLEITUNG DER SCHACKE (KAVI KUMBI)

Durch die geplante Bebauung im Bebauungsplan (siehe Seite 6, Anlage 1.2 der Stellungnahme) erhöhen sich die Beurteilungspegel an einzelnen Immissionsorten um 0,1 dB(A) bis 0,3 dB(A).

Es ist zu prüfen, ob eine geplante Bebauung zulässig ist, die eine Erhöhung der Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdenden Bereich erwarten lässt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Phys. Dirk Schacke

Schreiben: 2-fach, vorab per E-Mail [REDACTED]