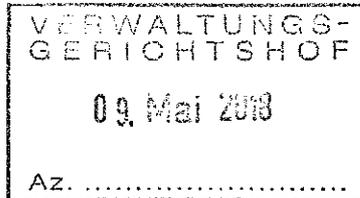


Mohring & Kollegen**Anwaltskanzlei**

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen · Lessingstraße 16 · 70174 Stuttgart

Verwaltungsgerichtshof
Baden-Württemberg
Schubertstraße 11

68165 Mannheim



Rechtsanwälte
Karl A. Mohring
Bernhard Rauscher
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Wolfgang Kapp
Dr. Dieter Weiblen

Lessingstraße 16
D-70174 Stuttgart

Datum **08.05.2018**

67/18 R/thD9/1020-18

Register Nr.: _____

Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen angeben

Normenkontrollantrag

In der Rechtssache

1. Frau Anneliese Greisl, Schlierbacher Straße 84, 73230 Kirchheim unter Teck

-Antragstellerin 1-

2. Frau Sabine Rau, Schlierbacher Straße 87, 73230 Kirchheim unter Teck

-Antragstellerin 2

Prozessbevollmächtigte zu Ziffer 1 und 2 :

RAe Mohring und Kollegen, Lessingstraße 16, 70174 Stuttgart

gegen

**Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck, gesetzlich vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Frau Angelika Matt-Heidecker, Postfach 14 52, 73222 Kirchheim unter Teck**

-Antragsgegnerin-

wegen:

**Gültigkeit des Bebauungsplans "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich 12.12
vom 07.02.2018, in Kraft getreten am 29.03.2018**

erheben wir Namens und in Vollmacht der Antragstellerinnen Ziffer 1 und 2 **Normenkontrolle** und beantragen:

1. Der Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich 12.12 (bekanntgemacht am 29.03.2018) wird für **u n w i r k s a m** erklärt.
2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Zur vorläufigen

Begründung

wird wie folgt vorgetragen:

1.

Die Antragstellerin Ziffer 1 (Frau Anneliese Greisl) ist Eigentümerin des an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 2407/7 (Schlierbacher Straße 84), welches zum einem mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und zum anderen eine gewerbliche Nutzung aufweist (Autohandel und Fahrzeuginstandhaltung angekaufter Kfz). Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt, der Planbereich soll aber ausschließlich mit reinen Wohnhäusern bebaut werden. Insgesamt sind 43 neue Wohneinheiten vorgesehen, anstatt der bisher 4 Wohneinheiten und einer ehemaligen gemischten und gewerblichen Nutzung. Die Einfahrt ins Baugebiet soll unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze zum Grundstück der Antragstellerin Ziffer 1 erfolgen, während das südlichere Baufenster unmittelbar an das Grundstück der Antragstellerin Ziffer 1 angrenzt. Zu diesem Grundstück müssten erhebliche Geländeauffüllungen vorgenommen werden, insbesondere im Bereich der Einfahrt und der unmittelbaren Grundstücksgrenze heranreichenden Baufenster im südlichen Bereich. Die Erweiterung der Baugrenze bis hin zum Grundstück Flst.Nr. 2407/7 würde einen Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung (Autohandel mit Instandhaltungsarbeiten mit angekauften Kfz) schaffen, der angesichts der reinen geplanten Wohnnutzung nicht ausräumbar ist und auch nicht hingenommen werden kann.

Darüber hinaus wäre das Grundstück der Antragstellerin Ziff. 1 betroffen von den Auffüllungen (Oberflächenwasserabfluss), dem geplanten Notüberlauf und Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen im Zusammenhang mit der an der unmittelbaren Grenze angedachten Zu- und Abfahrt ins gesamte Baugebiet. Weitere Einwendungen gegen den Bebauungsplan hat die Antragstellerin Ziffer 1 während den Offenlagen vorgetragen mit Schriftsätzen vom 18.04.2017 und 02.01.2018.

2.

Die Antragstellerin Ziffer 2 ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 2502 (Schlierbacher Straße 87). Dieses Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 297 unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und liegt topographisch höher im unmittelbaren Einwirkungsbereich auch des geplanten Bauvorhabens betreffend der geplanten 43 Wohneinheiten. Die Antragstellerin Ziffer 2 wäre insbesondere erheblich durch die Verstärkung der Schallimmissionen des Verkehrs und auch der Erschließungsanlage ausgelöst durch die geplante gegenüberliegende Bebauung betroffen. Das geplante Baugebiet wird eine erhebliche Verstärkung des in hohem Maße zunehmenden Verkehrs verursachen, durch den geplanten Lärmschutzwand und die dadurch entstehenden Schallreflexionen würden erhebliche zusätzliche Lärm-, Abgas- und sonstige Immissionen durch das Baugebiet verursacht und zu Lasten des Grundstücks der Antragstellerin Ziffer 2 führen (z.B. unzureichende Zu- und Abfahrtsituation, durch den vom Baugebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehr/Parksuchverkehr u.a.). Darüber hinaus sind Immissionen aus Einzelfeuerstätten mit Brikett und Kohle gegenüber den höhergelegenen Nachbarhäusern, u.a. auch dem Gebäude der Antragstellerin Ziffer 2 zu befürchten.

Die Antragstellerin Ziffer 2 hat im Rahmen der Offenlagen mit Schriftsätzen vom 19.04.2017 und 02.01.2018 ausführlich Stellung bezogen und auf ihre abwägungsrechtlich relevante Betroffenheit ausführlich hingewiesen.

3.

Wir bringen **in Vorlage** die **Schriftsätze vom 19.04.2017 und 02.01.2018**.

Die Antragsgegnerin hat mit Schreiben vom 28.03.2018 eine kurze Stellungnahme abgegeben und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung 29.03.2019 in Kraft tritt.

- vgl. Schreiben der Antragsgegnerin vom 28.03.2018 -

Der Bebauungsplan wurde im Teckboten vom 29.03.2018 öffentlich bekanntgemacht.

- vgl. Anlage Auszug Teckbote 29.03.2018 -

4.

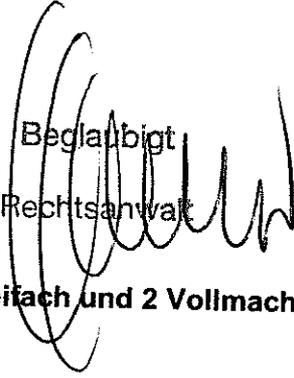
Der angefochtene Bebauungsplan verstösst gegen formelles und materielles Baurecht. Er ist daher für unwirksam zu erklären.

Weiter beantragen wir **Akteneinsicht** in die gesamte Bebauungsplanverfahrensakte. Es wird gebeten, der Antragsgegnerin aufzugeben, die Bebauungsplanakten vollständig und nachvollziehbar sortiert vorzulegen.

Die weitere Begründung des Normenkontrollantrages wird nach Vorlage der vollständigen Bebauungsplanverfahrensakte erfolgen.

Bernhard Rauscher
-Rechtsanwalt-

Beglaubigt
Rechtsanwalt

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name and title.

Anlagen: texterwähnt je zweifach und 2 Vollmachten

Rechtsanwälte
Mohring & Kollegen
Lessingstraße 16

70174 Stuttgart

Prozessvollmacht

Soweit Zustellungen statt an den/die Bevollmächtigte(n) auch an die Partei unmittelbar zulässig sind (z. B. § 16 FGG, § 8 VwZG) bitte ich diese nur an meine(n) Bevollmächtigten zu bewirken.

wird hiermit in Sachen

Frau Sabine Rau, Schlierbacher Straße 87, 73203 Kirchheim unter Teck

gegen

Stadt Kirchheim unter Teck

wegen

Normenkontrollverfahren Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“
Planbereich 12.12., in Kraft getreten am 29.03.2018

Prozessvollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen den Rechtsstreit betreffenden Prozesshandlungen, zur Erhebung der Widerklage, zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Bestellung eines Vertreters, zur Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis, zur Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und zum Verzicht auf solche, ferner zur Empfangnahme von Geldern und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschl. der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren (z. B. ZPO §§ 726-732, 766-774, 785, 805, 872 ff. u. a.), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Hinterlegungsverfahren, Insolvenzverfahren.

Kirchheim, den
(Ort, Datum)

23.04.18

Beglaubigt
Rechtsanwalt

(Unterschrift)

Rechtsanwälte
Mohring & Kollegen
Lessingstraße 16

70174 Stuttgart

Prozessvollmacht

Soweit Zustellungen statt an den/die Bevollmächtigte(n) auch an die Partei unmittelbar zulässig sind (z. B. § 16 FGG, § 8 VwZG) bitte ich diese nur an meine(n) Bevollmächtigten zu bewirken.

wird hiermit in Sachen Frau Anneliese Greisl, Schlierbacher Straße 84, 73203 Kirchheim unter Teck

gegen Stadt Kirchheim unter Teck

wegen Normenkontrollverfahren Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“
Planbereich 12.12., in Kraft getreten am 29.03.2018

Prozessvollmacht erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen den Rechtsstreit betreffenden Prozesshandlungen, zur Erhebung der Widerklage, zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Bestellung eines Vertreters, zur Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis, zur Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und zum Verzicht auf solche, ferner zur Empfangnahme von Geldern und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschl. der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren (z. B. ZPO §§ 726-732, 766-774, 785, 805, 872 ff. u. a.), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Hinterlegungsverfahren, Insolvenzverfahren.

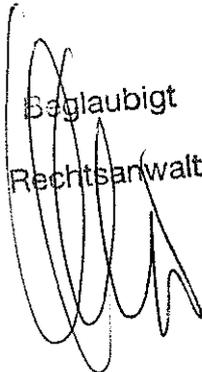
Kirchheim, den
(Ort, Datum)

24.4.18

A. Greisl

(Unterschrift)

Beglaubigt
Rechtsanwalt



Mohring & Kollegen

Fristablauf
EINGETRAGEN
13. AUG. 2018
WÜSTLER WEISS KUNTER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT
LGA MZK

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen · Lessingstraße 16 · 70174 Stuttgart

Vorab per Fax Nr. 0621/292-4444
Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg
8. Senat
Postfach 10 32 64
68032 Mannheim

VERWALTUNGS-
GERICHTSHOF
09. Aug. 2018
Az.

Rechtsanwälte
Karl A. Mohring
Bernhard Rauscher
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Wolfgang Kapp
Dr. Dieter Weiblen

Lessingstraße 16
D-70174 Stuttgart

Register Nr.: 67/18 R/thD3/1379-18
Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen angeben

Datum 07.08.2018

8 S 1047/18

In der Normenkontrollsache

Anneliese Greisl u.a. Kirchheim unter Teck

wegen Gültigkeit des Bebauungsplanes "Wangerhaldenbach"
Gemarkung Kirchheim Planbereich 12.12

tragen wir ergänzend zur Begründung des Normenkontrollantrags wie folgt vor:

Steuer-Nr. 95357 / 00755
USt-Ident-Nr. DE 147591929
Vor dem Haus

1. Der angefochtene Bebauungsplan ist verfahrensfehlerhaft.

a) Verstoß gegen § 35 GemO

Es liegt bereits ein schwerer Verfahrensfehler (Verstoß gegen § 35 GemO) deshalb vor, da wie aus Blatt 214 der Akte ersichtlich, der angefochtene Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung des TA-UA am 31.01.2018 beraten wurde. Es wurde z.B. eine Stellungnahme der Verwaltung zu den Ausführungen "von Frau Greisl" in den nichtöffentlichen Sitzungsunterlagen beigelegt, ebenfalls hat am 31.01.2018 die nichtöffentliche Vorberatung stattgefunden, so dass ein Verstoß gegen das Prinzip der Öffentlichkeit vorliegt. Warum eine Woche vor dem öffentlichen Satzungsbeschluss nichtöffentlich beraten werden muss, ist nicht nachvollziehbar. Aus Blatt 215 ergibt sich jedenfalls nichts, was auf eine Abwägung hindeuten könnte. Aus Blatt 213 wird vielmehr ersichtlich, dass die Beratung nichtöffentlich stattgefunden haben muss am 31.01.2018 und die Beschlussfassung ohne jede Beratung öffentlich am 07.02.2018 formal folgte. Dies ist ein offensichtlich Verstoß gegen das Öffentlichkeitsprinzip, denn gerade die Abwägung kann nicht in nichtöffentlicher Sitzung stattfinden! Ein Verstoß gegen § 35 Gemeindeordnung liegt vor und wird hiermit ausdrücklich gerügt.

Außerdem wird ein Verstoß gegen § 34 Gemeindeordnung gerügt! Aus der Verfahrensakte ergibt sich, dass die Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte keine Einladung zur Gemeinderatssitzung bekommen haben. Jedenfalls befinden sich in der Verfahrensakte keine Hinweise, dass eine Einladung - wie sie § 34 Gemeindeordnung vorsieht - erfolgte.

b) Verfahrensverstoß gegen Transparenzgebot

Im Rahmen der beiden Auslegungen fehlen entscheidungserhebliche Unterlagen unter Verletzung des Transparenzgebotes und der Offenlagepflicht vor Ort. Hierzu gilt im Einzelnen:

- **Lageplan** eines Vermessungsingenieurs -
mit **Angaben zu Grundstücksgröße und zu Art und Maß der baulichen Nutzung**, zur Prüfbarkeit / Feststellung, ob die Höchstgrenzen der baulichen Nutzung eingehalten sind, u. Art der baulichen Nutzung
- **Abstandsflächennachweis** eines Vermessungsingenieurs
- **Stellplatznachweis fehlt** - u.a. unter Berücksichtigung der Abgänge von Stellplätzen in Haus Nr. 90, für die nun nach Änderung des FNP zum 26.05.2017 - mit **Verschiebung der Begrenzung des Innenbereichs** nach BauGB § 30 zum Außenbereich nach BauGB § 35 **um ca. 10 m entlang des Wangerhaldenbachs mit Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Bauland** - Baurecht an der Südseite des Baugrundstückes für einen Doppelcarport geschaffen wurde - sofern die Anlegung diese Stellplätze tatsächlich verpflichtend gemacht wird, falls sie im Stellplatznachweis als Bestand aufgeführt werden bzw. aufgeführt sind.

Vorgenannte Unterlagen sind unabdingbar für eine ordnungsgemäße Auslegung und Abwägung.

Darüber hinaus ist die Verkleinerung des Geltungsbereiches abwägungsfehlerhaft, da die Reduzierung des Geltungsbereiches zu einer Verschärfung der Problematik "tatsächlich gewolltes reines Wohngebiet" führt, da - wie die Stadt ja selbst darauf hinweist - umliegende Nutzungen mit einzubeziehen wären, um nicht zusätzliche Nutzungskonflikte zu schaffen, wie es sich hier in extremer Form abzeichnet. Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches stimmt auch der Text in der Begründung nicht mehr überein, da sich Text und Begründung auf den bisherigen Geltungsbereich beziehen, und damit erst recht die Festsetzung eines Mischgebietes unmöglich ist.

Man kann nicht Abwägungsdefizite mit der Verkleinerung des Gebiets bewältigen!!

Die geplanten Gebäude waren in der ersten Auslegung ein Vollgeschoss niedriger mit Pultdach. Die Angabe in der Sitzungsvorlage, dass die Gebäude trotz eines zusätzlichen Vollgeschosses gleich hoch sein sollen, kann nicht zutreffen. Z. B. Haus 8 hat in der ersten Auslegung als Haus A an der Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 2407/7 eine EFH von 315,75 mit Gebäudehöhe von 7,50 m abzüglich 0,72 mittlere Dachhöhe bei Pultdächern = Gesamthöhe 322,53 m ü. NN. Die nunmehrige Auslegung sieht eine EFH von 315,65 mit Gebäudehöhe von 8,50 m vor, d. h. Gesamthöhe 324,15. Damit eine Mehrhöhe von 1,62 m. Im Übrigen sind die EFH in den Unterlagen z. T. kaum lesbar, so dass Ablesefehler auch nach Angaben des Sachverständigen nicht ausgeschlossen werden können. Ferner waren die UG / TG-Höhen nicht angegeben.

Festzuhalten ist, dass jedes Gebäudes ein Staffelgeschoss mehr erhält, obwohl die Gemeinderäte in der ersten Auslegung die Höhe mit den damit niedrigeren Gesamtgebäudehöhen ohne dasselbe für noch gerade verträglich hielten. Die gesamte Fläche des Baugebiets am Wangerhaldenbach soll mit einer einzigen Ausnahme der landwirtschaftlichen Fläche komplett aufgefüllt werden. Nicht nachvollziehbar ist, warum der künstlich aufgefüllte Zufahrtsbereich für das Haus Nr. 90 als EFH angesetzt wird. Das Einzelhaus Nr. 8 sitzt im Grenzbereich zum Grundstück unserer Mandantschaft im Keller fast auf dem Mutterboden (eigentlich EFH), was in der Realität und im äußeren Eindruck zu ca. vier Geschossen führen würde zusätzlich zulässiger Solaranlagen auf dem Dach ab Oberkante des Grundstücks Flst.-Nr. 2407/7, welches auf natürlichem Bodenniveau erstellt ist. Durch die massiven Auffüllungen mit massivem Höhenunterschied von ca. 2,0 m zum Grundstück unserer Mandantschaft und zum Bachbereich führt zu erheblichen Belastungen für das Grundstück unserer Mandantschaft (abfließendes Oberflächenwasser, ggf. Abstützungsmaßnahmen / rücksichtslose Verschattung durch ca. viergeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude), die sich schon im Grunde nach weder der Höhe nach noch auf Grund der Ausnutzbarkeit in die bisherige vorhandene 1,5-geschossige Bebauung einfügen, was auch für die Dachform selbst gilt.

Im Übrigen ergibt sich zur Höhenlage der Gebäude aus den Unterlagen Folgendes: die geplanten Brüstungshöhen der vorgesehenen Gebäude übersteigen die Firsthöhe der Bestandsgebäude um bis zu 3 m (die Billardhalle ist mit 325,60 m Gebäudehöhe, Wohnhaus Nr. 90 mit 325,00 m und 325,50 m, während Häuser A und B mit 327,20 m und Haus C sogar mit 328,00 m angegeben sind!).

Auch dies steht im Widerspruch dazu, dass immer behauptet wurde, die neue Bebauung würde nur "unwesentlich" höher ausfallen.

c) Grundsätzliche weitere Verfahrensmängel

Bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB sind gravierende Verstöße gegen die Neutralitätspflicht festzustellen, da die wesentlichen Abwägungsvorgänge durch **Privatgutachten** dominiert werden. Es liegt ein Verstoß gegen die im BauGB verankerte Pflicht vor, bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten und zwar objektiv.

Vgl. hierzu jüngst VGH BW, Urteil vom 02.02.2017 - 5 S 1418/14.

Dies gilt insbesondere für die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung.

Zum **Umweltbericht** ist zunächst anzumerken, dass es erstaunt, dass derselbe und das bauphysikalische Gutachten **nicht** von der Stadt beauftragt, sondern von der Partei und von den Grundstückseigentümern (Architekt) in Auftrag gegeben wurde. Mit Blick hierauf bestehen ernstliche Zweifel an der Objektivität der dort gefundenen Erkenntnisse, wie im Folgenden noch aufzuzeigen sein wird.

Schon die Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vom 01.02.2017 war **unvollständig**. Bei der nunmehrigen Auslegung befanden sich die Unterlagen Nr. 5.1 bis 5.12, dabei waren die unter 5.5 gelisteten Vorhaben- und Erschließungspläne in einer schwarzen Planmappe ohne Aufschrift separat ausgelegt, wobei wesentliche Unterlagen gefehlt haben wie der amtliche Lageplan samt Textteil mit Angaben zu Art und Maß und Berechnungen, zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Stellplatznachweise.

Es fehlten auch die Stellungnahmen der TÖB und die darin enthaltenen erheblichen Bedenken und Auflagen zum Verfahrensablauf. Eine sog. *"Absprache des Architekten und des Grundstückseigentümers mit einer Mitarbeiterin des RP Stuttgart"* als Abstimmungsnotiz des RP reicht hierfür nicht aus. Die Übergewichtung der Anlage 12 und das Weglassen der Anlage 15 der Sitzungsvorlage weist auf mangelnde Objektivität hin, mithin auf einen erheblichen Abwägungsfehler.

Dieselben Unterlagen wurden bereits den Stadträten in der Sitzungsvorlage als Anlage 15 nicht beigelegt und vorenthalten, so dass dies den demokratischen Gremien des Stadtrates nicht bekannt sein konnte, und auf Nachfrage bei einem Stadtrat auch nicht bekannt war. Es wiederholt sich also bei der Auslegung, was bereits im vorhergehenden Verfahren praktiziert worden ist: Die Verwaltung wägt nicht ergebnisoffen ab, sie wägt nicht neutral alle Anregungen und Bedenken ab.

Eine ergebnisoffene, unparteiliche Abwägung der Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahren hat nicht stattgefunden und aufgrund des ‚Drucks‘ durch die bereits einvernehmlich mit der Verwaltung erstellte Baugesuchplanung konnte auch nie stattfinden. Es gibt viele Hinweise auf Parteilichkeit der Verwaltung.

- **Mangelnde / fehlende / nicht korrekte / nicht neutrale Informationen an die**

Stadträte in Sitzungsvorlagen und bei öffentlichen Sitzungen

Gebäudehöhen und Geschossigkeit / Gebäudehöhe Haus A/B/C

Wie schon bei den Stellungnahmen zu den letzten Auslegungen detailliert dargelegt, wurde auch dort mit falschen Zahlen zu behaupten versucht, die Gebäudehöhen über NN hätten sich durch die Planänderungen auf 43 statt 24 Wohneinheiten mit einem zusätzlichen Geschoss nicht verändert.

Dort wurde u.a. seitens der Verwaltung in der Sitzungsvorlage vom 1.2.2017 unter Punkt 2 in mittels tabellarischer Darstellung der Höhendaten der Pläne Stand April 2015 zu Planstand 2016 behauptet, daß die Gebäudehöhen von Haus A / B / C jeweils 11,375 m betragen. **Damit wurde in der Folge begründet und als Sachstand dem Stadtrat mitgeteilt, dass sich „die absolute Höhe bei allen Gebäuden im Rahmen bleibt bzw. leicht verringert“ (Zitat Sitzungsvorlage).**

Die Ast. haben dem bereits in der Stellungnahme zur letzten Auslegung widersprochen, und dargelegt, daß es nach den vermassten Plänen rechnerisch belegt **11,735 m** statt **11,375 m** heißen muss, vielleicht ein unbeabsichtigter folgenschwerer **Zahlendreher**.

Auch haben die Ast. dargelegt, dass der Vergleich, wie von der Verwaltung tabellarisch angelegt, nicht nur rechnerisch falsch ist, sondern auch ein „**Äpfel mit Birnen-Vergleich**“.

Denn dabei wurde die durchgehende Höhe eines Flachdaches mit der Spitze (Firsthöhe) eines geneigten Daches verglichen - nicht mit der Traufhöhe und auch nicht mit einem gemittelten Wert aus First- u. Traufhöhe. Korrekt hätte man es auf einer Planskizze auf einem Blatt A4 Papier darstellen können, und jeder hätte mit einem Blick realisiert, dass die geänderte Planung mit 4 Geschossen und Flachdach viel mächtiger wirkt als die 3-Geschossige mit flachem Pultdach. Aber genau dies sollte ja mit der Aussage „**die absolute Höhe ist bei allen Gebäuden im Rahmen bleibt bzw. leicht verringert**“ (Zitat Sitzungsvorlage) auch erreicht werden!

D.h. eine inhaltliche Falschbehauptung seitens der Verwaltung vom 1.2.2017 hat zu einer falschen Schlussfolgerung geführt, die Umplanung sei nicht höher, sondern leicht tiefer, und somit zu einer **falschen Tatsachenbehauptung mit Schlussfolgerung in der Sitzungsvorlage**.

Die Verwaltung hat dadurch zum wiederholten Mal durch falsche Tatsachenbehauptungen die Meinungsbildung der Stadträte beeinflusst und nicht objektiv und ermessensfehlerfrei gehandelt. Sie hat vielmehr Befürwortern im Stadtrat gegenüber den Projektkritiker gestärkt und dadurch auf den Meinungsbildungsprozess im Stadtrat entscheidend Einfluss genommen, und keine Neutralität in der Sache bewiesen.

In der Sitzungsvorlage vom 4.10.2017, die letztlich zum Beschluss erneuter Auslegung geführt hat, geht das muntere „*Jonglieren, falsch Abschreiben und Falschrechnen*“ mit Höhenquoten weiter.

So wird unter 11. tabellarisch dargestellt, daß die Gebäudehöhen sich ja immer noch nicht verändert hätten, nunmehr mit Gebäudehöhen Haus A /B /C

Planstand 2016
Jeweils 11,735 m

Planstand 2017
jeweils 11,735 m

Tatsächlich waren jedoch vorher nachweislich in der Sitzungsvorlage vom 1.2.2017 als Gebäudehöhe jeweils **11,375 m genannt worden**, verbunden mit der bekannten fatalen Schlussfolgerung, „diejenigen Höhe habe sich nicht verändert“.

Die unzutreffende Aussage der Verwaltung zu den Gebäudehöhen in der Sitzungsvorlage vom 1.9.2017, die zum erneuten Aufstellungsbeschluss geführt hat, wurde jedoch nicht in der Abwägung erwähnt, oder gar als Fehler eingestanden. Vielmehr wird nun in der tabellarischen Darstellung der Sitzungsvorlage für den Planstand 2016 nicht der damals behauptete Wert von jeweils 11,375 m als Gebäudehöhe vorgetragen, sondern der Wert von nun 11.735 m. Somit wird wiederum der Eindruck erweckt, alles sei „beim Alten“ geblieben, als hätte die Verwaltung alles richtig gemacht.

Zusätzlich wurde unter 11. in der Sitzungsvorlage vom 1.9.2017 **weitere Fehlangabe gemacht**. Dort steht unter Gebäudehöhen *Einfamilienhaus (Planstand 2016 =8,685 m, Planstand 2017 = 8,835 m der Kommentar „keine Veränderung“*.

Ferner steht da unter der Tabelle: *„Veränderung zum Planstand 2015, EFH der Gebäude um ca. 0,60 m bis 1,40 m nach unten versetzt, dadurch etwa gleichbleibende absolute Höhe über NN“*.

Tatsächlich sagen die Tabellenwerte aus der o.g. Sitzungsvorlage etwas anderes. Dort steht zu Haus A zu

Planstand 2015: 326,51 ü.NN.

Planstand 2017: 327,20 ü.NN.

d.h. das Gebäude ist tatsächlich nunmehr um 0,69 m höher geplant. Das Gleiche wiederholt sich bei den Einfamilienhäusern. Dort steht in der Tabelle für die absolute Höhe ü.NN:

Planstand 2015: 324,00 ü.NN.

Planstand 2016 324,15 ü.NN.

Panstand 2017: 324,30 ü.NN.

Als Fazit ist festzustellen, daß die **wichtigste Kernaussage** über die Höhenlage der Gebäude - die für die Stadträte beim Vergleich der Planungen von 2015, über 2016 bis 2017 sehr wichtig für ihre Zustimmung zur Auslegung war - **„die absolute Höhe ist bei allen Gebäuden im Rahmen bleibt bzw. leicht verringert“** (Zitat Sitzungsvorlage) keinesfalls zutreffend ist.

d) Fehlen von Unterlagen

Der Durchführungsvertrag 20170110 fehlt z.B. in der Sitzungsvorlage vom 01.02.2017 (Anlage 14 n.ö.). Letzteres lässt darauf schließen, dass die Agg. nicht frei war in ihrer Abwägung, da die Kostenregelung zu deren Lasten war.

Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 09.06.2017 hat in der Auslegung gefehlt. Die darin ersichtliche Einleitung von Wassermengen von 1,5 l/Sek. ist insofern nicht nachvollziehbar und würde das Risiko einer Überschwemmung des Grundstücks Ast. 1 bei Starkregen deutlich erhöhen, da weniger Wasser eingeleitet werden darf. Auch hier ist ein entscheidender Gesichtspunkt nicht in der Auslegung gewesen und damit konnte niemand hierüber abwägen.

In den Stellungnahmen, welche Bezug nehmen auf die Auslegung vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 verweist das RP durch Frau Neukamm mit Schreiben vom 15.12.2017 auf zwei Schreiben mit Datum vom 27.04.2017 und 29.05.2017. Davon war nur das Schreiben vom 27.04.2017 in der **öffentlichen Auslegung**. Der Auslegung fehlte also das Schreiben vom 29.05.2017! Jedenfalls befindet sich dasselbe nicht in den dem Gericht vorzulegenden Akten.

e) Nichtfeststellbarkeit der Gemeinderatsmitglieder in der Sitzung vom 07.02.2018

Im Protokoll über den Satzungsbeschluss ist die Anzahl der Stimmberechtigten nicht nachvollziehbar. Anwesende Stimmberechtigte sollen gewesen sein **22!** Wenn 22 mit Ja, 3 mit Nein, 4 Enthaltungen und 2 nicht abgestimmt haben, käme man auf die Gesamtzahl von **31!** Auch hieraus wird ersichtlich, dass gravierende formale Mängel ersichtlich sind (vgl. **Bl. 215 - GR/2018/016**).

2. Weitere erhebliche Verfahrensfehler

- a) Die Festlegung eines Teils der Wohnfläche zur Nutzung als Wohnfläche für soziale Zwecke hat die Verwaltung so beantwortet, dass das Verfahren so weit vorangeschritten sei, dass eine Verpflichtung nicht mehr geltend gemacht werden könne:

Dies ist nicht haltbar!

Die Verwaltung hat bereits vor der laufenden Auslegung zugunsten des Bauträgers / Investors eine **Vorfestlegung** getroffen, die nunmehr sogar **als Begründung bei der Abwägung** herangezogen wird, eine Verpflichtung für Sozialwohnungen abzulehnen. Damit wird die Bürgerbeteiligung zur Farce erklärt, wenn Ergebnisse durch Vorfestlegung der Verwaltung schon vorher fest stehen. Hier hat sich nun doch zumindest teilweise der Gemeinderat trotz Vorfestlegung der Verwaltung durchgesetzt, und einer Bindung von 5 Sozialwohnungen zu Lasten des Bauträges in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Am Ende hat sich also auch hier die Abwägung der Verwaltung als fehlerhaft erwiesen. Die Vorfestlegung war kein Grund zur Ablehnung der Einwendungen, hier des NaBu.

b) Ausgestaltung des Grenzbereiches nach Westen

Die Antwort der Verwaltung, wonach

- a) die Aufschüttung zurückgenommen und
- b) die Grenzgarage entspreche der LBO ist nicht haltbar.

Hierzu gilt folgendes:

Hier wird ein weiterer Etikettenschwindel unterbreitet. Siehe hierzu auch die Ausführungen und Anregungen u. Bedenken des BUND /_3a) Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich

Nur zum Schein wird in Sitzungsvorlagen und in der Abwägung verbreitet, die „Aufschüttungen werden zurückgenommen“. Siehe hierzu die Ausführungen im Text unter

3a) Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich

3b) Forderung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens

Bedenklich ist, dass keine Geländeschnitte eines öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsbüros vorgelegt wurden, die den Geländeverlauf - insbesondere an der Nachbargrenze zu Schlierbacher Str. 84 - verifizieren. Wenn man aber die Geländeverläufe vor Baumaßnahme bzw. hier für die Genehmigung eines Vorhabenbezogenen B-Planes nicht nachweist, ist nachher auch eine Geländeänderung nicht nachweisbar.

Es wird daher gefordert, dass **jegliche Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländebewegungen wie bisher als unzulässig im B-Plan verankert und festgesetzt werden**, weil ansonsten Auffüllungen nicht zurückgenommen sind, stattdessen der Schutz von Boden, Natur und Umwelt, sowie insbesondere der Schutz des Gewässerrandstreifens am Wangerhaldenbach, sowie des Biotops nicht gewährleistet ist. Ergänzend wird gefordert, dass die Festsetzungen des B-Plans samt Textteil (keine Geländeänderungen, keine Auffüllungen und Abgrabungen) auch tatsächlich im Vorhabenplan umgesetzt werden. Dies ist dem ausgelegten Vorhabenplänen eindeutig nicht zu entnehmen und widerspricht dem B-Plan samt Textteil.

c) Extreme Überformung der bestehenden Situation

„Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Höhensituation im Zuge des Aufstellungsbeschlusses und hält diese noch geradeso für verträglich, ist nicht haltbar!“

Siehe hierzu die Ausführungen im Text oben unter Sitzungsvorlage vom 01.09.2017, dort unter 11. Gebäudehöhen und Geschossigkeit / Gebäudehöhen Haus A /B /C

Hier wird detailliert vorgetragen, daß die Darstellung und damit Information an den Stadtrat - der erhebliche Bedeutung bei der Meinungsbildung des Stadtrates zukommt - erheblich fehlerhaft war, und zu einer falschen Schlussfolgerung geführt hat, denn die Formulierung „Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Höhensituation im Zuge des Aufstellungsbeschlusses und hält diese noch geradeso für verträglich“, bezog sich nachweislich auf die Abwägung der „Bedenken und Anregungen“ in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in 2015. Und dort war eine Planung mit 2 Wohngeschossen und insgesamt **24 Wohneinheiten** in der Auslegung. Inzwischen liegt die Planung in der aktuellen Auslegung bei nunmehr 4 Wohngeschossen in der 1., und 3 in der 2. Reihe. Auch die Verdichtung im Maß der baulichen Nutzung hat erheblich zugelegt. **Nun sind 43 Wohneinheiten statt 24 geplant.**

Die Lärmschutzeinrichtung war in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch als Erdwall in Kombination mit einer niedrigen Schallschutzwand geplant, beides zusammen ca. 1,80 m hoch.

Nun ist eine **Schallschutzwand mit mind. 4,00 m Höhe anstatt vorher 1,80 m geplant** - eine Höhe, die man sonst nur entlang der Autobahn vorfindet!

Wenn nun jedoch bereits bei 2 Wohngeschossen und 1,80 m hohen Schallschutzwand der Stadtrat die Höhengsituation für „**noch geradeso für verträglich**“ gehalten hat, dann kann das nur bedeuten, daß eine Höhengsituation mit 4 Wohngeschossen, 43 Wohnungen und einer Schallschutzwand von mind. 4,00 m Höhe diesen „*schon äußert angespannten Rahmen*“ nun überspannt hat.

Sofern dies dem Stadtrat bisher nicht bewusst war, liegt das an der **Falschinformation seitens der Verwaltung in der Sitzungsvorlage vom 01.09.2017**, die erwiesenermaßen fehlerhaft war, und im Ergebnis zu einer entscheidenden falschen Schlussfolgerung geführt hat. Nämlich der, daß sich trotz der **Erhöhung der Gebäude** um ein Stockwerk, der **Erhöhung der Wohnungszahl von 24 auf 43 Wohneinheiten**, und der **Erhöhung der Schallschutzwand von 1,80 m auf 4,00 m**, die „Höhensituation in Bezug auf die absolute Höhe über NN in etwa nicht verändert“, bzw. „die absolute Höhe sich leicht gegenüber dem Planstand 2015 verringert hätte“.

3. Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung materiell-rechtlich nichtig!

a) Fehlerhafte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Festzustellen ist, dass die Festsetzung eines Mischgebiets für den angefochtenen Bebauungsplan **ausgeschlossen** ist. Ein Mischgebiet scheidet im vorliegenden Fall an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.12.1988 4 NB 1.88, NVwZ 1989, 664). Es handelt sich hier um einen groben und offensichtlichen Missgriff, da der wahre Wille nicht der geplanten Festsetzung entspricht. Es ist in Wahrheit ein **reines Wohngebiet** beabsichtigt, und nicht ein Mischungsverhältnis Wohnen/Gewerbe! Es liegt ein Etikettenschwindel vor, wir verweisen auch soweit auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums! Nachdem der Geltungsbereich - im Übrigen ebenso abwägungsfehlerhaft - auch noch deutlich reduziert wird, wird dieser städtebauliche Fehlgriff umso offensichtlicher! Der Umgriff auf die Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches ist falsch. Insoweit setzt § 1 Abs. 3 Satz 1, BauGB eine strikt bindende Schranke, die große und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Deshalb ist die Planung nicht erforderlich, da ein Mischgebiet offensichtlich nicht gewollt ist (BVG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 C 13.11). Deshalb ist die vorgesehene Festsetzung ein offensichtlicher Etikettenschwindel.

Letzterer Begriff ist ein solcher aus der gefestigten Rechtsprechung des VGH BW (vgl. nur z. B. Urteil vom 15.05.2013 - 8 S 313/11 - Juris und Urteil vom 02.07.2013 - 8 S 1784/11).

Der Bebauungsplan selbst beweist dies nach wie vor auch in der aktuellen Begründung (vgl. dort Ziff. 3.1 - Ziele und Zweck der Planung).

Im Bebauungsplan soll ausschließlich die Schaffung von Wohnraum verfolgt werden, streng genommen die umfassende Ausnutzung nicht bebaubarer Flächen in geschützten Gebieten. Nirgends ist ein städtebaulicher Ansatz für ein **gleichberechtigtes** Miteinander von Wohnen und

Gewerbe. Dies ist auch **nicht im Ansatz** angestrebt. Dies wird verschärft durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs, so dass jegliche Durchmischung von vornherein ausscheidet.

Das MI wird deshalb festgesetzt, dass man - obwohl auch diese nicht einzuhalten sind - höhere Lärmrichtwerte nach TA Lärm und der Verkehrslärmrichtlinie "auf dem Papier" erhält, und auf der anderen Seite - was das ausschließliche Interesse des Investors ist!!- die höheren Ausnutzungsziffern des MI erreichen kann.

Aufgrund der Lage an einer viel Lärm imitierenden Bundesstraße dürfte es planerisch aufwändiger und damit für die Gewinnerzielungsmaxime eines Bauträgers nicht erstrebenswert sein, den erhöhten Schallschutzanforderungen für die Nutzung "Wohnen" und anderen Anforderungen gerecht zu werden. Ein Etikettenschwindel wäre dafür "preiswerter". Auch das **zulässige Maß der zulässigen baulichen Nutzung** wäre geringer als in einem Mischgebiet.

Auch werden durch einen solchen rechtswidrigen Etikettenschwindel die Bewohner der bebauten Umgebung unangemessen benachteiligt. So hat der Etikettenschwindel zur Folge, dass eine **unzulässig hohe bauliche Nutzung** ermöglicht wird, weil der Grenzwert (Kappungsgrenze) hier schon relevant greift und sich signifikant zwischen **MI** und **WA bzw. WR** unterscheidet, wie es die Ast. in der Stellungnahme vom 02.01.2018 zur letzten Auslegung bereits plausibilisiert haben. Die durch den Etikettenschwindel ermöglichte höhere Bebauung zieht u.a. die geplanten sehr hohen "Schallschutzmauern" - vergleichbar mit denen an der Autobahn - nach sich, die wiederum die Schallimmissionen für die Bewohner der bebauten Umgebung verstärken können, die ohnehin schon an der Schwelle zur Gesundheitsschädlichkeit nach der Rechtsprechung (60 dBA) liegen. Auch führt der Etikettenschwindel mit der folglich dichteren Bebauung zu einem höheren internen Verkehr im B-Plangrundstück.

Das völlige Fehlen von öffentlichem Parkraum in einem größeren Umfeld bei gleichzeitig durch den Etikettenschwindel höherer Verkehrsverdichtung im B-Plan-Grundstück führt zu erhöhtem Parkplatzsuchverkehr und notgedrungen zu verkehrswidrigem Parken auf Privatgrundstücken in der näheren Umgebung, so auf Privatgrundstücken der benachbarten Bewohner, der Esso-Tankstelle, des Penny-Supermarktes, des Aldi-Supermarktes, der Waschanlage usw. somit zu einer unangemessenen Benachteiligung der Bewohner der Umgebung.

In Wahrheit handelt es sich um ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit den erheblich niedrigeren Lärmrichtwerten, weshalb letztere Festsetzungen zu § 5 Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan offensichtlich rechtsmissbräuchlich ohne jeden städtebaulichen Hintergrund erfolgen sollen.

Letzteres führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Auf der anderen Seite ist aber auch offensichtlich, dass selbst die Festsetzung eines WA angesichts der vorgefundenen Umgebung unmöglich ist.

Ergebnis:

Die ausschließliche Schaffung neuen Wohnraums führt zur Unzulässigkeit der vorgesehenen Festsetzungen und damit zur Nichtigkeit des Bebauungsplans, da in Wahrheit ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO beabsichtigt ist!!.

Aufgrund des Vorliegens von a) - vgl. oben - fehlt es insoweit auch an der erforderlichen Rechtfertigung der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB (VGH BW, Urteil vom 02.07.2013 - a. a. O.).

Angesichts der Genehmigungserforderlichkeit der einzelnen Bauvorhaben (Wohnbauvorhaben) wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein etwaiger VEP nicht durchsetzbar sein, weshalb die Rechtsfolge des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB eintreten wird. Auch dies führt dazu, dass die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB bereits von vornherein entfällt.

Ergebnis:

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist offensichtlich abwägungsfehlerhaft i.S.v. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Diese offensichtliche Fehlplanung wird durch das Schreiben der Agg. vom 20.11.2017 unter Bezugnahme auf die Einwendungen dort Nr. 7 i) bestätigt.

- vgl. Anlage 1 -

b) Unzulässige Vorwegbindung / Abwägungsfehler

Es liegt hier eine unzulässige Vorwegbindung der Abwägung vor. Dies ergibt sich daraus, dass die Agg. im laufenden Bebauungsplanverfahren offensichtlich nicht mehr Herr des eigenen Bebauungsplanverfahrens ist, sondern die Investoren und Vermarktungsinteressen bedienen sich der Agg. zur Umsetzung eines unverträglichen Konzepts. Mithin liegt ein Abwägungsfehler in Form einer unzulässigen Vorwegbindung vor (vgl. nur z. B. VGH BW, Urteil vom 11.07.1995 - 3 S 1242/95). Dies ergibt sich daraus, dass sich die Planung seit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung grundlegend verändert hat - statt 24 WE auf 43 WE / zzgl. ein Vollgeschoss, sich die TÖB aber nicht auf den neuen Sachverhalt beziehen. Eine freie Abwägung ist angesichts dessen nicht möglich, da offensichtlich ein bestimmtes Abwägungsergebnis - ohne zutreffende Ermittlung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) - bereits vorgegeben ist (vgl. Sitzungsvorlage vom 01.02.2017 für den TA: Dort wird auf finanzielle Auswirkungen Bezug genommen. Hiernach seien *"keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten, da die Kosten dem Vorhabenträger übertragen werden"*). Im städtebaulichen Vertrag ist offenbar geregelt, dass die Fälligkeit des Kostenaufwandes der städtischen Bauverwaltung in rechtswidriger Weise in Abhängigkeit vom Erfolg des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt wird. Schon die "Bezahlung der Verwaltung" erscheint schon unter dem Gesichtspunkt eines objektiven Bebauungsplanverfahrens und damit Abwägungsprozesses sehr kritisch.

Außerdem fehlte in allen Unterlagen der Durchführungsvertrag vom 07.02.2017 Nr. 20170110.

Im Übrigen ist auch die erhebliche Steigerung des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich nicht nachvollziehbar auch unter der Berücksichtigung des Grundsatzes einer ergebnisoffenen und nicht erfolgsabhängigen Abwägungsprozesses. Vielmehr besteht ein beidseits großes Interesse (Investor / Stadt) das Bebauungsplanverfahren möglichst rasch auch hinsichtlich der Fälligkeit betreffend der Bezahlung der Planungskosten an die Stadt zur Satzungsreife zu bringen.

Die hier vorliegenden Abhängigkeiten und Verflechtungen verhindern eine objektive Abwägungsentscheidung, zumal aus "bauplanungsrechtlicher Sicht" **kein** Erfordernis für eine Änderung des bestehenden Baurechts nur für dieses Grundstück besteht und dies in den vorangegangenen Sitzungsvorlagen für die Stadträte zum Sachstand festgestellt wurde. Das Grundstück kann ohne weiteres auch unter dem geltenden Baurecht gut für eine neue Wohnbebauung genutzt werden, die jetzt vorliegende "Ausmusterung" eines großen Flächenareals unberührter und schützenswerter Natur ist unzulässig. Letzteres ergibt sich auch aus der Sitzungsvorlage vom 01.02.2017 und insbesondere aus dem vorliegenden Schreiben vom 20.11.2017 unter Nr. 7 k), denn weder Gemeinderat noch Anwohner noch TÖB wurden auf die extremen Änderungen aufmerksam gemacht. Die Unterlagen wurden ohne jeglichen Hinweis auf die starke Erhöhung der Wohneinheiten erneut ausgelegt.

- vgl. Anlage 1-

Gleiches gilt auch unter Hinweis auf Nr. 7 a) dieses sog. "Abwägungsschreibens". Dass eine OD-Grenze im Flächennutzungsplan festgesetzt sein soll, entbehrt jeder Grundlage. Die OD-Grenze hätte deshalb im Rahmen des FNP 2017 angepasst werden müssen, um die vom RP geforderten notwendigen Sichtfenster/Sichtwinkel **auf dem Baugrundstück** zu ermöglichen und nicht jedenfalls auf dem Grundstück der Antragstellerin Nr. 1! (Schlierbacher Straße 84). Auch hier liegt ein gravierender Abwägungsmangel zu Lasten des Grundstücks der Ast. 1 vor, wenn ein Sichtfenster auf einem Fremdgrundstück - wie es nunmehr die Akteneinsicht erstmals ergeben hat - vorgesehen ist. Letzteres könnte auch enteignungsrechtliche Schritte verursachen gegen die Ast. 1, wenn ggf. die notwendige Abbiegespur erstellt werden muss (vgl. hierzu Pläne Architekturbüro R + Reichle und den hieraus sich ergebenden Schriftverkehr zwischen dem Architekten und dem RP, **Blatt 211** nebst Anlagen).

c) Gravierende Abwägungsmängel betreffend Ast. Nr. 1, Flst.-Nr. 2407/7

Anknüpfend an die vorangegangenen Ausführungen zu der festgesetzten Zufahrt ins Baugebiet rügen wir ausdrücklich einen Verstoss gegen das Gebot, Planalternativen zu prüfen!, zumal wie wenn hier, rechtliche Belange der angrenzenden Nachbarschaft (Ast. 1) in erheblichem Umfang verletzt werden. Auch hier liegt ein Abwägungsausfall vor, da die Agg. stets allein darauf abstellt, dass die Zufahrt aufgrund der OD-Grenze der B 297 allein an der wie im Bebauungsplan ersichtlichen neugeplanten Stelle erfolgen könne.

Ob die OD-Grenze im FNP dargestellt sein soll, lässt sich nicht nachvollziehen.

Jedenfalls entspricht diese Behauptung der Agg. schon gar nicht dem derzeitigen Zustand, der die jetzige Zufahrt ist seit über 30 Jahren 8 m bis ca. 14 m (Einfahrtsbereich) von der Grundstücksgrenze der Ast. 1 entfernt. Offensichtlich hat man eine Alternative nicht im Ansatz auch nur überlegt und alternative Einfahrten mit Rücksicht auf die auch gewerbliche Nutzung des Grundstücks der Ast. in Erwägung gezogen. Durch die nunmehrige festgelegte Zufahrt unmittelbar an der Grenze des Grundstücks Schlierbacher Straße 84 wäre das linke Sichtfenster **komplett** auf dem Grundstück der Ast. 1 mit folgenschweren Nutzungseinschränkungen. Denn auch laut RP können in einem solchen Bericht keine Stellplätze für Fahrzeuge genutzt werden (RP Schreiben Frau Neukamm vom 22.01.2018). Die Erstellung soll nach RAL 2012 erfolgen, der Ausfahrtswinkel befände sich dann vor ihrem Grundstück auf dem Gehweg, was untragbar ist.

Im übrigen ist auf die falsche Angabe des o.g. Punktes hinzuweisen, es ist sehr wohl entgegen der Ausführungen der Abwägung der Agg. eine Verschiebung der Zu- und Ausfahrt ins Plangebiet möglich - vgl. Googlebild als **Anlage -**, die deutlich weiter vom Grundstück der Ast. 1 abgerückt wäre.

Eine Planungsalternative hätte sich also ohne weiteres ergeben, die nicht zu den verheerenden Auswirkungen für das Grundstück der Ast. 1 führt.

Erst die Akteneinsicht hat die bislang geheimgehaltene Planung der Linksabbiegespur zwischen RP, der Agg. und dem Architekten des Bauträgers zu Tage gefördert. Somit wird von den Beteiligten - ohne Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Ast. 1 - durch diese schlechte Zufahrtsplanung unmittelbar an der Grenze eine wesentliche Schädigung sehenden Auges in Kauf genommen.

Die Alternative, z.B. Belassen der bisherigen Ausfahrt an der genehmigten Stelle wird von vornherein nicht im Ansatz geprüft und schafft damit einen Konflikt, der hätte zum einen überhaupt gesehen und zum anderen bewältigt werden müssen nach § 1 Abs. 6 BauGB (Abwägung der privaten Belange untereinander und gegeneinander). Außerdem zeigt die rechtliche Entscheidung der Agg. vom 13.11.2003 (263/2 BTB 438/90), dass eine Zufahrt an anderer Stelle, d.h. mindestens 9 m abgerückt vom Grundstück der Ast. 1 durchaus möglich wäre.

Beweis: Baurechtliche Entscheidung vom 13.11.2003 als Anlagensatz 2

Auch der Nutzungskonflikt zwischen der geplanten reinen Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Ast. 1 Schlierbacher Straße 84 wurde einfach ignoriert. Dies obwohl das Landratsamt (Blatt 34/Schreiben vom 08.07.2015) auf Seite 4 u.a. darauf hinweist, dass die Wohnnutzung, welche sich im Augenblick auf den westlichen Bereich des Plangebietes beschränkt, aufgrund der Planung näher an die gewerblichen Nutzungen heranrückt. Hierauf hatte die Ast. 1 aber auch hingewiesen. All dies wurde ignoriert (vgl. sog. Abwägungsschreiben der Stadt vom 20.11.2017 und 28.03.2018). Es wurde weder, wie vom Landratsamt gefordert, eine sorgfältige Bestandsaufnahme gemacht, geschweige denn deren unzulässigen Immissionspotential ermittelt. Hier besteht bereits ein Abwägungsausfall! Der Bestand wurde nämlich überhaupt nicht gesehen. Die neu geplanten Terrassen waren in unmittelbarer Nähe des Arbeitsbereichs des Grundstücks der Ast.1.

Die geplante Neubebauung, die Zu- und Abfahrt unmittelbar an der Grenze Flst.-Nr. 2407/7 die Sammelmüllstelle aller Mehrfamilienhäuser, Müllsammelhausplatz 1-7, die Wendepalte und der vorgesehene Notüberlauf des 600 m³ großen Retentionsbeckens (unterschiedliche Größen in den Bauunterlagen vorhanden) sowie die im Hinblick auf Immissionen ungünstig geplante Tiefgaragenzu- und -abfahrt, der Schornstein von Haus A, die neu zu errichtenden Stellplätze, die Befüllanlage des Pelletspeichers führen dazu, dass aufgrund der unmittelbarsten Nähe zum Grundstück der Ast. 1 ohne jeden schützenden Abstand auch schon durch die Verkehrsbewegungen erhebliche Lärm-, Schmutz- und Abgasimmissionen zwangsläufig verursachen müssen auch aufgrund der Tatsache, dass dort bislang landwirtschaftliche Fläche war und künftig eine mehr als Verzehnfachung der Wohndichte erfolgen soll. Durch die abfallende Straße aus Richtung Ortseingang hin zur Ast. 1 ist mit erheblichen Abgasbelastungen ihres Grundstücks durch die Errichtung der ca. 65 m langen und 4 m hohen Schallschutzwand (die auch über Eck geht) zu rechnen. Dies verhindert eine bisher vorhandene Verteilung der Abgase. Diese dringen dann konzentriert auf das Grundstück der Ast. 1. Anzumerken ist, dass die Wendepalte nicht am Ende der Straße, sondern in der Kurve der Tiefgaragenabfahrt liegen soll, so dass vor der Einfahrt auf ausfahrende Pkw Wartende die Wendepalte versperren und dass die Einfahrtskurve auf die Tiefgaragenrampe nicht ohne Rücksetzen möglich ist.

Diese Planung nimmt in keinsten Weise Rücksicht auf das Gebäude Nr. 84 der Ast. 1 und verstößt in eklatanter Weise gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Zu- und Abfahrtsituation und die o. g. im unmittelbaren Nahbereich geplanten Einrichtungen wie Mülltonnen, Wendepalte und Notüberlauf sind nicht hinnehmbar und widersprechen jedweden Gebot der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, zumal die Ast. 1 auch hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen mit Beeinträchtigungen rechnen muss aufgrund der reinen Wohnbebauung trotz Festsetzung eines Mischgebietes (vgl. unten).

Des Weiteren handelt es sich um eine unzulässige Konfliktplanung dies auch dahingehend, dass wie aus den Baugesuchsplänen ersichtlich die Wandfläche der Doppelgarage auf der Seite zum Grundstück unserer Mandantschaft an der Grenze laut Ansicht West / Haus 8 nicht genau zu ermitteln ist. Hierzu fehlt der genaue Grenzverlauf. Dieser ist lediglich als **"vermuteter Geländeverlauf Nachbar dargestellt"**. Die sporadisch angegebenen Höhenpunkte werden in ihrer Richtigkeit angezweifelt. Nach Ermittlung des Architekten sollen diese exakt 38,65 m² betragen, diverse Wandhöhen der Garage sind aber nicht vermaßt. Schon hieraus wird ersichtlich, dass es sich nicht im Ansatz um eine Planung handelt, die die zwangsläufig zu berücksichtigenden Interessen der Nachbarn in die Abwägung miteinbezieht, denn bekanntermaßen darf die Wandfläche zum Nachbarn 25 m² nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO nicht überschreiten. Hier zeichnet sich bereits jetzt ein **Abstandsflächenverstoß**, mithin ein Abwägungsausfall ab.

Ergänzend gilt folgendes:

Bei der Grenzgarage zu Haus 8 - wie in den „Anregungen und Bedenken“ der letzten Auslegung, S. 4, detailliert dargelegt und begründet - handelt es sich unzweifelhaft um einen **Abstandsflächenverstoß**.

Während das die Verwaltung in der Abwägung pauschal verneint (s.o), hat der planende Architekt die Nichteinhaltung des Abstandsflächengebotes wohl inzwischen erkannt, und sich um Nachbesserung bemüht, wie aus den nun ausgelegten Plänen (Ansicht Westen / Haus A + Haus 8 - sowie Grundriss 1.OG Haus 8) ersichtlich. Allerdings ist nicht plausibel, daß dieser Versuch gelungen sein könnte. Denn nach den Plänen der betreffenden letzten Auslegung betrug die Überschreitung der zulässigen Wandfläche über dem natürlichen Geländeverlauf an der Grundstücksgrenze auf Seiten des Nachbarn (im Plan eingetragene!) $38,65 \text{ m}^2 \text{ ./. } 25 \text{ m}^2$ (max. zulässige), somit $13,65 \text{ m}^2$. Die nun erfolgte Nachbesserung mit Verkleinerung der Grenzwall durch *ein partiell geneigtes Dach* im oberen Bereich beträgt nach o.g. Plan (Ansicht Westen / Haus A + Haus 8) ca. $1,20 \text{ m} \times 7,90 \times \frac{1}{2} = \text{ca. } 4,74 \text{ m}^2$, d.h. die Grenzwall bedeckt noch eine Fläche von $38,65 \text{ m}^2 \text{ ./. } 4,74 \text{ m}^2 = \mathbf{33,91 \text{ m}^2}$. Trotz Verschiebung der betreffenden Grenzgarage um "einige Meter" nach Norden ist die Einhaltung an der Wandfläche an der Grundstücksgrenze von max. 25 m^2 nicht plausibilisiert, zumal auf einen sog. "vermuteten Geländeverlauf" Bezug genommen wird.

Ist eine Wandfläche einer Garage jedoch an der Grundstücksgrenze bezogen auf den bestehenden Geländeverlauf auf der Angrenzenseite $> 25 \text{ m}^2$, muss sie die Mindestabstandsfläche einhalten, und darf nicht wie hier grenzständig errichtet werden (LBO § 6, Abs. 1 Nr. 2) Auch darf sie die mittlere Höhe über diesem Gelände von im Mittel $3,00 \text{ m}$ nicht überschreiten.

Diese mittlere Höhe ist hier aber ebenfalls schon nach Augenschein überschritten, und ein Gegenbeweis ist nach diesen Plänen nicht möglich, da man ja den Grenzverlauf nur „vermutet“. „Vermutungen“ sind jedoch keine rechtmäßige Basis in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, bei dem die hier vorliegende, ansonsten sehr detaillierte Bau(gesuchs-)planung die die Bezugsbasis des Bebauungsplanes darstellt, und die ansonsten üblichen Festsetzungen ersetzt.

Es bleibt somit beim **Sachverhalt, daß die Garage von Haus 8** auch in der Planung zur aktuellen Auslegung die zulässige Grenzfläche von 25 m^2 u. ggf. auch die zulässige max. Höhe im Mittel deutlich überschreitet, und damit **so wie geplant in den Abstandsflächen unzulässig ist, und nachbarschützende Rechte verletzt**.

Das südliche Baufenster hätte entfallen müssen, da die Oberflächenentwässerung nicht gesichert ist. Dies ergibt sich daraus, dass z. B. auf S. 33 des BWU-Gutachtens für anfallende Dach- und Oberflächenwässer eine Versickerung ohne Notüberlauf nicht zu empfehlen ist. Es ist zu befürchten, dass gerade im Grenzbereich zum Grundstück der Ast. 1, Schlierbacher Straße 84, bei bekanntermaßen zunehmenden Starkregenfällen große Wassermassen auch direkt auf das Grundstück der Ast. 1 abfließen aufgrund der Höhenunterschiede, d. h. auch Oberflächenwasser der Retentionsflächen.

Ergänzend gilt folgendes:

Hier greift u.E. ein **ganz wesentlicher Mangel der Planung** bzw. der Abwägung der Bedenken der Träger der öffentlicher Belange, der detaillierter dargestellt werden könnte, um **die zu erwartenden Überschwemmungen auch auf das Grundstück Schlierbacher Str. 84** und auf den weiteren

Verlauf in der Stadt Kirchheim zu erläutern:

Es besteht das nicht gelöste Problem des Verbleibes von Oberflächenwasser bei länger anhaltenden Regenfällen oder auch schon bei kürzeren Starkregenfällen bei anschließend länger anhaltenden Normmalregenfällen - denn laut Feststellung des LRA vom 8.7.2015 darf die Vorflut (= Schmutz- und Mischwasserkanal) in der B 297 nicht mit Regenwasser aus dem Baugrundstück belastet werden, und gleichzeitig darf auch in den Wangerhaldenbach nur ca. je **5 Liter /m²/Hektar** eingeführt werden, somit für den versiegelten Anteil des Grundstücks von ca. ½ ha gerade mal 2-3 Flächen Wasser - während ein Starkregen lt. deutschem Wetterdienst erst bei **25 Liter je m²/Std.** beginnt, somit für die versiegelte Fläche somit **125 m³/Std.** Da aber auf der Fläche von ½ ha nur 2,5 Liter /Sek. X 3.600 Sek = 9.000 Li/ Std. = **9 m³ /Std.** in den Wangerhaldenbach eingeleitet werden dürfen, gibt es bei zu erwartendem Starkregen von mehr als einer Stunde oder höherer Ergiebigkeit als 25 Li/m²/Std. ein Dilemma:

Entweder der Überlauf aus den mit 125 m³ vollen Retentionsbecken fließt unzulässig in den Wangerhaldenbach, und verursacht dort durch die bereits vom LRA beschriebenen Verdolungen Überschwemmungen im Stadtgebiet von Kirchheim, oder der Überlauf flutet die im vergeblich zum aufgefüllten Baugrundstück nun um bis zu 2,00 m tieferliegenden Nachbargrundstücke ab Schlierbacher Str. 84 (Greisl).

▪ **Zusammenhang zwischen Baumasse, Problematik der Regenwasserentsorgung und des Landschafts- und Naturschutzes**

Das Grundstück steht unter dem Zielkonflikt, daß bereits bei einer **Bebauung mit nur 24 Wohneinheiten** - wie in der Planung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange dargestellt - das Landratsamt Esslingen in seinem Schreiben an die Stadtverwaltung Kirchheim vom 8.7.2015 feststellt, daß **die Vorflut im öffentlichen Entwässerungskanal das anfallende Oberflächenwasser nicht aufnehmen kann**, und deshalb **‚vorsorglich Bedenken gegen das geplante Projekt‘** angemeldet werden‘.

Es wird hierbei vom LRA darauf verwiesen, daß der Wangerhaldenbach im weiteren Verlauf mehrere Verdolungen aufweist, an denen es laut Hochwassergefahrenkarte zu Ausuferungen - sprich **Überschwemmungen** - kommen kann, weshalb eine Drosselung von eingeleitetem Niederschlagswasser auf **max. 5 l/s/ha** vorzunehmen und nachzuweisen ist. Dieses Schreiben konkretisiert auch andere Forderungen, u.a. zu **Wasserwirtschaft, Lärmschutz und Naturschutz**. Dieses wichtige Schreiben wurde im Übrigen seitens der Verwaltung den Stadträten in allen Sitzungsunterlagen in der Folge komplett vorenthalten, so daß die Stadträte über die Problematik des Grundstücks im Unklaren gelassen wurden (s.o.).

Außerdem ist auf die wasserrechtliche Erlaubnis des LRA zu verweisen, wonach nur eine Einleitung von 1,5 l/sec. zulässig ist! - vgl. auch vorne Punkt d) -

Das Wasserwirtschaftsamt stellt damit u.a. die Forderung, daß das Regenwasser nicht in den Vorfluter eingeführt, sondern mit einer Geschwindigkeit und Volumen von **max. 5 Liter pro Sekunde und Hektar** in den *Wangerhaldenbach* abgeleitet werden kann bzw. darf. Die entspricht für das ganze Grundstück mit überschlägig ca. 0,5 ha = 5.000 m² einer **max. Einleitung von 2,5 Liter/Sekunde (d.h. weniger als 3 Flaschen Wasser!)** bzw. insgesamt ca. 2,5 l/Sek x 3.600 Sek =

9.000 Liter = **9,0 m³/Std. für das ganze Grundstück** - und das auch bei Starkregen!

Laut Info des Deutschen Wetterdienstes wird aber erst ab einer Regenmenge von 25 l/m²/Std. Unwetteralarm ausgelöst. Dies wären hier $25 \text{ l/m}^2 \times 5.000 \text{ m}^2 = 125.000 \text{ Liter} = 125 \text{ m}^3 / \text{Std.}$ Wenn der Deutsche Wetterdienst also eine Starkregenwarnung der untersten Stufe ab 25l/m² ausspricht, würde der Wangerhaldenbach je Stunde aus dem Regenwasser des versiegelten Grundstücks mit bis zu 125 m³/Std. geflutet, wobei nur ca. 9,0 m³/Std. abfließen dürfen und können, also noch ca. 116 m³ in Wasserauffangbecken - Retentionsmulden genannt - aufgefangen und zwischengelagert werden müssten! Hierbei muss noch die Zeitverzögerung und die Weglänge des Abflusses in einem komplexen Berechnungsverfahren Berücksichtigung finden, wodurch sich die Wassermassen, die zwischengespeichert werden müssen, nochmal reduzieren lassen, zumindest rechnerisch und statistisch. Es wird aber klar, dass Starkregen hier aufgrund der hohen Bebauungsdichte ein kaum kalkulierbares Risiko für Überschwemmungen darstellt. Und das das nicht am Klimawandel allein liegt, sondern in Menschenhand!

Die Dimension des anfallenden Regenwassers, das daraus resultierende hohe Risiko von Überschwemmungen, das aus der hohen Überbauung und Versiegelung des Grundstücks resultiert, verlangt geradezu nach einer **grundstücksübergreifenden Lösung** des sich hier abzeichnenden ökologischen Problems, in Einklang mit Naturschutz - keinen grundstücksbezogenen Bebauungsplan!

Im Entwässerungskonzept zum Entwässerungsgesuch als Teil der Auslegung sind hier Regenwasserauffangbecken mit einem Volumen von 39 m³ bei einer Länge von 85 m entlang dem Ufer des Wangerhaldenbachs geplant. Durch die hierfür erforderlichen massiven Abgrabungen und Bodenverfestigungen wird der Oberboden und damit die gesamte zu schützende Flora und Fauna weitgehend zerstört. Das zu schützende Biotop als Träger seltener Tierarten wird massiv geschädigt.

Aufgrund der gesamten verkehrsmäßigen Anbindung - vgl. oben - entlang des Grundstücks der Ast. 1 werden die gesamten Schadstoffe, Abgase, Feinstaub sowie Straßenverschmutzung sich an die direkt angrenzenden Nachbarn, d. h. auch Flst.-Nr. 2407/7 konzentrieren, dies verstärkt durch die Schallschutzwand (über Eck). Dies führt zu unzumutbaren Lärmzuwächsen auch und insbesondere neben den Tageszeiten auch zu Nachtzeiten, bei einer Vervielfachung des Kfz-Verkehrs von bisher 4 auf insgesamt 47 Wohneinheiten (An- und Abfahrtvorgänge / Rückstau Kreuzung, schwierige Einfahrten, Hupgeräusche u. a.). Die gesamten Lärmimmissionen wird neben dem An- und Abfahrtsverkehr auch durch die zwischen den Gebäuden angedachten Stellplätze trichterförmig in Richtung des Grundstücks der Ast. 1 abgeleitet, verstärkt durch die mögliche massive Bebauung bis an die Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 2407/7 heran! Letzteres ist unzumutbar. Das südliche Baufenster muss deshalb in jedem Falle entfallen. Im Übrigen existieren Leitungsrechte im Grenzbereich, weshalb jedwede Bebauung aber auch die angedachte ca. 2 m hohe Auffüllung (Garagenzufahrt und Garagenbereich Richtung Bach hinter Haus 8) entfallen muss.

Im Übrigen fehlen eindeutige klare Schnitte und Maße, wie die Grenzgestaltung aussehen soll.

Im Übrigen fehlt eine klare Abgrenzung der Dachterrassen in der Weise, dass keine Zweckentfremdung im Bereich der Begrünung stattfinden kann.

Insgesamt wäre durch die vorgesehene Planung die Grundstückssituation der Ast. 1 nachhaltig und unerträglich beeinträchtigt, d. h. es fehlt jeglicher nachvollziehbarer Abwägungsvorgang, zumal die Grundstückssituation der Ast. 1 sowie der dort angefügte Gewerbebetrieb (vgl. oben) schlichtweg "vergessen" wurde. Das tatsächlich geplante **reine** Wohngebiet verträgt sich schon dieserhalb nicht. Es ist aber auch aus vielen anderen Gründen dort nicht zulässig (vgl. unten). Letztere Abwägungsdefizite ergeben sich auch unter Punkt 7 a) des Schreibens vom 20.11.2017. Des Weiteren ergibt sich ein kompletter Auswägungsausfall betreffend des Notüberlaufes und den Folgen für direkt angrenzende Nachbarn durch Oberflächenwasserabfluss, Planungsalternativen wurden überhaupt nicht im Ansatz angedacht.

d) **Gravierende Abwägungsmängel/Abwägungsausfall betreffend Grundstück Ast. Nr. 2 (Schlierbacher Straße 87)**

Die Ast. 2 ist Eigentümerin des Grundstücks Schlierbacher Straße 87. Das Grundstück befindet sich 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.

Die Ast. 2 ist insbesondere 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 über eine Länge von mehr als 60m 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 Abfahrtsituation, durch den vom Baugebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehr / Parksuchverkehr u. a.) bewirken. Darüber hinaus 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 ansteigen kann (vgl. VGH BW, Urteil vom 23.07.2015 - 5S 538/12 - NVwZ-RR 2012, 796).

Hierzu ist Bezug zu nehmen auf die vorgelegte 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 des Grundstücks der Ast. 2 (Schlierbacherstraße 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 erhebliche Ermittlungsdefizite (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) betreffend des Abwägungsmaterials auch hinsichtlich der Ast. 2 und Eigentümer der Grundstücke Schlierbacherstraße 87!

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

Die Abwägungsfehlerhaftigkeit ergibt sich auch unter diesem Gesichtspunkt aus dem Schreiben vom 28.03.2018, dort Nr. 4 f. Der Abwägungsausfall ergibt sich schon bereits daraus, dass die dortigen Bereiche schon mit 60 dBA auch nachts stark, d.h. im gesundheitsgefährdeten Bereich, belastet sind, sodass **jede Erhöhung** von Relevanz ist. Vergleiche hierzu VGH BW, Urteil vom 14.12.2017 - 8 S 1148/16, dort S. 5-7!! -

Die Stellungnahme der Verwaltung gemäss Schreiben vom 28.03.2018 zum Schallgutachten ist grob abwägungsfehlerhaft. Wenn dort ausgeführt ist, dass die "geringfügige Erhöhung" unterhalb der Hörschwelle von 3 dBA liege, geht die Agg. davon aus, dass bis 3 dBA kein Lärmpegelanstieg hörbar sein soll. Dies ist grob fehlerhaft, denn es ist bekannt, dass eine Schallpegelerhöhung um 3 dBA eine **Verdoppelung des Schalldruckes** bedeutet (z.B. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg). Im übrigen ist letzteres Allgemeinwissen, weshalb die Ausführungen der Agg. unter 4 f) nicht im Ansatz haltbar sind. Letzteres stellt einen Abwägungsausfall dar, der auf das Abwägungsergebnis durchschlägt zu Lasten der Ast. 2. Im übrigen sei darauf verwiesen, dass die Schalleistungen die Schallintensität sich in Schritten von je 10 dBA verzehnfachen!

Dem Gremium wurde die im gesundheitsgefährdenden Bereich liegenden Schallpegelerhöhung (60 dBA) auf die nördlich gelegenen Gebäude schlicht vorenthalten bzw. sie wurden erkennbar grob falsch informiert.

Desweiteren ist auf folgendes hinzuweisen:

Entgegen der Aufgabenstellung im Gutachten der Bauphysik 5 vom 28.06.2017 (Parteigutachten des Bauträgers bzw. Grundstückseigentümers) wurde eine **Lärmverstärkung durch den Teil des 4-geschossigen geplanten Bauwerks, der über die Lärmschutzwand hinausragt, nicht untersucht**, obwohl auch das LRA Esslingen im Schreiben vom 18.04.2017, (S. 2 unten) auf diesen Sachverhalt ausdrücklich hingewiesen und entsprechende Untersuchungen und Nachweise gefordert hat. Kein Wort hierzu im Gutachten.

Zudem wurden im betreffenden Gutachten vom 12.10.2016 nach Feststellung des LRA im o.g. Schreiben vom 18.04.2017 veraltete Verkehrszählungen aus 2005 zugrunde gelegt, obwohl solche aus 2015 vorlagen, so dass das Gutachten schon deshalb überarbeitet werden musste, und berechnete Zweifel am Inhalt genährt hat.

Das Ergebnis in der Überarbeitung steht dann im Widerspruch zu den Feststellungen des LRA Esslingen vom 08.07.2015. Hier stellt das LRA fest, dass es offizielle amtliche Lärmkartierungen für diesen Planbereich neueren Datums aus 2015 gibt, wonach **hier nachts Mittelungspegel von > 55-60 dB(A) anstehen**. Gleichzeitig verweist das LRA hier darauf, daß das Bundesumweltamt diesbezüglich fordert, „dass **nachts Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht**

überschritten werden, um die Gesundheit zu schützen (Herzinfarkttrisiko).

Denn laut **amtlicher Lärmkartierung** aus 2015 im betreffenden Plangebiet an der Schlierbacher Strasse stehen hier **nachts 55-60 dB(A)** an bzw. laut **Ermittlung der Bauphysik 5 für das Gebäude Nr. 87** im Schlafgeschoss DG - ohne Berücksichtigung einer möglichen Schallerhöhung durch die Schallschutzwand, sowie ohne Berücksichtigung der Schallreflexion von den Gebäudeanteilen, die bei den geplanten 4-geschossigen Gebäuden über die Schallschutzwand hinausragen - bereits **56,3 dB(A)**, d.h.

Bereits ohne Berücksichtigung weiterer möglicher Schallerhöhung durch Reflexion liegen schon laut Gutachten der Bauphysik 5 auch das Gebäude der Ast. 2 Nr. 87, aber auch die gesamte Häuserreihe im Grenzbereich innerhalb einer gesundheitsgefährdenden Vorbelastung.

Das LRA Esslingen verweist am 18.04.2017 (S.2 unten) darauf, dass in der Rechtsprechung ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass selbst eine geringfügige, d.h. **„eine nicht wahrnehmbare Erhöhung bei einer Vorbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich unzulässig ist“**.

Zudem enthält das betreffende Gutachten der Bauphysik 5 vom 24.02.2017 auf S.3 ein Foto zu Haus Nr. 91 mit Darstellung einer Hangstützmauer mit dem Kommentar: *„Bei dieser Wand wurden die Grundsätze, dass zur Reduzierung der innerörtlichen Immissionsbelastungen solche Maßnahmen ausgeführt werden sollten, nicht beachtet“*.

Es handelt sich hierbei um eine Hangstützmauer üblicher Bauart. Eine solche abfällige und in der Sache mehr als zweifelhafte Kommentierung außerhalb des Prüfauftrages über eine Stützmauer geringer, genehmigungsfreier Höhe stellt für einen Gutachter das Zeugnis aus, daß eine **„begründete Besorgnis der Befangenheit“** besteht - der Gutachter lässt dadurch eine „innere Unabhängigkeit vermissen“, das Gutachten ist somit „nichts wert“.

An dieser Stelle ist auf die gutachterliche Stellungnahme Dr. Schäcke + Bayer Bezug zu nehmen, wonach Erhöhungen im gesundheitsgefährdenden Bereich auch nach der Rechtsprechung unzulässig sind (vgl. Dr. Schäcke + Bayer Anlage). Deshalb ist die Schlussfolgerung der Verwaltung, dass eine Schallpegelerhöhung für die betroffene nördlich angrenzende Bebauung quasi ausgeschlossen werden kann, genauso wenig im Ansatz nachvollziehbar (vgl. Dr. Schäcke + Bayer).

Die erheblichen Mängel in dem Parteigutachten sind nach wie vor geeignet, die Belange der Ast. 2 Schlierbacher Straße 87 und Schlierbacher Straße 89 in erheblichem Umfang zu missachten, da es ungewöhnlich ist, dass gerade entscheidende gutachterliche Stellungnahmen von der Grundstücks- bzw. Interessentenseite für die Umsetzung eines möglichst dicht besiedelten Baugebietes erfolgen.

Die Erstellung eines unabhängigen Lärmschutzgutachtens unter Berücksichtigung der Belange hätte eingeholt werden müssen, da durch die Schallreflexionen und die Trichterwirkung in Richtung des Gebäudes der Ast. 2 Schlierbacher Straße 87 mit erheblichen Mehrbelastungen zu rechnen sein wird, die nicht hinzunehmen sind, was allein schon die Lärm- und Abgasimmissionen anbelangt, die in die Hanglage ohne jede Filterwirkung gelangen können. Gleiches gilt für die Immissionen durch die

Heizungsanlagen aus den sich verzehnfachenden Wohneinheiten gegenüber dem bisherigen Bestand. Auch hierzu fehlen jegliche gutachterlichen Untersuchungen zum Schutz der nördlichen Anlieger.

Der Abwägungsausfall ergibt sich auch z.B. unter Nr. 7 m) des Schreibens vom 20.11.2017 (Anlage 1), wonach erkennbar wird, dass die Agg. einzig und allein das vom Bauträger in Auftrag gegebene Baugutachten bewertet ohne die Mängel zu prüfen oder Widersprüche zu hinterfragen.

Gleiches gilt für die gerügten Immissionen aus Einzelfeuerstätten für Holzpellets und Kohle gegenüber dem höher gelegenen Grundstück der Ast. 2. Unter Punkt 7 c) der Anlage 1 ergibt sich, dass die Agg. einzig und allein das vom Bauträger in Auftrag gegebene Parteigutachten übernimmt dessen ohne Mängel oder Widersprüche zu prüfen!

e) **Gravierende Verstöße gegen Belange der Umwelt:**

Zunächst wird verwiesen auf das Schreiben des NABU vom 04.01.2018, Blatt 209 der Akte. Erwähnenswert ist, dass die Einwendungen des NABU unter anderem folgende Ausführungen enthalten:

*"Das gesamte Verfahren scheint an geordneter Planung zu kranken. Überarbeitungen werden nur in einem Teil der Unterlagen nachgebessert... Maßnahmenplanungen sind nicht nachvollziehbar aufgrund der schlechten Darstellung in den Plänen (keine Übereinstimmung der Pläne untereinander fehlende Heraushebung per Signatur oder Farbe...). Der NABU kommt zum Ergebnis, dass die Planung weiter **abgelehnt** wird." (vgl. Blatt 209)*

Letzteres ergänzen wir durch eine ergänzende Stellungnahme des NABU (19 Seiten), die als

Anlage 3

zu diesem Schriftsatz vorgelegt wird. Auch hier wird dokumentiert, dass die Flächenangaben im Umweltbereich widersprüchlich sind (Seite 1). Des Weiteren werden die Darstellungen der Planungsalternativen für nicht ausreichend erachtet, es befinden sich widersprüchliche Aussagen über die tatsächliche Größe des Retentionsbeckens und widersprüchliche Flächenangaben (Seite 16). Außerdem wird dort festgestellt, dass **Belange der Landwirtschaft** - wie im BauGB gefordert - nicht ausreichend berücksichtigt sind (vgl. Seite 18). Letzteres ist ein Verstoß gegen § 1 Abs. 2 BauGB (Belange der Landwirtschaft sind zu berücksichtigen u.a.). Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im dortigen Bericht die angerechneten Biotoppunkte für den Ausgleich einer fachlichen Prüfung **nicht standhalten**.

Des Weiteren stellt der NABU fest, dass auch die geplante Pflanzung von 75 Bäumen **nicht nachvollziehbar** sei (vgl. Seite 10!).

- vgl. Anlage 3, dort S. 10 -

Die hier vorgesehenen gravierenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes können deshalb nicht hingenommen werden und führen zur Abwägungsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplans. Der Umweltbericht berücksichtigt nicht, dass Verstöße gegen das Vermeidungs- und Vorsorgeprinzip offenbar vorliegen, sollte der Bebauungsplan realisiert werden. Diverse Geländeänderungen im südlichen Bereich konterkarieren den dortigen unter Schutz stehenden Charakter des Gebiets und würde einen Verstoß gegen § 15 Abs. 1 BNatSchG darstellen, insbesondere großzügiger Auffüllungen im südlichen Bereich. Es besteht ein eklatanter Widerspruch zu dem ausgelegten B-Plan und dem ausgelegten Vorhabenplan Nr. 526/135 vom 01.08.2017, da im Reststreifen des außerhalb des FNP liegenden Streifens (landwirtschaftlicher Bereich) nach wie vor erhebliche Auffüllungen zur Geländeneivellierung dargestellt sind (Reststreifenbreite ca. 10 m - nicht vermaßt), dann schließen die widersprüchlich dargestellten Flächen am Wangerhaldenbach an, die anders als beim zuletzt ausgelegten Bebauungsplan **keinen Schutz vor Auffüllungen mehr beinhalten**. Der Umweltbericht ist auch unvollständig und verweist auf einen FNP in der Fortschreibung vom 16.02.2012. Die Belange der Landwirtschaft werden in erheblichem Umfang in unzulässiger Weise zurückgesetzt, es wird auf S.10, **jetzt S. 11** ! auf ein Biotop nach § 33 BNatSchG verwiesen, welches "zum größten Teil" erhalten bleiben soll, ohne nähere Erläuterungen. Auf S.37, **neu S. 38!** wird behauptet, dass die gesamte Fläche zwar als Vorrangfläche einzustufen ist, derzeit aber nicht bzw. nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sei, sondern als Garten diene. Dieser falsche Ansatz, wonach landwirtschaftliche Belange nicht betroffen seien, bedarf einer Überarbeitung.

Seit mind. 29 Jahren werden die Flächen von einem Landwirt bewirtschaftet, der derzeitige Eigentümer hat dieses Grundstück auch als landwirtschaftliche Fläche erworben.

Auch die Ausführungen zur Erholungsfunktion / Schutzgut Mensch sind nicht haltbar (vgl. S. 23 und 31, **jetzt neu S. 24 und 32!**, wo der Umweltbericht darauf hinweist, dass das Umfeld des Bebauungsplans eine wesentliche Bedeutung für die Erholung und somit für das Schutzgut Mensch darstellt. Auf S. 31 wird auf bau- und betriebsbedingte Immissionen durch Lärm, Staub und Schadstoffe verwiesen, genauso wie durch hinzukommenden Pkw-Verkehr und Heizungen.

Dennoch kommt der Umweltbericht z. B. auf S. 35, **neu S. 36!** zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung für westlich und nördlich benachbarte Wohngebiete durch die geplante Neubebauung resultieren.

Dies steht in eklatanten Widerspruch dazu, dass Zu- und Abfahrten, die Sammelmüllstelle, die Wendepalte, der Notüberlauf für ca. 600 m² Retentionsfläche, die Grenzbebauung u.v.m. - verstärkt durch eine schwer befahrbare Tiefgarage ein ganz anderes Bild darstellen müssten und dies alles unmittelbar an der Grenze zum Flst.-Nr. 2407/7 mit der über zehnfachen Steigerung der Wohneinheiten zum bisherigen Zustand. Hinzu kommt, dass die einzige Wendemöglichkeit direkt an der Grundstücksgrenze zu Nr. 84 (Greisl) liegt und dort der Einfahr- und Ausfahrverkehr aus der TG

mit dem Wendeverkehr kollidiert. Insbesondere die Kombination von TG - Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Wendepalte an der Grundstücksgrenze zu Nr. 84 ist **nicht gelöst!**

Letzteres bewirkt auch erhebliche Lärm- und Luftimmissionen zu Lasten der Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite der Schlierbacherstraße 87 und 89.

Die Ausführung auf S. 31, **jetzt neu S. 32!**, unter Ziff. 3.2.1.4 widerspricht offensichtlich den Ausführungen auf S. 35, **jetzt neu S. 36!**, des Umweltberichts. Es sei auch die Erholungsfunktion nicht in erheblichem Umfang beeinträchtigt durch nahezu Verdoppelung der Flächenversiegelung und Aufschüttung u. a..

Wie der Umweltbericht auf S. 49, **jetzt S. 51!**, dazu gelangen kann, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnbebauungen keine Immissionen auslösen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Ohne jede Angabe durch Frequenz der Nutzung des Billardbetriebes sind diesbezügliche Angaben wertlos.

Letzterer Betrieb wird nachweislich nur sporadisch und in kleinerem Umfang betrieben. Letztere Ausführungen auf S. 49, **jetzt S. 51!**, widersprechen erneut den Ausführungen auf S. 31, **jetzt S. 32!**

Auch die Abarbeitung des Schutzgutes "Boden" ist widersprüchlich und nicht nachvollziehbar. Auf S. 7 wird auf § 1 a) Abs. 2 BauGB verwiesen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), obwohl auf diesem Gelände im südlichen Bereich vor den Einzelhäusern und vor den Mehrfamilienhäusern großflächige bis zu 2 m hohe Auffüllungen vorgesehen sind, die jedoch aus den Plänen nicht nachvollziehbar sind (auch höhenmäßige Abwicklung). Auch sind die auf S. 12, **jetzt S. 13!**, in der Tabelle 1 "Geplante Flächennutzungen" unrichtig dargestellt. Die großflächigen Auffüllungen (bauliche Maßnahmen) hinter den geplanten Einzelhäusern in Richtung Bach sind nicht berücksichtigt, gleiches gilt für Garagen und Terrassen.

Auf S. 25 / 26, **jetzt S. 26 / 27!**, wird u. a. von einer großen Teilfläche (3.037 m²) der jetzigen "überprägten Böden" als künftiges Gartenland bzw. Retentionsfläche gesprochen.

Diese Aussage ist falsch, da die Gärten der Einzelhäuser sowie die Retentionsbecken im landwirtschaftlich **nicht überprägten Bereich** sind, auch an dieser Stelle werden die geplanten Auffüllungen fälschlicherweise nicht erwähnt, genauso wird im Zusammenhang mit der Retentionsfläche (600 m²) von einem intakten sowie überprägten Boden, was nicht stimmt, denn es ist alles naturbelassen! Bei einer Rigole dieses Ausmaßes mit Schotterkörben und Notüberlauf dürfte es sich um eine genehmigungsbedürftige bauliche Anlage handeln und die hierfür benötigten Flächen müssten angerechnet, d. h. als Baufläche entfallen.

Auch auf S. 27 und die dortige Tabelle wird auf die Auffüllungen nicht hingewiesen, jedoch fehlt eine Abwägung für den Fall, dass nicht aufgefüllt wird.

Der Umweltbericht zeigt selbst ein Kompensationsdefizit im "Boden" auf, welches nicht ausgleichbar sei, da ein funktionsbezogener Ausgleich der Eingriffe "*derzeit nicht zur Verfügung stehe*".

Der aufgezeigte sog. Geländesprung zwischen Gartenbereich und Retentionsfläche wurde zwar aus

dem Umweltbericht herausgenommen, als Kompensationsmaßnahmen sollen zahlreiche Bäume gepflanzt werden, wobei die Geländebeziehungen unklar sind, weshalb vorsorglich die bisherigen Einwendungen aufrechterhalten werden, gleichzeitig wird bezweifelt, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausreichend sind.

Auch hinsichtlich der Biotopverluste ist der Umweltbericht unvollständig (S. 31, **jetzt S. 32/33!**). Dort wird zwar auf Infrastrukturflächen Bezug genommen, nicht aber auf die landwirtschaftlichen Flächen über ca. 3.000 m² des Areals.

Außerdem ist es unrichtig im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einem Teilverlust zu sprechen, da Auffüllungen großen Umfanges vorgesehen sind und kein Mutterboden mehr nach dem Grünflächenplan vorhanden sein soll (S. 32, **jetzt S. 33/34!**). Da immer noch nicht klar hervorgeht, ob und wo Geländebeziehungen stattfinden bzw. ob sie ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter "Klima / Luft" ist der Umweltbericht ebenso unakzeptabel. S. 7 spricht von "sehr hoher Bedeutung für die Klima- und Luftreinhaltung", S. 17, **jetzt S. 17/18!**, spricht von "sehr hoher Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung Hangbereiche".

Es soll aber auch letzter Bereich vielleicht aufgefüllt werden, bzw. mit 8 Häusern und Garagen sowie Treppen und Privatgärten zugebaut werden. Der südliche Teil des Plangebiets hat entgegen der Beschreibung auf S. 17, **jetzt S. 17/18!**, eine höhere Neigung und sogar einen Geländesprung! Letztere ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen sollen auch aufgefüllt werden! Gleiches gilt für die Hinweise auf den Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart 2008, da die Auffüllungen hinter den Einzelhäusern ebenso die Hangneigung zerstören bzw. den dortigen Bereich begradigen. Auch in diesem Zusammenhang wird die Zerstörung der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nicht erwähnt (S. 30). Es wird zwar von einem vollständigen Verlust hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit als "hoch" eingestuftes Schutzgutes Klima / Luft gesprochen und von einer "Inanspruchnahme" von 1.461 m² klimaaktiver Wiesen und Gartenflächen (thermische Entlastung), auch an dieser Stelle wird jedoch die Zerstörung der landwirtschaftlichen Flächen wiederum nicht erwähnt. Im Zusammenhang mit den Gehölzstrukturen entlang des Wangerhaldenbachs und im Abstand zwischen Gehölz und Bebauung werden die geplanten Auffüllungen zwischen den Einzelhäusern und dem Bach nach dem Freiflächenplan offenbar wiederum nicht berücksichtigt. Warum (S. 55) die Eingriffe in die Schutzgüterarten Biotop, Klima / Luft sowie Böden durch das geplante Maßnahmenkonzept "planintern" vollständig kompensiert werden soll, ist insoweit nicht nachvollziehbar, als dies wiederum im Widerspruch zu den Ausführungen auf S. 30, **jetzt S. 31!**, des Umweltberichts steht!

Auch im Zusammenhang mit Grundwasser weist der Umweltbericht Mängel und Widersprüche auf. Das Teilschutzgut Grundwasser wird als "hoch" bewertet, fraglich ist die Bewertung hinsichtlich der 600 m² Retentionsfläche. Des Weiteren auf S. 29, **jetzt S. 28/29/30!**, wo auf eine viel zu kleine Fläche Bezug genommen wird (Wohn- Verkehrsflächen einschließlich Stellplätze und Lärmschutzwand), die Fläche dürfte aber deutlich größer sein inkl. der Einzelhäuser, des Bestandsgebäudes, der Garagen und Auffüllungen.

Insgesamt ist zum Umweltbericht anzumerken, dass durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches erheblich mehr Fläche überbaut wird, dennoch wird begutachtet, dass eine deutlich geringe Ausgleichsbilanz notwendig sei, was widersprüchlich ist. Die Ausgleichsbilanz soll hauptsächlich für Baumpflanzungen ausgeglichen werden, letzteres ist fragwürdig, vgl. hierzu z. B. S. 32, 11 Einzelbäume). Die bisher angegebene Grundflächenzahl von 0,3 wurde zwar gelöscht, widersprüchliche Aussagen werden aber nicht überarbeitet. Für die Retentionsmulde soll jetzt in eine Fläche von 186 m² statt bislang in 25 m² des Auwaldstreifens/Biotops eingegriffen werden, statt 10 m² können jetzt 50 m² nicht renaturiert werden!! Dies ist nicht hinnehmbar!

Nach wie vor wird die landwirtschaftliche Fläche von einem Landwirt mit Traktor bewirtschaftet, aktuelle Bilder sind vorhanden. Es existieren unterschiedliche Größenangaben der Retentionsflächen (zwischen 600 m², 333 m² oder 415 m²). Die 10 Jahre alten Lärmpegel (S. 25) sind völlig veraltet, da der LKW-Verkehr durch die Einführung der LKW-Maut erheblich zugenommen hat.

Auf S. 26 ist weiter die Rede von Geländemodellierungen/Auffüllungen?

Der Kieskörper, der für den Notüberlauf an der Grenze vorhanden ist, wird auch deutlich größer!

Im Ergebnis ist der Umweltbericht nicht haltbar, widersprüchlich und beweist, dass zumindest erheblich größere Eingriffe vorgenommen werden sollen.

Letztere Detailausführungen decken sich mit dem, was der NABU in all seinen Stellungnahmen ebenso dokumentiert.

Auch die Abwägung unter 7 e) (vgl. Anlage 1) ist grob mangelhaft, die Umplanung sagt nur aus, dass die als Ausgleichsmaßnahme Natursteinmauer anscheinend nicht mehr in Rahmen der Ausgleichsbilanz erstellt wird. Auf mehreren Plänen mit unterschiedlichen Zeichnungen im Bauleitplanverfahren sind nach wie vor im nicht erlaubten Bereich Geländeauffüllungen/Geländeänderungen eingezeichnet!, die auch für die Oberflächenwasserabfluss-Problematik für das Grundstück Ast. 1 mitverantwortlich sind. Trotz nochmaliger Rüge der Ast. 1 im Auslegungsverfahren hat an dieser Stelle keine Abwägung im Ansatz stattgefunden. Nach wie vor sind die Regenwasserauffangbecken mit dem auch vom NABU beanstandeten nicht nachvollziehbaren Volumen bei einer Länge von 85 m entlang dem Ufer des Wangerhaldenbachs geplant. Unter Nr. 7 f) der Anlage 1 "Entwässerung" wird angezweifelt, dieses sei mit dem Landratsamt und dem Ingenieurbüro abgestimmt, ist nichts erkennbar, was eine ordnungsgemäße neutrale Abwägung erfordert. Trotz massiver Zweifel und ausführlichem Vortrag mit Berechnung durch die Ast. 1 wurde dem Parteigutachten des Investors ohne "Wenn und Aber" gefolgt. Dieses ist abwägungsfehlerhaft.

f) **Verstoß gegen Artenschutz**

Weiter ist nicht nachvollziehbar, welche streng geschützten Arten i. S. d. § 44 BNatSchG betroffen sind (S. 33), da zumindest auf S. 20 zehn wertgebende, d. h. landes- und bundesweit in ihren Beständen rückläufige bzw. streng geschützte Arten erwähnt sind.

Unter Nr. 7 n) (Anlage 1), wo die Agg. auf eine angebliche Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung der Eidechsen verweist, ist darauf hinzuweisen, dass auch dies mangelhaft ist. Bei jeder öffentlichen Auslegung wurden die Eingriffe massiv erweitert, was dann im überarbeiteten

Umweltbericht zumindest soweit klar ersichtlich wird aber keine ausreichende Überarbeitung desselben damit einhergeht.

g) **Angaben zu „Art und Maß der baulichen Nutzung“**

Unter der Rubrik „Zusammenfassung“ des Antrags steht dann, daß Gebäude mit einer Grundfläche von 1.814 m², woraus sich eine GRZ von 0,30 ergäbe, sowie unter Zurechnung von anzurechnenden Anlagen eine GRZ von 0,62. Die GFZ betrage demnach bei einer Geschossfläche von 4.144 m² einen Wert von 0,69, das Vorhaben entspreche somit der BauNVO § 17.

Über die Fläche des jetzt geänderten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes werden nunmehr keine Angaben mehr gemacht, weder in der Sitzungsvorlage noch in der Auslegung!

Bei der letzten Auslegung war noch ein Lageplan mit Textteil ausgelegt, dessen Inhalt man auf Plausibilität prüfen und Widersprüche bzw. falsche Datengrundlage im Rahmen von „Anregungen und Bedenken“ darlegen konnte. Diese Pläne mit den brisanten Angaben zu GR, GRZ, GF, GFZ sowie zu Grundstücksflächen GF und maßgeblicher Grundstücksfläche MGF hat der Bauträger nun - so steht es in der Sitzungsvorlage in der Zusammenfassung - „überarbeitet und die Planunterlagen ergänzt“. Leider fehlten nun diese relevanten Daten samt Lagenplan - sowohl in der Sitzungsvorlage, als auch in der Auslegung.

Die Ermittlung dieser Daten zum „Maß der baulichen Nutzung“ ist jedoch nicht so einfach eine Division zwischen Grundstücksfläche und Grundflächen bzw. Geschossflächen, wie man hier seitens der Verwaltung den Stadträten und der Öffentlichkeit glaubhaft machen will. So ist u.a. bei der Berechnung zwischen „Haupt- u. Nebenanlagen“ zu unterscheiden. Unter Zurechnung der sog. Hauptanlagen gelten die Höchstgrenzen nach BauNVO ohne Zuschlag. Mit den sogenannten Nebenanlagen gilt ein Zuschlag, jedoch gedeckelt bei einer Kappungsgrenze.

Über diese Kappungsgrenze hinaus ist ein jeweiliger B-Plan grundsätzlich rechtswidrig. Die o.g. Höchstgrenzen sind jedoch vom jeweiligen Gebietscharakter (hier MI bzw. zu korrigieren in WR/WA), abhängig. Daher ist die korrekte Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wie auch die gesetzeskonforme Festlegung des Gebietscharakters als „Art der baulichen Nutzung“ für die Rechtmäßigkeit des B-Planes von großer Bedeutung.

So ist z.B. als Berechnungsausgangswert nicht die tatsächliche, gesamte Grundstücksfläche (GR) heranzuziehen, sondern nur die nach BauNVO **maßgebliche Grundstücksfläche (MGF)** (s. auch Bedenken zur 1. Auslegung, s. 20 ff). d.h. u.a. sind die Flächen des Grundstücks, die laut Darstellung im B-Plan „kein Bauland“ sind - sondern wie hier lt. Legende des B-Planes „*Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen*“, sowie die Flächen des Biotops gemäß § 33 LNatSchHG - mit Sicherheit nicht der maßgeblichen Grundstücksfläche MGF zuzurechnen. Ggf. sind sogar die Flächen gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 14 nicht zur MGF zuzurechnen. So kommt es, daß die Basiszahl MGF, die zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung als Ausgangswert anzusetzen ist, sich gegenüber der GF deutlich reduziert, und die GRZ umgekehrt proportional ansteigt.

D.h. in diesem konkreten Fall, daß die MGF zur Berechnung der GRZ nicht mit der GF = Grundstücksfläche identisch sein kann, weil sie sich um die nicht zur MGF anrechenbaren Grundstücksflächen erheblich reduziert. Gleichzeitig erhöht sich die angegebene bebaute Fläche im Antrag grundsätzlich um die baulichen Anlagen der Wasserrückhaltebecken.

Andererseits sind die massiven **Retentionsbauwerke**, die als Wasser-Auffangbehälter dienen, und als Flächen gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 14 ausgewiesen sind, per Definition „**Bauliche Anlagen**“ i.S. der LBO § 2, Abs. 1, Nr.1 und so **der bebauten Fläche zuzurechnen**, wodurch sich wiederum die GRZ erhöht.

Auch unter Bezugnahme auf die mangelhafte Abwägung Nr. 7 g) der Anlage 1 ist klarzustellen, dass bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie auch in den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung die mittlere Wandhöhe der Grenzgarage zum Ast. 1 sowie nachwievor Pläne mit unterschiedliche Pläne mit unterschiedlichen Geländeauffüllungen im hinteren nicht erlaubten Bereich vorliegen.

Insbesondere ist festzuhalten, dass trotz mehrfachem ausdrücklichen Vortrages der Ast. 1 und Hinweise auf das Gewerbe auf ihrem Grundstück **keinerlei Abwägung** hierzu zu erkennen ist, weder aus den Anlagen 1 und 2 zu diesem Schriftsatz als auch aus der Begründung vom 22.05.2015/15.12.2016/01.03.2017 und 24.08.2017. Hieraus wird ersichtlich, dass das Gebäude Schlierbacher Straße 84 trotz Rüge nachwievor jeweils falsch dargestellt und damit einer ordnungsgemässen Abwägung entzogen wurde.

h) **Abwägungsfehlerhaftigkeit wegen des Schallschutzes**

Das Schallschutzgutachten ist vom Investor beauftragt worden (Bauphysik 5). Dieses beruht auf veralteten Werten von 2005 bis 2010 (S. 10). Der Schwerlastverkehr hat aber u. a. durch Einführung und Ausweitung der Lkw-Maut deutlich zugenommen. Mit Blick hierauf wird auf die Angaben auf S. 11 verwiesen. Es wird ersichtlich, dass die Beurteilungspegel deutlich überschritten werden (DIN 18005 teilweise um bis zu 14 dB(A)). Auch der Umweltbericht weist hierauf hin (S. 42). Dies gilt insbesondere für den dritten und vierten Stock.

Angegebene Werte sind laut LUBW-Karte 2012 höher. Außerdem muss die Schallschutzwand ausreichend Abstand zum Gehweg haben.

Im Hinblick hierauf wurde gefordert, dass ein **neues** Schallgutachten erstellt wird, das **von der Agg. beauftragt wird**. Dieses **neu** zu beauftragende Schallgutachten hätte auch die Einwendungen des Gegengutachtens von Dr. Schäcke + Bayer (vgl. Anlage) zur Nachprüfbarkeit berücksichtigen müssen, ebenso wie die erhobenen Einwendungen von Dr. Schäcke + Bayer sowie diejenigen des Landratsamts Esslingen zum gesundheitsgefährdenden Bereichs für die **nördlichen** Anwohner gemäß Bundesumweltamt (bereits ab 55 dB(A) nachts) und unter Berücksichtigung der Rechtsprechung, dass jegliche Erhöhung von Lärmimmissionen **nicht** zugelassen werden darf.

Selbst im hier nicht vorliegenden Mischgebiet nach § 6 BauNVO wären die Lärmwerte überschritten. Eine hohe Schallschutzwand unmittelbar am Gehweg über eine lange Strecke bedeutet keinerlei Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger und erhebliche Gefahrenpotentiale für dieselben.

Unter 7 I) zur Rüge der Verfahrensmängel und insbesondere der Gutachten dahingehend, dass von der Stadt ausgegangen werde, dass Gutachter unabhängig agieren ist festzuhalten, dass dies keine ordnungsgemäße Abwägung darstellt. Vielmehr hätte sich die Agg. mit den Inhalten auseinandersetzen müssen und den Widersprüchen innerhalb der Gutachten, d.h. auch des Lärmgutachtens Bauphysik 5. Die im Bebauungsplan als Lärmschutzwand festgesetzte sog. Schutzeinrichtung wird in den derzeit aber nicht genehmigungsfähigen Baugesuch als "Lärmschluckwand" bezeichnet mit einer Höhe wie sie sich dort bis zu 4,20 m! ergeben. Das auf dem unwirksamen Bebauungsplan basierende Bauvorhaben würde eine erhebliche Verstärkung im großen Maße zugenommenen Verkehr auf B 297 durch die sog. Lärmschluckwand und die diesbezüglich bewirkten Schallreflexionen zum einen und zum anderen durch Lärm-, Abgas-, Staub- und sonstigen Immissionen durch das Bauvorhaben selbst bewirken, was **insbesondere die Ast. 2** betrifft, aber auch die Ast. 1 für den Gebäudekörper auf ihrer Ostseite. Eine erhebliche Verschärfung der Lärm- und Staubimmissionen ergibt sich auch aus der Zufahrtssituation in das Baugebiet von der Schlierbacher Straße im Zusammenhang mit dem Umstand, dass es sich um die einzige Zufahrt handelt, die zu erheblichen Verkehrsbehinderungen führen muss. Darüber hinaus ergibt sich eine erhebliche Verschärfung auch daraus, dass außerhalb des Baugebietes, wie sie für Fremdparker oder Besucher völlig ungeeignet ist, ein erheblich gefahrbringender z.B. Pkw-Parkplatz-Suchverkehr eintreten wird, der zu Verkehrsbehinderungen in größerem Ausmasse führen muss und den damit verbundenen aufgezeigten Immissionen. Es hat sich herausgestellt, dass die geplante Zufahrtsstraße zum Baugebiet ca. 50 cm höher verlegt werden soll, und in einen Auffahrtsbereich zu begradigen ist, so dass ein starkes Gefälle entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht und damit noch höhere Lärm- und Abgasbelastungen!! Auch hieraus ergibt sich die Unausgewogenheit und Abwägungsfehlerhaftigkeit auch zu diesem Punkt.

i) Die Stellplatzbedarfsberechnung ist nicht nachvollziehbar

Der Verweis auf LBO ist keinesfalls ausreichend. Die prekäre Parkierungssituation wurde mit Schriftsatz vom 19.04.2017 nachdrücklich beschrieben, wobei es in vollem Umfang hier verbleibt. Bisher war auf dem Gelände nur ein Billard-Club mit Café und die ausreichende Parkplatzanzahl vorhanden, die nur abends während der Öffnungszeiten belegt wurden. Jetzt sollen hier 43 Wohneinheiten errichtet werden incl. Plätze für Besucher und Lieferverkehr entstehen, in fußläufiger Entfernung liegen nur Straßen, an denen nicht geparkt werden kann, z. B. B297, Kreisverkehr, Grundstücksein- und ausfahrten sowie Tankstelle, Supermarkt und Einzelhandel. Letzteres kann auch mangels Fußläufigkeit keinesfalls bewältigt werden. Es verbleibt in vollem Umfange auch bei unseren Ausführungen hierzu vom 19.04.2017!.

j) Anbindung des Verkehrs vom Baugrundstück an die B 297 (ungelöstes Parkierungsproblem im Grundstück selbst mit Ausstrahlung auf die gesamte Nachbarschaft)

Aufgrund der einzigen und zentralen Zufahrt im unmittelbaren Nahbereich des Grundstücks der Ast.

1 Schlierbacher Straße 84 (Flst.-Nr. 2407/7) ergeben sich gravierende Beeinträchtigungen für das Grundstück (Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen).

Dies gilt aber auch in der Folge, vor allem hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen hinsichtlich des Grundstücks Schlierbacher Straße 87 der Ast. 2 genauso.. Durch die um die Ecke gehende Lärmschutzwand wird dieser Effekt zu Lasten der Schlierbacher Straße 84 verstärkt aber auch durch die frontale Lärmschutzwand gilt dies für das Grundstück Schlierbacher Straße 87.

Es ist darauf zu verweisen, dass das Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 14.07.2015 an die Stadt ausführlich Stellung bezogen hat und ein **Verkehrsaudit** fordert.

Hierzu ist ausdrücklich verwiesen worden.

Durch das geplante Wohngebiet würde eine völlig neue Verkehrssituation gegenüber der bisherigen Nutzung entstehen. Bisher war die Ein- und Ausfahrt auf die Abend- und Nachtstunden während des Betriebes des Billardcafés konzentriert, mit der Neuplanung von 43 WE zzgl. 5 Bestandswohnungen an Stelle des Billardbetriebes entsteht eine andere, intensivere und auf die Hauptverkehrszeiten konzentrierte Verkehrssituation. Genau für eine solche erhebliche Nutzungsänderung und ihre Folgen ist deshalb ein **Verkehrsaudit gesetzlich gefordert!**

Hinzu kommen Unfallgefahren, die wiederum mit erheblichen Immissionen für die gesamte Umgebung verbunden sind. Durch die Verlegung der Ein- und Ausfahrt um ca. 6 m weiter zum stark frequentierten Kreuzungsbereich wird die Einfahrt gefährlich und ist untragbar, da sie unübersichtlich und näher an einem gefährlichen Kurvenbereich der B 297 liegen soll.

Auch durch die Schallschutzwand werden die negativen Immissionseffekte zu Lasten der Antragsteller erheblich verstärkt, aber auch die Übersichtlichkeit. Die Unfälle sind bekannt.

Es geht nicht an, dass im Bebauungsplan darauf verwiesen wird, dass wenn kein Unfallschwerpunkt entsteht, nichts zu veranlassen ist.

Letzteres zeigt, dass auch das Bauvorhaben bzw. der Bebauungsplan - was er eigentlich sollte - nicht zur Konfliktbewältigung, sondern zur **Konfliktverschärfung** beiträgt.

Gemäß Einführungserlass des damaligen Ministeriums für Umwelt Naturschutz und Verkehr des Landes vom 15.12.2010 muss bei allen Planungen von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen an Bundes- oder Landesstraßen ein Straßenverkehrssicherheitsaudit durchgeführt werden (Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen Ausgabe 2002 ESAS 2002 u. a.).

An dieser Stelle und mit vielen Umwelt- und Naturschutzvorschriften konfligierende Verdichtung der Bebauung wird die Unfallgefahr deutlich erhöht, was dringend in einem Verkehrsaudit geklärt werden muss.

Letzterer bisheriger Planungsansatz verstößt aber auch gegen den Grundsatz, Alternativen zu prüfen

(vgl. VGH Rechtsprechung). Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier offensichtlich nur den Investoreninteressen gefolgt werden soll, anstatt eine für das Baugebiet selbst aber insbesondere auch für die bestandsgeschützte Nachbarschaft verträgliche Lösung anzustreben. Umso erstaunlicher ist der Umstand, dass dem Grunde nach überhaupt keine Erschließung vorgesehen ist sondern alles auf privatem Gelände unkoordiniert und städtebaulich undurchdacht abzuwickeln ist. Außerdem gibt es keine für die Abwägung relevante Auseinandersetzung mit dem nach dem Fernstraßengesetz bestehenden Anbauverbot von 20 m.

Somit liegt insoweit ein erhebliches Abwägungsdefizit vor.

Dies gilt für den Sicherheitsabstand der Schallschutzwand zum Fahrbahnrand (Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen des RP von 2009), dies gilt für das Straßenverkehrssicherheitsaudit (vgl. Erlass oben vom 15.12.2010), dies gilt für etwaige Auflagen (Straßenverkehrssicherheitsaudit), welches in allen Planungs- und Bauphasen durchzuführen ist und Durchführung desselben durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Eine Konfliktbewältigung nach dem Motto "*es wird schon gut gehen*" reicht für eine ordnungsgemäße Abwägung in keinsten Weise aus, geschweige denn ist die eine Konfliktbewältigung!

Darüber hinaus wird im Rahmen der Planung verkannt, dass keinerlei öffentliche Parkmöglichkeiten für Bewohner, den An- und Ablieferungsverkehr und Besucher vorhanden ist. Des Weiteren gibt es keine Radwege oder keine Busanbindung in fußläufiger Entfernung.

Wie allein die Fahrzeuge für die Bewohner selbst (statistisch mindestens 1,5 Fahrzeuge pro Haushalt - ADAC), geschweige denn für Besucher, Lieferanten, im Falle von Notfällen notwendige An- und Abfahrten - untergebracht bzw. bewältigt werden sollen, ist der bisherigen Planung **nicht** zu entnehmen. Würde man allein die landauf landab üblichen statischen Erhebungen zugrunde legen, müssten in einer abwägungsfehlerfreien und auf Konfliktbewältigung ausgerichteten Abwägung mindestens 69 Stellplätze zzgl. Besucherparkplätzen (ca. 10 %) eingerichtet werden, d. h. Stellplätze in der Größenordnung von **75**.

Dies auch insbesondere im Zusammenhang mit der stark befahrenen B 297 an dieser Stelle, die wohl offensichtlich keinerlei zusätzliche Parkmöglichkeiten in und um das Gebiet herum ermöglicht. Die Stellplatzsituation ist deshalb dramatisch, da durch die unzumutbar hohe Ausnutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinerlei Anbindungen an andere Straßen, Wege oder Plätze möglich sind und der gesamte Bereich mehr oder weniger hinter einer Lärmschutzwand verschwindet, letztendlich faktisch eine Sackgasse darstellt auf engstem Raum mit der Kombination von TG - Ein- und Ausfahrtsbereich und dem Wendehammer an der Grundstücksgrenze (vgl. oben) mit all seinen negativen Immissionsauswirkungen auf die Umgebung und auf die Verkehrssicherheit. Es drängt sich geradezu ein erhöhter Stellplatznachweis auf und zwar in deutlicher Höhe aufgrund des "Inselcharakters" mit einer einzigen Anbindung an eine stark frequentierte überörtliche Straße. Bekanntermaßen sind im dortigen Bereich keine angrenzenden Wohngebiete für den dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzuordnenden An- und Abfahrtsverkehr.

Es widerspricht jeglicher ordnungsgemäßer städtebaulicher Planung, für ein Baugebiet ein solches Nadelöhr zu schaffen mit einer einzigen schmalen Aus- und Einfahrt (auf privatem Grund!), denn schon ein Parken an der engen Zu- und Abfahrt ins Gebiet führt zu Rückstau auf der stark frequentierten Bundesstraße, da dann noch höchstens ein Fahrstreifen zur An- und Abfahrt zur Verfügung steht.

Ganz abgesehen davon, bedeutet dies erhebliche Gefahrenmomente, z. B. beim Einsatz von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr, Polizei oder sonstigen Ver- und Entsorgung (Müllfahrzeuge u. a.). Wie letzteres abgewickelt werden soll, ist kaum vorstellbar (vgl. aktuelle Probleme in anderen Wohnbaugebieten Kirchheims).

Dem Grunde nach müsste im Baugebiet selbst jegliches Parken straßenverkehrsrechtlich unterbunden werden, was aber die vorbezeichneten Effekte (Fehlen jeglicher Alternativstellplätze / Parksuchverkehr) noch deutlich verstärken würde.

Auch aus der o. g. Situation (Parkierung) wird die städtebauliche Fehlplanung einer solch verdichteten Wohnbebauung offensichtlich.

k) Ungelöste Entwässerungssituation

Insbesondere ist die Überlaufsituation an der Grenze bachabwärts zum Grundstück der Ast. 1, Schlierbacherstraße 84, nach wie vor ungelöst aufgrunddessen, dass das Grundstück - wie bereits hingewiesen - wesentlich tiefer liegt auf Höhe der Retentionsmulden.

Darüber hinaus sind die Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich (vgl. Bedenken des BUND) nicht zulässig.

Die Antwort der Verwaltung auf die Bedenken des BUND dahingehend, dass die Überschwemmungsbereiche vollständig von Eingriffen frei bleiben ist nicht zutreffend.

Vielmehr ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Laut dem in der erneuten Auslegung geänderten B-Plan mit zeichnerischem Teil und Legende gegenüber dem der letzten Auslegung genießt der Gewässerrandstreifen **keinen Schutz mehr nach BauGB § 9, Abs. Nr. 20**, sondern ist als Fläche nach **BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 14 für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (welche?)** ausgewiesen, d.h. Flora und Fauna genießen **im Bereich der Retentionsflächen sowie im sogenannten Gewässerrandstreifen bis zum Bachufer** keinerlei Schutz mehr, denn nunmehr sollen dort Auffüllungen, Abgrabungen, Geländeänderungen und sogar Ablagerungen (z.B. in Form von Auffüllungen aus überschüssigem Erdaushub) zulässig sein. Es steht nichts mehr drin von einem Schutz des Gewässerrandstreifens bis zum Bach selbst!! Auch ist der Streifen für Retentionsflächen und Gewässerrandstreifen in seiner Breite - entgegen der letzten Auslegung - nicht mehr vermasst, so daß der Einhaltung einer gewissen Breite eines Gewässerrandstreifens keine verbindliche Bedeutung mehr zukommt. Was allerdings auch bei der nun gewählten Darstellung im B-Plan

auch nicht mehr wichtig ist, den der bachnahe Gewässerrandstreifen ist im zeichnerischen Teil mit der gleichen 45 Grad-Schrägschraffur dargestellt wie die Retentionsfläche (das Wasserrückhaltebecken) nach **BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14** - also ohne jeden Schutz für das Biotop! Es wird gar nicht mehr unterschieden zwischen Retentionsfläche und Gewässerrandstreifen! Nach diesem B-Plan können / dürfen die Retentionsflächen mit baulichen Anlagen samt Auffüllungen und Abgrabungen bis direkt zum Bach ausgeführt werden.

Denn die in der Legende zum B-Plan dargestellte, andere 60 Grad-Schrägschraffur als **Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg** (vgl. zeichnerischer Teil des vorliegenden B-Planes der aktuellen Auslegung) erscheint nicht in der Zeichnung selbst, nur auf der Legende! Dies stellt einen Widerspruch innerhalb des B-Planes und dessen Legende dar. So jedenfalls wie dargestellt hat dieses Feld in der Legende lediglich „Alibifunktion“. Man könnte daraus sich verleitet sehen, daß es einen Gewässerrandstreifen gibt, der nach § 29 Wassergesetz BW klassifiziert ist. Dem ist aber nicht so! Im Übrigen war der Gewässerrandstreifen bisher - bis zur letzten Auslegung - jeweils als Flächen nach **BauGB § 9, Abs. Nr. 20** als „*Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft*“ festgelegt. Jetzt ist davon nicht mehr die Rede.

Auch die Forderung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens wird von der Verwaltung nicht nachvollziehbar beantwortet, wonach sich der Geltungsbereich im Innenbereich befinden soll.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum das geschützte **Biotop am Wangerhaldenbach**, das sich nach geltendem Baurecht im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** befindet, nicht durch die Festlegung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20, wie noch in der letzten Auslegung, geschützt werden kann. Es ist auch nicht begründet, warum die Schutzwürdigkeit von BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 20 auf einen Schutz nach § 29 Wassergesetz BW abgewertet werden soll, zumal auch dieser Schutz nur in der Legende vorgetäuscht wird, und sich im zeichnerischen Teil nicht abbildet! Dem Schutz eines Biotops wird damit nicht Rechnung getragen.

Der Schutz des Wangerhaldenbach samt Uferzone und Gewässerrandstreifen wird dadurch zum Etikettenschwindel. Nach ausgelegtem B-Plan reicht die Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB - eine Fläche für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen - bis zum Bachufer. Die o.g. Zusicherung, daß „*aufgrund der Planänderung ein großer Teil zum Bach hin frei*“ bleibt, steht im krassen Widerspruch zur Planzeichnung.

Aufgrund dieser Widersprüchlichkeit zwischen Aussage und Planzeichnung ist diese **Abwägung nicht ermessensfehlerfrei, sondern fehlerhaft.**

Nach allem ist der Normenkontrollantrag zulässig und begründet.

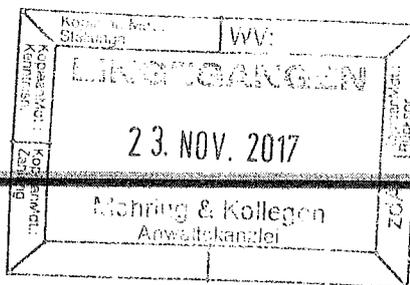
Bernhard Rauscher
- Rechtsanwalt -

Beglaubigt
Rechtsanwalt



Anlagen: texterwähnt

GROSSE KREISSTADT



KIRCHHEIM
UNTER TECK

- Anlage 1 -

Stadtverwaltung · Postfach 14 52 · 73222 Kirchheim unter Teck

**Abteilung Städtebau
und Baurecht**

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen
Lessingstraße 16
70174 Stuttgart

Herr Kümmerle
Tel. 07021 502-441
Fax 07021 502-430
O. Kuemmerle
@kirchheim-teck.de

Alleenstraße 3
Zimmer 222

Ihre Zeichen
28/17 R/hbD9/1089-17

Unsere Zeichen
621.41/221-kü

20.11.2017

Erneute Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat am 15.11.2017 beschlossen, folgenden Bebauungsplan öffentlich auszulegen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 12.12

Der Bebauungsplan mit Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplänen, Gutachten und Stellungnahmen liegt in der Zeit vom 27.11.2017 bis einschließlich 05.01.2018 während der üblichen Dienststunden der Stadt Kirchheim unter Teck, Abteilung Stadtplanung, Alleenstr. 3, zur Einsichtnahme aus.

Die Unterlagen finden Sie im gleichen Zeitraum auf der städtischen Homepage <http://www.kirchheim-teck.de> über die Rubrik „Leben“ – „Stadtplanung und Bauen“ unter „Bebauungspläne im Verfahren“ und sind nach Bedarf herunterzuladen.

Während der Auslegung können Stellungnahmen abgegeben werden.

Sollte Ihre Stellungnahme nicht bis zum **05.01.2018** eingegangen sein, gehen wir davon aus, dass durch Sie wahrzunehmende öffentliche Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Rathaus, Marktstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-0
info@kirchheim-teck.de
www.kirchheim-teck.de

Kreissparkasse Esslingen BLZ 611 500 20, Kto. 48 301 156
IBAN: DE88 6115 0020 0048 3011 56 · SWIFT-BIC: ESSLDE66XXX
Volksbank Kirchheim-Nürtingen BLZ 612 901 20, Kto. 310 080 002
IBAN: DE71 6129 0120 0310 0800 02 · SWIFT-BIC: GENODES1NUE

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Der Gemeinderat hat Ihre Anregungen wie folgt geprüft:

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

7. Anwaltskanzlei Mohring & Kollegen

- | | |
|--|---|
| 7a) Einfahrt an der Westseite des Geltungsbereichs. | Die Zufahrt kann nur an dieser Stelle erfolgen, aufgrund der OD Grenze der B 297.
Die OD Grenze ist im Flächennutzungsplan festgesetzt. Eine Änderung wird nicht vorgeschlagen, da dadurch die kommunale Straßenbaulast vergrößert wird.
Umplanung hat stattgefunden. ✓ |
| 7b) Aufschüttungen. | Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung ist erfolgt und wird ausgelegt. |
| 7c) Immissionsbelastung für nördliche Anlieger (Schall, Lärm, Staub, Rauch durch Hausbrand). | Aufschüttung wurde zurück genommen und Grenzgarage entspricht Voraussetzungen der Landesbauordnung. Wird zur Kenntnis genommen. |
| 7d) Ausgestaltung des Grenzbereichs nach Westen. | Die Entwässerung wurde von einem Ingenieurbüro berechnet und mit dem Landratsamt abgestimmt. Ein Zweifel ist damit unbegründet. |
| 7e) Gebäudehöhe und Geschossigkeit. | Darstellung wurde ergänzt. ✓ |
| 7f) Entwässerung wird angezweifelt. | Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 26.05.2017 bekannt gemacht. |
| 7g) Mangelhafte Plandarstellung (Schnitte, Ansichten, Maßketten, etc.) | Das Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und führt die städtebauliche Zielsetzung am Stadteingang fort.
Gemischte Nutzungen befinden sich im weiteren Gesamtbetrachtungsgebiet, welches über den Geltungsbereich hinaus gesehen werden muss. |
| 7h) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. | Die städtebauliche Anforderlichkeit ergibt sich aus der hohen Nachfrage an Wohnraum. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan kann dieses Bedürfnis am Siedlungsrand nicht decken und muss daher geändert werden.
Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. |
| 7i) Durchmischung des Gebietstyps. | Die im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung veränderte Planung wurde als Wunsch des Vorhabenträgers dem Ausschuss vorgelegt, welcher diesen mit Beschluss vom 01.02.2017 und Auftrag an die Verwaltung zur öffentlichen Auslegung bringen wollte.
Somit besteht die Möglichkeit der Träger |
| 7j) Erforderlichkeit des Bebauungsplanes. | |
| 7k) Abwägungsfehlerhaftigkeit und unzulässige Vorwegbindung. | |

öffentlicher Belange gerade zur geänderten Planung Stellung zu beziehen. Der Vorwurf einer unzulässigen Vorwegbindung ist somit nicht angebracht.

7 l) Verfahrensmängel

Gutachten:

Es obliegt nicht der Verwaltung Gutachter vorzuschlagen. Es wird davon ausgegangen, dass Gutachter aufgrund ihres Berufsstandes unabhängig agieren. Einige der Gutachter werden ebenfalls von der Stadt in anderen Projekten beauftragt.

Auslegungsmängel:

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind zwingender Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Abgrenzung zum eigentlichen Bebauungsplan ergibt sich aus dem Plankopf, der auf die Verbindung der Vorhaben- und Erschließungspläne hinweist.

Alle Gutachten waren im Auslegungszeitraum zugänglich. Mitarbeiter der Stadtverwaltung hätten jederzeit zur Erörterung herangezogen werden können.

Die auf der Homepage zur Verfügung gestellten Pläne entsprechen den ausgelegten haptischen. Die authentische Version sind die haptischen.

Vollständigkeit der Sitzungsvorlage:

Alle Unterlagen lagen den Räten zur Sitzung vor, da sie entweder als Kopie der Sitzungsvorlage angeheftet waren oder im städtischen Gremieninformationssystem zur Verfügung standen, worauf von Seiten der Abteilungsleitung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit am 23.01.2017 per Mail an alle Gemeinderäte hingewiesen wurde.

7m) Mangelhaftes Schallgutachten.

Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung ist erfolgt und wird ausgelegt.

7n) Zweifel am Umweltbericht.

Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung der Eidechsen liegt vor.

7o) Unterschiedliche Grundstücksgrößen.

Wird berichtet. ✓

7p) Stellplatzberechnung fehlerhaft.

Umplanung hat stattgefunden. ✓

7q) Grundstücksteilung

Für den Bebauungsplan nicht relevant.

7r) Parkierungsproblem

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung, die einen Stellplatz je Wohneinheit fordert.

Ein erhöhter Bedarf kann im
Bebauungsplan festgesetzt werden und
obliegt somit dem
Gemeinderat/Ausschuss.

7s) Konflikt im Einfahrtsbereich

Beteiligung und Abstimmung mit dem
Regierungspräsidium ist erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen


Oliver Kümmerle

Stadtverwaltung · Postfach 1452 · 73222 Kirchheim unter Teck

Dienststelle
Bauordnungsamt

Herrn
Karl-Heinz Liebhardt
Olgastraße 31

73240 Wendlingen

Auskunft erteilt
Herr Klett
Durchwahl 07021/
502-450
Gebäude
Alleenstraße 3
Zimmer
105
Datum
13.11.03

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

2-63/2 BTB 438/90

Classic-Billard Schlierbacher Straße 86 in Kirchheim unter Teck
Freihaltung des 9 m breiten Streifens zu Grundstück Greisl

Sehr geehrter Herr Liebhardt,

mit unserem Ihnen am 29.07.03 zugesandten Schreiben würden Sie zum wiederholten Mal aufgefordert, unverzüglich für eine dauerhafte Abschränkung des o.g. Freihaltestreifens zu sorgen. Da dies gemäß dem Polizeiprotokoll vom 08.11.03 nicht ausreichend geschehen ist ergeht hiermit folgende

baurechtliche Entscheidung:

1. Nachdem die bisherigen Ausführungen der erforderlichen Abgrenzung nicht ausreichend befestigt waren ist auf dem Grundstück Flst. 2409 u. 2410 (Schlierbacher Straße 86) unverzüglich eine Abschränkung anzubringen, mit der die Benutzung eines 9 m breiten Streifens entlang der Grenze zu Grundstück Flst. 2407/7 (Schlierbacher Straße 84) als Park- und Verkehrsfläche dauerhaft und absolut sicher ausgeschlossen wird.
2. Es ist bis spätestens 30.11.03 schriftlich mitzuteilen, dass und wie diese Forderung erfüllt wurde.
3. Für diese Anordnung wird eine Gebühr von 100,-- EUR festgesetzt. Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheids unter Angabe des Buchungszeichens 5.1472.300434.2 an die Stadtkasse zu überweisen.

...

Begründung

Bereits mit Bescheid vom 19.02.92 wurde eine entsprechende Abschränkung gefordert, auf die dortige Begründung wird insofern verwiesen. Die von Ihnen hierauf angebrachten Abschränkungen wurden - wohl von Gästen des Bistro oder der Billardsportanlage - gelegentlich beseitigt, dies wurde dann vom Angrenzer angezeigt. Obwohl wir Sie daher wiederholt aufgefordert haben dafür zu sorgen, dass die Benutzung des Freihaltestreifens dauerhaft unterbleibt, ist Ihnen dies bis heute nicht gelungen. Anlässlich der letzten Vorsprache von Frau Greisl beim städtischen Ordnungsamt am 19.05.03 wurden Sie von uns erneut angeschrieben. Entsprechend dem Protokoll des Polizeireviers Kirchheim unter Teck wurden dennoch am 08.11.03 erneut mehrere PKW in diesem Bereich geparkt.

Es wird daher nun das aus Sicht der Stadt Erforderliche veranlasst, um zukünftige Verstöße zu vermeiden. Da die bisherigen formlosen Schreiben nicht den ausreichenden Erfolg hatten wird nunmehr formell und damit kostenpflichtig auf die Nichtberücksichtigung unserer Forderungen reagiert. Zudem werden bei zukünftigen Verstößen zusätzliche Bußgeldverfahren eingeleitet.

Die Gebührenfestsetzung beruht auf §§ 1, 2, 4, 8 u. 12 Landesgebührengesetz in Verbindung mit Nr. 11.11 u. 11.12 Gebührenverzeichnis und ist insbesondere unter Berücksichtigung des angefallenen Verwaltungsaufwands in dieser Höhe angemessen und geboten.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Bürgermeisteramt Kirchheim unter Teck, Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch eingelegt werden.

Hinweis

Mehrfertigungen dieses Bescheids erhalten der Mitbetreiber der Gaststätte, Herr Thomas Theurer, die Grundstückseigentümerin, Frau Julie Bauer, sowie das Polizeirevier Kirchheim unter Teck zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



Klött

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Esslingen (611 500 20) 48 301 156
Volksbank Kirchheim-Nürtingen (612 901 20) 310 080 002
Landesbank Baden-Württemberg (600 501 01) 8 641 100
Postbank Stuttgart (600 100 70) 7 703 708

Rathaus, Marktstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon (0 70 21) 502-0
Telefax (0 70 21) 502-430
eMail:
bauordnung@kirchheim-teck.de

Öffnungszeiten:
Montag-Mittwoch 8.00-11.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 Uhr
14.00-18.00 Uhr
Einw.melde-/Pass-/Ausländeramt 8.00-19.00 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

Stadt: Kirchheim u.T.
Gemarkung: Kirchheim

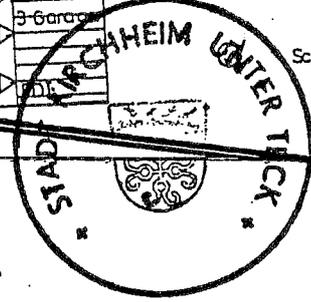
LAGEPLAN - zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 2 BayVollVO)

2411

Eingesehen
23. Mai 1991

2410

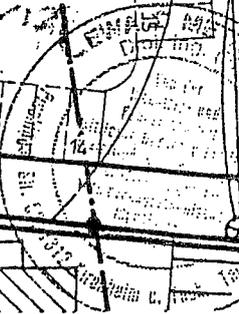
GENEHMIGT
Kirchheim unter Teck
3. Mai 1991
Bürgermeisteramt



Eür das Deckblatt:
Kirchheim u.T., den 11.4.1991

2408

Gefertigt:
Kirchheim u.T., den 12.12.90



Handwritten signature and date: 11.4.1991

Schlierbacher Straße 6

2466

Gen. 10.12.1953

1940

198 B 297 197

194

191

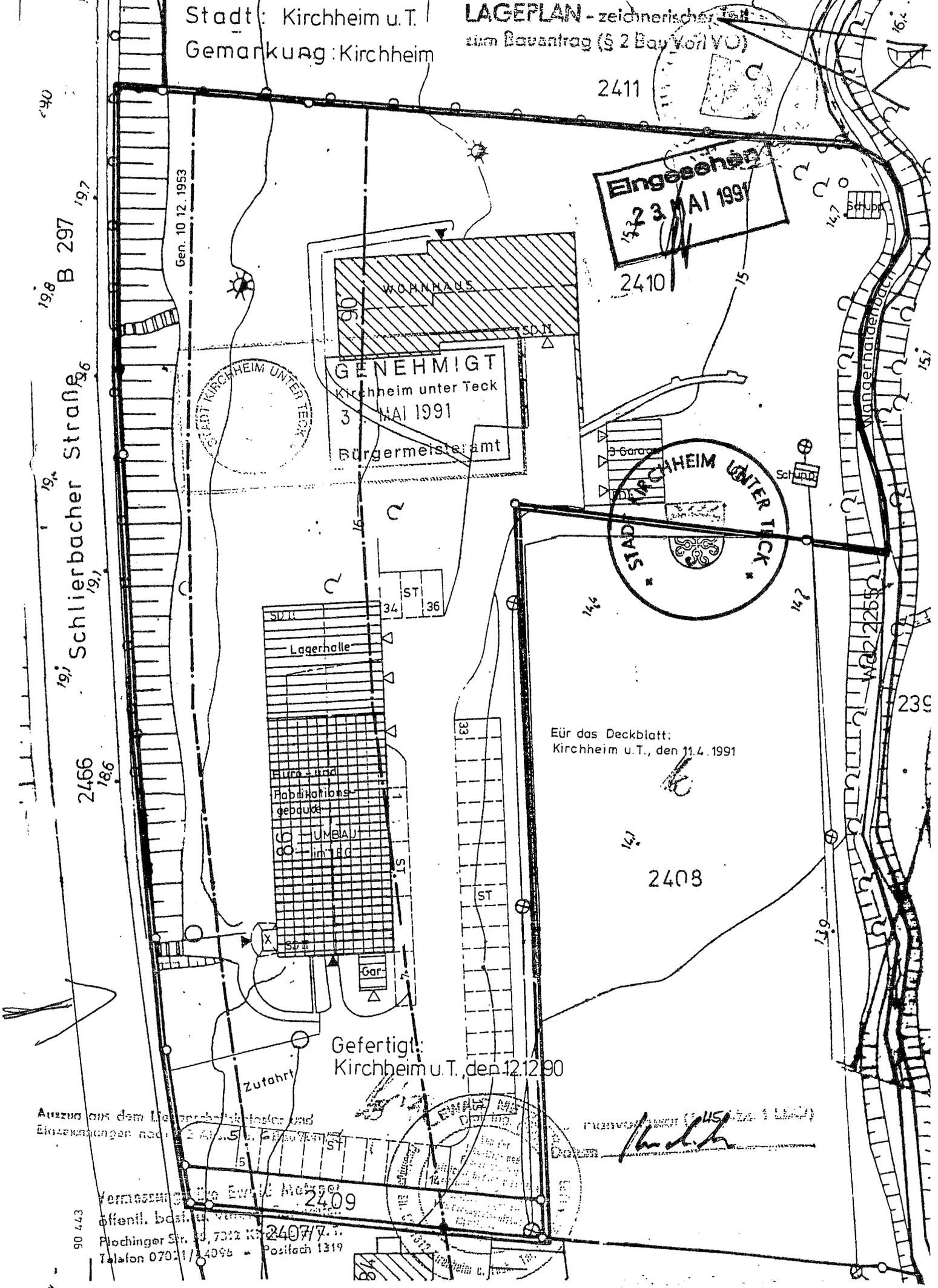
191

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnungen nach § 2 Abs. 5 u. 6 BayVollVO

Vermessung: Die Ew. L. Nr. 561

öffentl. best. u. vermess. Flächengröße: 2407/7 m²
Flöcherer Str. 30, 7312 KS 2407/7
Telefon 07021/4095 - Postfach 1319

90 443



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 „Biotope“ 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 – Biotope 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 Biotope) 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 würde. 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, das 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 von „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, ESCHE 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 Umweltschadensgesetzes 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 Umweltschadensgesetz (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 Bauleitplanungsverfahren 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 nachzuvollziehen. Dieser Umstand dürfte somit auch nicht zu einer Enthftung 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 Biotoptyp 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 Auwaldbereichs 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 Biotoptyp „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 [91E0*] 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 Entlastung nach Umweltschadengesetz führen und auch die gesetzlichen Vorgaben des §30 BNatSchG erfüllen.

2.6 AUSGLEICHSMAßNAHME – PFLANZUNG EINZELBAUME

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 Biotoptypen 41.10, 44.20 bzw. 59. (vgl. LUBW 2010b).*

Auch der Methodenstandart zur Erfassung von Biotoptypen 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*), Zweigriffeligen Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeligen Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Echem 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.

X 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.

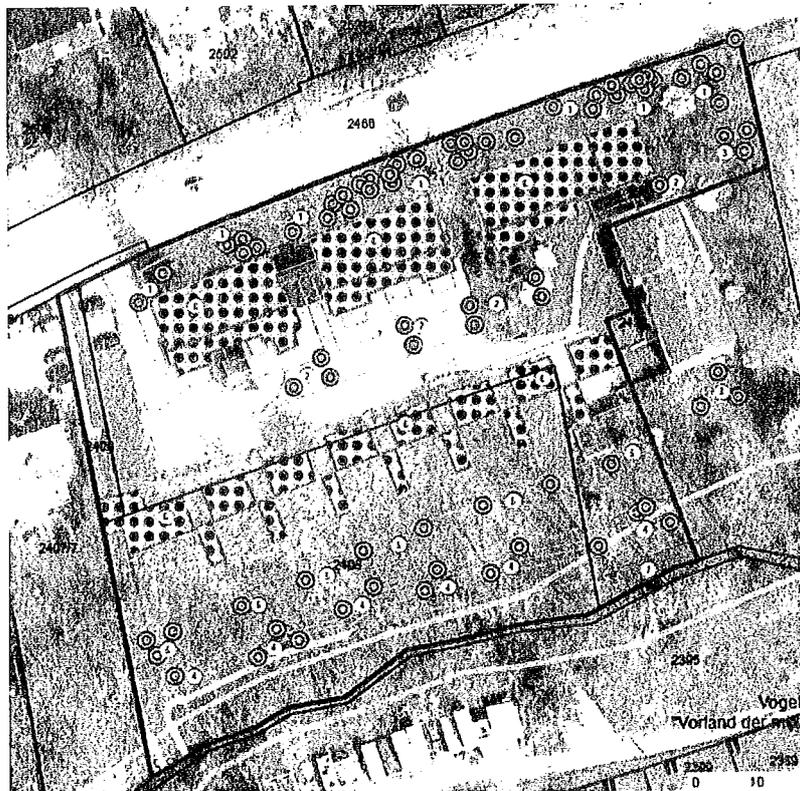


Abb.1: Umweltbericht (Karte 5 – Geplante Maßnahmen); die grünen Kreispolgone stellen laut Gutachter Einzelbaumpflanzung (45.30) dar (vgl. Karte 5; Umweltbericht).

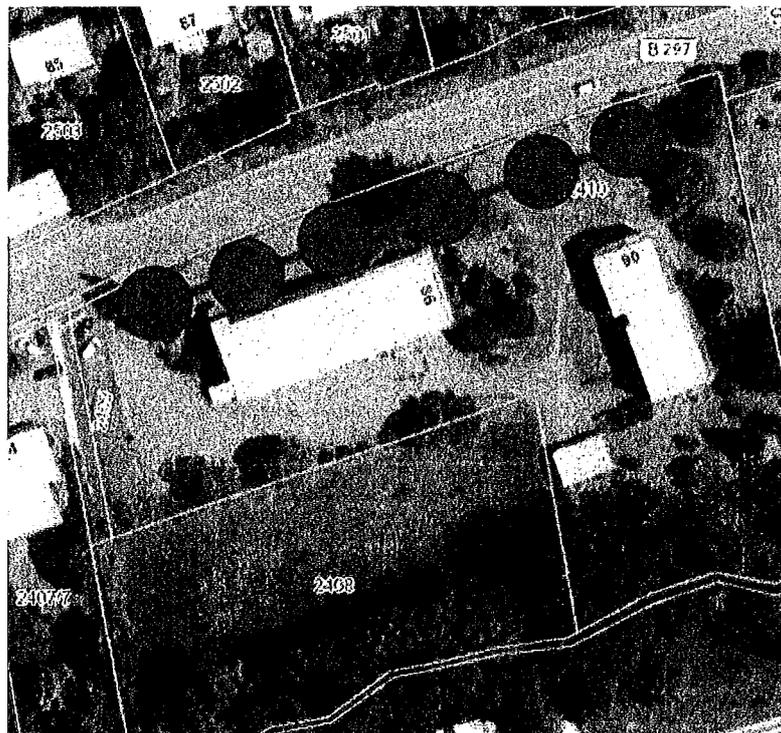


Abb.2: Eigene Darstellung. Die roten Kreispolygone haben einen Durchmesser von 10 m. Somit wird deutlich, dass eigentlich nur 5-8 Bäume hier Platz hätten, um dem Biotoptyp „Einzelbaum“ zu entsprechen.

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 Ausgleichmaßnahme 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, das nach geltender Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) und des zugrunde gelegten

Methodenstandarts, 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 ausfolgender 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 Grundbiototyp und einen prognostizierten Stammumfang von 70 cm (nach 25 Jahren) eine Kompensationswirkung von „nur“ 420 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 Grundbiototyp 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 Biotoptyp „Einzelbaum“, die Stammumfangprognosen in 25 Jahren sowie die fehlende Berücksichtigung von Pflanzungen auf höherwertiger Biotoptypen (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 Grundbiotoptyp 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.

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, ist nicht nachvollziehbar.

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 Tankklusters) 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 [91E0*]“. 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.

X 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...*

X 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).*

X 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 [g1Eo*]“ 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 Vorhabenbereichs 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 parallelipedus*) 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).

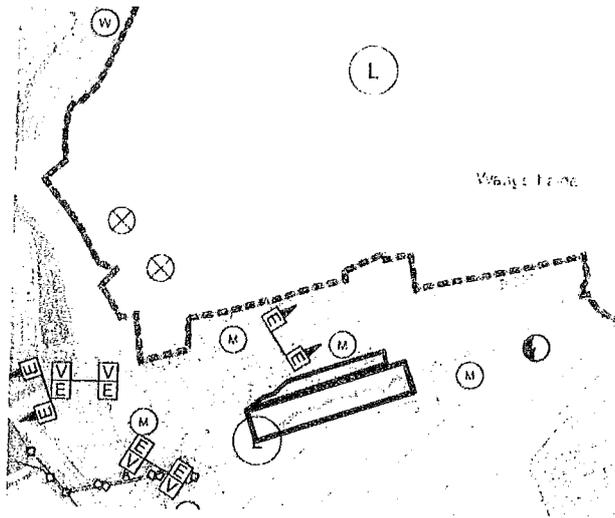


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 26.05.2017 (Quelle: Stadt Kirchheim). Die Rote Umrandung zeigt den südlichen Teil des Vorhabenbereiches in den durch Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für das Retentionsbecken) eingegriffen werden soll. Grüne Fläche stellt den Gehölzgürtel des Wangerhaldenbachs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

WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg
Schubertstr. 11
68165 Mannheim

vorab per Telefax: 0621/292-4444

Freiburg, 12.11.2018
Rechtsanwalt Dr. Reith
Sekretariat Melanie Mallek / Julia Kern
Durchwahl +49(761) 21114940

unser AZ: 18/0154-REI/ker
(Bitte angeben)

8 S 1047/18

**In der Normenkontrollsache
Anneliese Greisl u.a.
gegen
Stadt Kirchheim unter Teck
beigeladen: Wohnbau Markt GmbH
wegen Gültigkeit des Bebauungsplans „Wangerhaldenbach“**

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen namens und im
Auftrag der Antragsgegnerin zum Normenkontrollantrag Stellung:

Der Antrag wird abgewiesen.

Zur

Begründung

tragen wir vor:

FREIBURG

Hansjörg Wurster
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Dominik Kupfer
Dr. Holger Weiß, LL.M.
Dr. Björn Reith
Klaus Berger, LL.M.
Jens Baltschukat, LL.M.
Dr. Katharina Schober
Johannes Kupfer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Till Karrer
Prof. Dr. Alexander Wichmann
Kaiser-Joseph-Straße 247
D-79098 Freiburg
Telefon: (07 61) 21 11 49-0
Telefax: (07 61) 21 11 49-45
freiburg@w2k.de

STUTTGART

Alfred Bauer
Bastian Reuße, LL.M.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Charlottenstraße 21b
D-70182 Stuttgart
Telefon: (07 11) 24 85 46-0
Telefax: (07 11) 24 85 46-19
stuttgart@w2k.de
www.w2k.de

W2K

A. Sachverhalt

I. Die Antragstellerin zu Ziffer 1 ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 2407/7 (Schlierbacher Straße 84) auf der Gemarkung der Antragsgegnerin. Das Grundstück grenzt an die westliche Grenze des Geltungsbereichs des angefochtenen Bebauungsplans an. Es ist mit einem Wohnhaus und Garagen bebaut. Auf dem Grundstück wird ein Autohandel betrieben. Die Antragstellerin 1 trägt vor, dass das Grundstück auch für „Fahrzeuginstandhaltung“ bzw. „Instandhaltungsarbeiten angekaufter KfZ“ genutzt wird. Eine solche Nutzung ist allerdings nicht genehmigt. Außer den Genehmigungen für das Wohnhaus, die Garagen und einen Wintergartenanbau wurde für das Grundstück nur eine Baugenehmigung für eine „Ausstellungsfläche für PKW's“ erteilt.

Die Antragstellerin zu Ziffer 2 ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 2502 (Schlierbacher Straße 87). Das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück liegt nördlich der B297 und damit der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. Der wohnlich genutzte Teil des Grundstücks der Antragstellerin zu Ziffer 2 ist über 30 m vom Plangebiet entfernt und liegt fast 10 Meter über dem Plangebiet.

II. Das Plangebiet ist 8.149 m² groß und liegt ca. 1 km nordöstlich der historischen Altstadt der Antragsgegnerin und bildet den östlichen Stadteingang von Schlierbach und Göppingen kommend. Der angefochtene vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 2408 und 2409 sowie eine Teilfläche von Flst.-Nr. 2410. Der im Plangebiet liegende Teil von Flurstück 2410 ist derzeit noch mit einem Betriebsgebäude mit Stellplätzen bebaut. Das Betriebsgebäude wurde zuletzt als Billardcafé genutzt. Das Flurstück 2408 ist unbebaut und wurde teilweise landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 2409 diente als Grundstückszufahrt und für Stellplätze.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Beigeladenen, in deren Eigentum die Grundstücke im Plangebiet stehen. Die Beigeladene plant die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten und einer Tiefgarage entlang der Schlierbacher Straße und acht Einfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Plangebiet war bereits vor Inkrafttreten des angefochtenen Bebauungsplans überplant. Das Gebiet lag im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wangerhalde“ vom 10.12.1953. Dieser Plan ließ das Vorhaben der Beigeladenen allerdings nicht zu. Er sah parallel zur Schlierbacher Straße zwar einen 20 m breiten „Baustreifen“ vor, allerdings nur im vorderen Teil des Gebiets zwischen Bundesstraße und dem weiter südlich verlaufenden Wangerhaldenbach. Der bebaubare Bereich endete in etwa auf Höhe der südlichen Fassade des bislang auf dem Vorhabengrundstück Flst.-Nr. 2410 bestehenden Gebäudes Schlierbacher Straße 86.

III. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt folgendes Verfahren zugrunde:

Auf Antrag des Rechtsvorgängers der Beigeladenen hat der Gemeinderat der Antragsgegnerin am 04.02.2015 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 statt. Die Antragstellerin zu Ziffer 1 erhob mit Schreiben ihrer vormals bevollmächtigten Rechtsanwälte vom 18.06.2015 Einwendungen und ergänzte bzw. vertiefte ihre Einwendungen mit Schriftsätzen vom 09.07.2015, die sie mit weiteren Nachbarn verfasst hatte, darunter auch die Antragstellerin zu Ziffer 2. Die Antragstellerinnen machten im Wesentlichen geltend, dass es planbedingt zu einer „erheblichen Verkehrs- und Zufahrtsbelastung“ kommen würde, die für die Nachbarschaft unzumutbar sei. Die geplante Lage der Zufahrt in das Plangebiet unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sei - insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit – nicht akzeptabel. Die Zufahrt müsse weiter nach Osten verschoben werden. Zudem wies die Antragstellerin daraufhin, dass nach ihrer Auffassung ein erhöhter Stellplatzbedarf bestehe, da keine Ausweichmöglichkeiten auf öffentliche Stellplätze vorhanden seien. Die geplante Bebauung würde sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.03.2017 bis zum 21.04.2017. Mit Anwaltsschriftsatz vom 19.04.2017 erhoben die Antragstellerinnen gemeinsam Einwendungen. Die in der Offenlage vorgetragenen Einwendungen decken sich im Wesentlichen mit der Begründung des Normenkontrollantrags. Es werden etliche formelle und materielle Fehler des Bebauungsplanentwurfes behauptet. Die Antragstellerin zu Ziffer 1 sieht ihre Belange vor allem im Hinblick auf Geländeänderungen, das Konzept der Niederschlagsentwässerung

sowie durch planbedingte Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen unzumutbar betroffen. Die Antragstellerin zu Ziffer 2 stützte eine Verletzung ihrer Belange insbesondere darauf, dass es durch die Planung neben den Immissionen aus dem Plangebiet zu ihren Lasten zu einer Verstärkung der Immissionen des Straßenverkehrs der B297 kommen würde.

Aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Herausnahme des südöstlichen Teils mit Bestandsgebäude Schlierbacher Straße 90), Änderungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Überarbeitung von Gutachten wurde eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die vom 27.11.2017 bis zum 05.01.2018 erfolgte. Der Prozessbevollmächtigte erhob für die Antragstellerinnen mit Schriftsatz vom 02.01.2018 erneut Einwendungen, die sich mit der Begründung des Normenkontrollantrags im Wesentlichen decken.

Nachdem der von der Vorhabenträgerin unterschriebene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Gemeinderat der Antragsgegnerin in einer vorherigen Gemeinderatssitzung zustimmend beschlossen worden war, wurde der Bebauungsplan am 07.02.2018 vom Gemeinderat der Antragsgegnerin einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplans und unter Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Antragstellerinnen als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 29.03.2018.

IV. Am 09.05.2018 haben die Antragsteller das Normenkontrollverfahren eingeleitet. Zur Begründung wiederholen die Antragsteller im Wesentlichen ihre Einwendungen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen.

A. Rechtliche Würdigung

Der Normenkontrollantrag ist unbegründet.

Ungeachtet dessen bereitet die Antragsgegnerin zur Behebung eventueller Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans aktuell die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB vor. Gegenstand dieses Verfahrens ist insbesondere die erneute Ermittlung und Bewertung der Belange der Nachbarschaft, darunter auch der Belange der Antragsteller. Auf Grundlage des Abwägungsmaterials soll die Abwägung der öffentlichen

und privaten Belange verifiziert und die Planung gegebenenfalls angepasst bzw. ergänzt werden. Das ergänzende Verfahren soll zudem dafür genutzt werden, die von den Antragstellerinnen behaupteten Unklarheiten bzw. Unbestimmtheiten in Planunterlagen zu beseitigen.

Soweit die Antragstellerinnen daher die Verletzung formeller und materieller Vorgaben rügen, die im ergänzenden Verfahren abgearbeitet werden sollen, werden wir zu diesen Aspekten nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens und Vorlage der Unterlagen des erneuten Satzungsbeschlusses erwidern.

Im Übrigen nehmen wir zu den von den Antragstellerinnen behaupteten formellen (näher unter I.) und materiell-rechtlichen Fehlern (unter II.) des Bebauungsplans Stellung:

I. Formelle Rechtmäßigkeit

Der Bebauungsplan ist weder wegen Verstoßes gegen formelle Vorschriften der Gemeindeordnung (1.) noch des Baugesetzbuches (2.) unwirksam.

1. Vereinbarkeit mit formellen Vorschriften der GemO

1.1 Beschluss des Technik- und Umweltausschusses am 31.01.2018

Die Antragstellerinnen rügen einen Verfahrensfehler, da der Technik- und Umweltausschuss der Antragsgegnerin den angefochtenen Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung am 31.01.2018 beraten hat.

Zunächst ist daran zu erinnern, dass für das Zustandekommen kommunaler Satzungen und damit auch eines Bebauungsplans (§ 10 BauGB) nach baden-württembergischen Landesrecht maßgeblich ist, dass der Gemeinderat einen einzigen wirksamen Beschluss, nämlich den Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, fasst. Alle anderen vorhergehenden Entscheidungen sind damit überholt und gegenstandslos, unabhängig davon, ob sie aus formellen oder materiellen Gründen rechtswidrig gewesen sind.

VGH BW, Urteil vom 02.08.2018 – 3 S 1523/16, juris Rn. 74

Der Beschluss des (beschließenden) Technik- und Umweltausschusses vom 31.01.2018 ist somit für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung. Dem Ausschuss kann die Beschlussfassung über Satzungen auch nicht übertragen werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO).

Im Übrigen ist die Nichtöffentlichkeit der Sitzung des Ausschusses auch nicht zu beanstanden. Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, sollen nach § 39 Abs. 4 GemO den beschließenden Ausschüssen innerhalb ihres Aufgabengebiets zur Vorberatung zugewiesen werden. Diese Vorberatungen können nach § 39 Abs. 5 S. 2 GemO in öffentlicher oder in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.

1.2 Satzungsbeschluss am 07.02.2018

Der Beschluss des Gemeinderats der Antragsgegnerin über den angefochtenen Bebauungsplan als Satzung vom 07.02.2018 ist in formaler Hinsicht ebenfalls nicht zu beanstanden.

1.2.1 Der Satzungsbeschluss verstößt nicht gegen § 35 Abs. 1 Satz 1 GemO. Es widerspricht zwar Sinn und Zweck des Gebots der Öffentlichkeit von Gemeinderatssitzungen, wenn in einer nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats oder eines beschließenden Ausschusses die Sachdiskussion vorweggenommen wird, obwohl die Voraussetzungen aus § 35 Abs. 1 Satz 2 GemO für den Ausschluss der Öffentlichkeit nicht vorliegen, und der Satzungsbeschluss in der unmittelbar anschließenden öffentlichen Sitzung nur noch pro forma gefasst wird.

Ständige Rspr. des VGH BW, vgl. zuletzt: Urteil vom 02.08.2018 – 3 S 1523/16, juris Rn. 77

Die Vermutung der Antragstellerin, dass der Satzungsbeschluss ohne jegliche Beratung gefasst wurde, ist jedoch nicht korrekt. Zum Nachweis legen wir ergänzend zu dem in der Verfahrensakte befindlichen Auszug aus dem Beschlussprotokoll als

Anlage AG 1

einen Auszug aus der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.02.2018 vor. Aus der Niederschrift ergibt sich, dass zu dem Tagesordnungspunkt des Satzungsbeschlusses des angefochtenen Bebauungsplans eine Beratung stattgefunden hat. In der nichtöffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses wurde die Angelegenheit lediglich entsprechend der gesetzlichen Leitlinie des § 39 Abs. 4 GemO vorberaten. Der Satzungsbeschluss wurde nach der Vorberatung keineswegs nur noch „pro forma“ gefasst.

1.2.2 Die Ratssitzung am 07.02.2018 ist auch ordnungsgemäß nach § 34 Abs. 1 GemO einberufen worden. Die Bedenken der Antragstellerinnen, dass die Gemeinderäte keine Einladung zur Sitzung bekommen hätten, sind unbegründet. Zum Nachweis legen wir als

Anlage AG 2

die Einladung zur Sitzung des Gemeinderates am Mittwoch, 07.02.2018, vor.

Zeit, Ort und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden ausweislich der als

Anlage AG 3

beigefügten öffentlichen Bekanntmachung auch nach § 34 Abs. 1 Satz 7 GemO rechtzeitig ortsüblich bekannt zu geben.

Die Sitzungsunterlagen wurden den Gemeinderäten schon früher zugestellt. Sämtliche Sitzungsunterlagen der Stadtverwaltung der Antragsgegnerin werden von einem Kurierdienst abgeholt und gehen noch am selben Tag den Mitgliedern des Gemeinderates zu. Die hier maßgebliche Sitzungsvorlage GR/2018/016 ist den Mitgliedern des Gemeinderates am 19.01.2018 per Kurierdienst zugegangen. In der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.01.2018 ist diese in nichtöffentlicher Sitzung vorberaten worden. Am 02.02.2018 wurden das Beschlussprotokoll der Technik- und Umweltausschuss-Sitzung sowie die Einladung zur Sitzung des Gemeinderates am 07.02.2018 ebenfalls per Kurier an die Mitglieder des Gemeinderates versandt.

1.2.3 Soweit die Antragstellerinnen an verschiedenen Stellen ihrer Antragsbegründung beanstanden, dass dem Gemeinderat für Sitzungen nicht alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt worden seien, geht auch dieser Einwand ins Leere.

Die Antragstellerinnen machen somit einen Verstoß gegen § 34 Abs. 1 Satz 1 2. Hs. GemO geltend, wonach der Einberufung zur Gemeinderatssitzung auch die erforderlichen Unterlagen beizufügen sind.

Aus dem Vortrag der Antragstellerinnen ergibt sich jedoch nicht die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans. Maßgeblich wäre im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben des § 34 Abs. 1 GemO – wie bereits ausgeführt – ohnehin nur der Satzungsbeschluss. Aber auch diesbezüglich ist kein Verfahrensverstoß ersichtlich. Den Gemeinderäten wurden sämtliche erforderliche Unterlagen elektronisch per E-Mail und über das von der Antragsgegnerin eingerichtete „Gremieninformationssystem“ zur Verfügung gestellt. Entgegen der Andeutung der Antragstellerinnen ist daher auch nicht erkennbar, dass die Gemeinderäte unzureichend über den Verhandlungsgegenstand im Bilde gewesen wären. Außerdem dient die Regelung über die Beifügung der für die Sitzung erforderlichen Unterlagen nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausschließlich den Interessen der Gemeinderäte. Die Regelung ist eine Schutzbestimmung für die Mitglieder des Gemeinderates. Soweit keiner der Gemeinderäte in der Gemeinderatssitzung rügt, dass die übermittelten Unterlagen unvollständig oder mangelhaft seien, so liegt darin ein Verzicht auf ergänzende Information. Der Gemeinderat erklärt damit vielmehr, dass er die vorliegenden Informationen für ausreichend hält.

VGH BW, Urteil vom 02.08.2018 – 3 S 1523/16, juris Rn. 87

1.2.4 Einen „gravierenden formalen Mangel“ sehen die Antragstellerinnen auch darin, dass in der Niederschrift zum Satzungsbeschluss vom 07.02.2018 die Anzahl der Stimmberechtigten nicht nachvollziehbar sei. Unklar bleibt leider, welchen Rechtsverstoß die Antragstellerinnen damit geltend machen und wie dies auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans Auswirkungen haben kann. Denn es ist unstrittig, dass der angefochtene Bebauungsplan vom Gemeinderat mehrheitlich beschlossen wurde. Auch die Antragstellerinnen stellen dies nicht in Frage.

Den Antragstellerinnen ist aber insofern Recht zu geben, dass die in dem Auszug der Sitzungsniederschrift vermerkte Anzahl der Stimmberechtigten nicht korrekt sein kann. Bei Durchsicht des vollständigen Beschlussprotokolls wird jedoch deutlich, dass es sich um einen redaktionellen Fehler handelt und man die Anzahl der zustimmenden Räte bei diesem Tagesordnungspunkt aus Versehen mit der Anzahl der Stimmberechtigten gleichgesetzt hat.

Beschlussprotokoll über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Antragsgegnerin vom 07.02.2018, **Anlage AG 4**

2. Vereinbarkeit mit formellen Vorschriften des BauGB

Dem Bebauungsplan liegen auch keine Verstöße gegen formelle Vorschriften des BauGB zugrunde.

2.1 Unterlagen der Auslegung und Abwägung

Die Antragstellerinnen sind der Auffassung, dass in den öffentlichen Auslegungen der Planentwürfe und im Abwägungsvorgang „entscheidungerhebliche Unterlagen unter Verletzung des Transparenzgebotes und der Offenlagepflicht“ fehlten.

Einen näheren Vortrag gegen welche Rechtsvorschriften verstoßen werden soll, bleiben die Antragstellerinnen schuldig. Die Antragstellerinnen machen (wohl) Fehler bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und bei der Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB geltend. Beides ist jedoch nicht erkennbar:

2.1.1 Soweit die Antragstellerinnen rügen, dass den Auslegungen konkrete Unterlagen wie bei einem Bauantrag (z.B. Abstandsflächenplan, Stellplatznachweis) beigelegt hätten werden müssen,

so Antragsbegründung vom 07.08.2018, Seite 2 (unter b)

stellt dies keinen Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB dar. Danach ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung (inklusive Umweltbericht) und den nach Einschätzung der

Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Die von den Antragstellerinnen geforderten Unterlagen sind weder Bestandteil eines Bebauungsplans, auch keines Vorhabenbezogenen, noch handelt es sich um umweltbezogene Stellungnahmen.

Soweit die Antragstellerinnen bemängeln, dass der Durchführungsvertrag der Sitzungsvorlage des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2017 nicht beigelegt war, ist dies unzutreffend. Der Durchführungsvertrag lag den Sitzungsvorlagen als nichtöffentliche Anlage bei („Anlage 14 n.ö.“). Der Durchführungsvertrag wurde inhaltlich außerdem in den öffentlichen Sitzungsvorlagen beschrieben, damit den Gemeinderäten die vertraglichen Regelungen, soweit sie abwägungserheblich sein können, bei ihrer Entscheidung nochmals bewusst gemacht werden.

Die Antragsgegnerin hat auch alle nach ihrer Einschätzung wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dem steht nicht entgegen, dass laut den Antragstellerinnen ein Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – vom 29.05.2017 nicht Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung gewesen sein soll.

Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abteilung Straßenwesen und Verkehr
– vom 29.05.2017, **Anlage AG 5**

Anlass des Schreibens war die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – vom 27.04.2017 und ein Ortstermin des Regierungspräsidiums mit den Architekten der Beigeladenen am 29.05.2018. Das der Antragsgegnerin im Zeitpunkt der erneuten Offenlage vorliegende Schreiben des Regierungspräsidiums vom 29.05.2018 enthält jedoch lediglich eine nochmalige Bestätigung der Aussagen des Regierungspräsidiums, die die Antragsgegnerin in den Offenlagen auch ausgelegt hat. Darüberhinausgehende umweltbezogene Informationen enthält das Schreiben vom 29.05.2017 nicht. Die Antragsgegnerin hat dieses Schreiben somit nicht in der erneuten Offenlage ausgelegt, da es nach ihrer Einschätzung keine weiteren, wesentlichen umweltbezogenen Inhalte hat (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Sofern die Antragstellerinnen rügen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Esslingen vom 09.06.2017 nicht Gegenstand der erneuten Auslegung war, führt dies zu keinem beachtlichen Verfahrensfehler. Die Antragsgegnerin hat die nach ihrer Einschätzung we-

sentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme in der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Antragsgegnerin hat auf die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers auch in der öffentlich ausgelegten Sitzungsvorlage zur erneuten Auslegung, im Entwurf der Planbegründung (unter Ziffer 4) und im Entwurf des Umweltberichts (Seite 12 und 31), jeweils in der Fassung der erneuten Auslegung, hingewiesen.

2.1.2 Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB ist auch nicht ersichtlich. Das Abwägungsmaterial wurde ordnungsgemäß ermittelt und zutreffend bewertet. Die von den Antragstellerinnen in der Antragsbegründung aufgeführten Aspekte wurden ermittelt, bewertet und schließlich in die Abwägung eingestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Die Abstandsflächen, insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen zum Grundstück der Antragstellerin zu Ziffer 1, wurden in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die notwendigen Stellplätze der geplanten Wohnbebauung.

Soweit die Antragstellerinnen rügen, dass den Gemeinderäten beim Satzungsbeschluss nicht alle für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und damit abwägungsrelevanten Belange vorgelegen haben, ist auch dies unzutreffend. Alle Unterlagen lagen den Gemeinderäten zur Sitzung vor, da sie entweder als Kopie der Sitzungsvorlage angeheftet waren oder im städtischen Gremieninformationssystem zur Verfügung standen, worauf von Seiten der Abteilungsleitung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit an alle Gemeinderäte hingewiesen wurde.

Die Behauptung der Antragstellerinnen, dass die Verwaltung dem Gemeinderat abwägungserhebliche Informationen „vorenthalten“ hat, ist zurückzuweisen. Der Vorwurf der „Parteilichkeit der Verwaltung“ ist auch absurd. Die Verwaltung hat dem Gemeinderat rechtzeitig die für die Beratung und Beschlussfassung erforderlichen Unterlagen und Informationen zukommen lassen, die im Sinne der §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB für die Abwägung von Bedeutung sind. Die Verwaltung hat keine Informationen bzw. Unterlagen zurückgehalten.

Dabei ist auch nicht zu beanstanden, dass die Beschlussfassung des für den Satzungsbeschluss zuständigen Gemeindeorgans durch die Verwaltung vorbereitet wurde. Soweit die Verwaltung – wie hier – dem Gemeinderat alle entscheidungserheblichen Aspekte darlegt, kann sich

der Gemeinderat bei der Prüfung der Anregungen und der abschließenden Entscheidung hierüber sogar auf die Vorlage der Verwaltung beziehen und sich diese wie vorliegend auch inhaltlich zu eigen machen.

BVerwG, Beschluss vom 19.12.2013 – 4 BN 23.13, juris Rn. 9

Den Gemeinderäten lag auch nicht nur die durch die Verwaltung aufbereitete Zusammenfassung der in den Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen vor. Den Gemeinderäten wurden mit der Zustellung der Sitzungsvorlage zur Sitzung des Satzungsbeschlusses vielmehr auch Abschriften sämtlicher Stellungnahmen überlassen.

Vgl. Anlage 03 der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Antragsgegnerin am 07.02.2018, **Verfahrensakte der Antragsgegnerin**

2.2 Ermittlung und Bewertung der Abwägungsbelange nach § 2 Abs. 3 BauGB

Die Antragstellerinnen sind der Auffassung, dass es an der gebotenen **objektiven** Ermittlung und Bewertung der Abwägungsbelange mangle, da „die wesentlichen Abwägungsvorgänge durch Privatgutachten dominiert werden“. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingeholten Gutachten sowie der Umweltbericht seien nicht objektiv, da sie nicht von der Antragsgegnerin, sondern von der Beigeladenen bzw. deren Rechtsvorgänger in Auftrag gegeben wurden.

Diese Behauptung entbehrt jeglicher Grundlage. Für die Bauleitplanung ist anerkannt, dass es der Gemeinde unbenommen bleibt, bei ihrer Entscheidung Gutachten zu berücksichtigen, die nicht von ihr, sondern von Dritten eingeholt worden sind. Der Gesetzgeber hat in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB den Gemeinden ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, durch städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner auf dessen Kosten zu übertragen. Dies verdeutlicht, dass der Gesetzgeber nicht die von den Antragstellerinnen generell unterstellte Gefahr der Befangenheit der Gutachter sieht. Denn Sachverständige zeichnen sich neben ihrer besonderen Sachkunde auf einem Fachgebiet durch Zuverlässigkeit, Unabhängigkeit, Unparteilichkeit und Objektivität aus.

Durch städtebaulichen Vertrag kann die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten und die Erstellung der Planentwürfe nebst erforderlicher Gutachten auf den Investor bzw. Vorha-

benrager als Vertragspartner der Gemeinde übertragen werden, ohne dass dies die objektive Ermittlung und Bewertung der Abwägungsbelange in Frage stellen würde.

Vgl. etwa Bank, in: Brügelmann, BauGB, Bd. 2, § 11 Rn. 34 ff.

Im übrigen sind auch keine konkreten Anhaltspunkte für eine Parteilichkeit der hier im Rahmen des Bauleitplanverfahrens tätig gewordenen Sachverständigen erkennbar. Die Antragstellerin haben auch keine Anhaltspunkte näher benannt, die die fehlende Objektivität der Gutachten und des Umweltberichts in Zweifel ziehen könnten.

II. Materielle Rechtmäßigkeit

Wie bereits eingangs erläutert bereitet die Antragsgegnerin zur Behebung eventueller Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans aktuell die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB vor. Soweit die Antragstellerinnen daher materiell-rechtliche Bedenken an der Wirksamkeit des Bebauungsplans äußern, die im ergänzenden Verfahren abgearbeitet werden sollen, werden wir zu diesen Aspekten nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens und Vorlage der Unterlagen des erneuten Satzungsbeschlusses erwidern. Im übrigen nehmen wir in materiell-rechtlicher Hinsicht wie folgt Stellung:

1. Vorwurf der unzulässigen Gefalligkeitsplanung

Die Antragstellerinnen deuten mit dem Vorwurf der Parteilichkeit der Verwaltung an, dass der Bebauungsplan eine reine Gefalligkeitsplanung darstelle. Gerügt wird damit ein Verstoß gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Ein solcher Verstoß folgt aber nicht schon daraus, dass die Antragsgegnerin mit ihrer Planung vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Beigeladenen schaffen will. Einer Gemeinde ist es nicht verwehrt, hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass ihrer Planung zu nehmen und sich auch an den Wünschen des Vorhabenträgers zu orientieren, sofern sie nur zugleich städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt.

Ständige Rspr., vgl. z.B. VGH BW, Urteil vom 08.02.2017 – 5 S 1049/14, juris Rn. 48

Diesbezüglich bestehen im Hinblick auf die Planungsziele der Antragsgegnerin, die sich ausdrücklich aus der Planbegründung ergeben, keine Bedenken. Der Bebauungsplan dient insbesondere dem öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

2. Abwägungsfehler

2.1 Abwägungsfehler in Form einer unzulässigen Vorwegbindung

Abwägungsfehler lassen sich nicht mit Blick auf die von den Antragstellerinnen behauptete „unzulässige Vorwegbindung“ der Antragsgegnerin erkennen. Der Gemeinderat der Antragsgegnerin hat die erforderliche Abwägung ordnungsgemäß vorgenommen und sich insbesondere nicht durch vertragliche Vereinbarungen vorweg gebunden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zum Fall einer unzulässigen Vorwegbindung als Abwägungsfehler bereits mehrfach Stellung genommen:

„Ein Abwägungsausfall der Gemeinde liegt (nur) dann vor, wenn vorgeschaltete tatsächliche oder rechtliche Bindungen die Interessenabwägung des Gemeinderats beim abschließenden Satzungsbeschluss erkennbar verkürzen, der Gemeinderat mithin nicht mehr "abwägungsbereit" ist. Der Gemeinderat muss, positiv ausgedrückt, trotz solcher Bindungen Herr des Bebauungsplanverfahrens bleiben, die Ziele und Zwecke der Planung i.S.d. § 1 BauGB eigenständig vorgeben und auch noch im entscheidenden Moment für ein faires Abwägen "offen" sein (BVerwG, Beschluss vom 29.9.1978 - IV C 30.76 -, BVerwGE 56, 283; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 11.7.1995 - 3 S 1242/95 -, UPR 1996, 115 = BRS 57 Nr. 291; vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 6.3.2002 - 8 C 1081/97 - <juris>). Ein Fehler der Abwägung kann bei einer faktischen Bindung der planenden Gemeinde an einen Projektentwurf eines Vorhabenträgers vorliegen. Eine unzulässige Vorwegbindung liegt allerdings nicht schon dann vor, wenn eine Gemeinde, vor allem bei größeren Planvorhaben, intensiv mit geeigneten Bauträgern zusammenarbeitet und die Bauträger dabei auch eigene Planentwürfe und Vorlagen ausarbeiten und zur Verfügung stellen (so bereits VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 25.3.1977 - VIII 287/76 -, BRS 32 Nr. 3; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 28.8.1987 - 4 N 1.86 -, NVwZ 1988, 351). Denn eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bauträger kann sich durchaus als sachgerecht und sogar als notwendig erweisen, um umfangreiche Planungen effektiv, schnell und kostengünstig realisieren zu können (vgl. BVerwG, Urteil vom 5.7.1974, a.a.O.).“

VGH BW, Urteil vom 15.12.2003 – 3 S 2827/02, juris Rn. 39

Gemessen daran liegt hier kein Abwägungsfehler vor. Für einen Abwägungsausfall oder auch nur eine Verkürzung des Planungsermessens durch eine unzulässige Vorabbindung der Antragsgegnerin an die Interessen der Beigeladenen liegen keine Anhaltspunkte vor. Es ist vor allem nicht ersichtlich, dass sich die Antragsgegnerin der Beigeladenen gegenüber in einer Weise gebunden hätte, dass ihre Abwägung nicht mehr ergebnisoffen gewesen wäre. Der Umstand, dass eine Gemeinde den Bebauungsplan auf der Grundlage des Entwurfs eines Vorhabenträgers erarbeitet, ist kein regelmäßiges Indiz für einen Abwägungsfehler.

BVerwG, Beschluss vom 28. August 1987 - 4 N 1.86 - BRS 47 Nr. 3 = UPR 1988, 65
= NVwZ 1988, 351

Die Antragsgegnerin hat mit Ausnahme des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Umweltberichts die Planentwürfe auch selbst erstellt (textlicher und zeichnerischer Teil sowie die Begründung des Bebauungsplans). Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde durch die Verwaltung der Antragsgegnerin aufbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene und vom Gemeinderat beschlossene Abwägung lediglich vorgeschoben waren und der Gemeinderat bei seiner Beschlussfassung über den Bebauungsplan für die gerechte Abwägung in Wahrheit nicht mehr „offen“ war.

Gegen eine Vorwegbindung spricht auch § 2 des Durchführungsvertrages, wonach „die Planungshoheit der Gemeinde“, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung, unberührt bleibt.

Von einem Abwägungsausfall kann deshalb nicht die Rede sein.

2.2 Abwägung der Belange der Antragstellerin zu Ziffer 1 (Schlierbacher Straße 84, Flst.Nr. 2407/7)

2.2.1 Zu- und Ausfahrt Plangebiet

Die Antragstellerin zu Ziffer 1 wendet sich gegen die Lage der geplanten Zu- und Ausfahrt des Plangebiets und behauptet, dass die Antragsgegnerin keine Alternativen geprüft habe und die Zufahrt ihre Belange unzumutbar beeinträchtige. Die Zufahrt sei im Hinblick auf die Belange der Antragstellerin zu Ziffer 1 abwägungsfehlerhaft.

Dieser Vortrag überzeugt nicht. Die Antragsgegnerin hat bei der Festlegung der Zu- und Ausfahrt die Belange der Antragstellerin zu Ziffer 1 ermittelt und bewertet und in die Abwägung mit den sonstigen Belangen eingestellt. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Antragsgegnerin zum Ergebnis gekommen, dass die Zu- und Ausfahrt wie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt hergestellt werden soll.

Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/131: „Erdgeschoss Haus A B C, Erdgeschoss Haus 1-8, Entwässerung oberirdisch“

2.2.1.1 Entgegen dem Vortrag der Antragstellerin zu Ziffer 1 ist es unzutreffend, dass die Aus- und Zufahrt „unmittelbar an der Grenze des Grundstücks Schlierbacher Straße 84“ verläuft. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Privatstraße durch einen mindestens 1 m breiten Pflanzstreifen von der Grundstücksgrenze entfernt, der im weiteren Verlauf nach Norden zur Schlierbacher Straße an Breite zunimmt. Auf Höhe des durch die Antragstellerin zu Ziffer 1 wohnlich genutzten und damit erhöht schutzbedürftigen Bereiches ihres Grundstücks wird die Privatstraße zudem weiter entfernt sein. Noch vor diesem Einwirkungsbereich zweigt die Privatstraße in einer Kurve zur Zufahrt/Ausfahrt der Tiefgarage bzw. den Häusern 1-7 nach Osten ab. Lediglich die verkehrliche Erschließung des Einfamilienhauses „Haus 8“ erfolgt weiterhin parallel zur Grundstücksgrenze der Antragstellerin zu Ziffer 1. Im Vergleich zur bestehenden Situation ist dies jedenfalls zu Gunsten der Belange der Antragstellerin zu Ziffer 1. Denn bislang waren unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze Stellplätze angelegt.

2.2.1.2 Es ist auch nicht korrekt, dass die Antragsgegnerin keine Alternativen geprüft hat. Dies ist schon allein daran erkennbar, dass die Zufahrt im Laufe des Planungsverfahrens geändert wurde. Der Planentwurf in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung sah noch eine Erschließung unmittelbar an der Grenze zum Grundstück der Antragstellerin zu Ziffer 1 vor. Die nun geplante Zufahrt wurde vom Grundstück der Antragstellerin zu Ziffer 1 abgerückt.

Die Antragsgegnerin hat in ihrer Abwägung der in den Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen der Antragsgegnerin zu Ziffer 1 auch stets daraufhin hingewiesen, dass sie sich bei der Festlegung der Zu- und Ausfahrt des Plangebietes wesentlich an dem zur Erschließung bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt (OD/E) der Bundesstraße orientiert hat. Denn eine Bun-

desstraße kann außerhalb der Ortsdurchfahrt generell nicht der Erschließung dienen (§ 8a FStrG). Die Planung wurde daher an das bisherige Ende des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt („Ortsetter“) angepasst. Die Einmündung der geplanten Zu- und Ausfahrt in die B297 endet damit im Osten an der gleichen Stelle wie die bisherige Zu- und Ausfahrt (ca. 12 m östlich der Grenze zum Grundstück der Antragstellerin zu Ziffer 1).

Vgl. die bisherige Situation mit der Eintragung des Ortsetters im Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/131: „Erdgeschoss Haus A B C, Erdgeschoss Haus 1-8, Entwässerung oberirdisch“

Der Forderung der Antragstellerin zu Ziffer 1, dass zumindest die Beibehaltung „der bisherigen Zufahrt an der genehmigten Stelle“ geboten sei, wird daher im Einfahrtsbereich nachgekommen. Die Zufahrt musste aus Gründen der Verkehrssicherheit verbreitert werden, was aufgrund des Endes der Ortsdurchfahrt nur in Richtung Westen und damit zum Grundstück der Antragstellerin möglich ist. Dafür wird eine bisher für Kfz-Stellplätze genutzte Fläche in Anspruch genommen. Da die maßgeblichen Immissionen von PKW regelmäßig aus Parkvorgängen und nicht aus Fahrvorgängen entstehen, sieht die Antragsgegnerin darin nicht zwangsläufig eine Verschlechterung zu Lasten der Antragstellerin zu Ziffer 1 gegenüber der bisherigen Situation. Von Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze – wie es bisher der Fall war und es die Antragstellerin zu Ziffer 1 auf ihrem Grundstück vorsieht – hat die Antragsgegnerin, insbesondere zum Schutz der Belange der Antragstellerin zu Ziffer 1, abgesehen.

2.2.1.3 Die Antragstellerin zu Ziffer 1 sieht in dem Sichtfeld im Einmündungsbereich der Privatstraße zur B297, das auf ihr Grundstück fällt, eine unzumutbare Einschränkung der Nutzung ihres Grundstücks. Die Sichtfelder wurden für die private Grundstückszufahrt entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06 ermittelt (vgl. RAST 06, Ziff. 6.3.9.3, Seite 124) und im Vorhaben- und Erschließungsplan vermerkt.

Vgl. bisherige Situation mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/131: „Erdgeschoss Haus A B C, Erdgeschoss Haus 1-8, Entwässerung oberirdisch“

Der Einwand überrascht, da auch die bisherige Zufahrt zu dem Plangebiet Sichtfelder erforderte. Schließlich handelte es sich bereits bisher nicht um eine bloße Grundstückszufahrt, sondern um eine private Erschließungsstraße, die in eine öffentliche Straße mündet. Gegenüber der bestehenden Situation ändert sich daher kaum etwas. Im Übrigen war trotz der von

der Antragstellerin zu Ziffer 1 bis an den Gehweg abgestellten PKW offensichtlich bislang eine gefahrfreie Ausfahrt aus dem Gebiet möglich. Gleiches gilt für die Ausfahrt des Grundstücks der Antragstellerin zu Ziffer 1.

2.2.1.4 Zu den planbedingten Verkehrsimmissionen werden wir nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens Stellung nehmen.

2.2.2 Grenzbebauung

Die Antragstellerin zu Ziffer 1 rügt, dass die entlang der Grenze zu ihrem Grundstück vorgesehene Garage von „Haus 8“ abwägungsfehlerhaft sei, da diese die Abstandsflächenvorgaben der §§ 5 f. LBO nicht einhalten würde.

Dieser Einwand ist jedoch unbegründet. Die Vorgaben des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts sind eingehalten, was ein Indiz dafür ist, dass der Nachbar durch die Planung nicht in seinen durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belangen (Belichtung, Besonnung, Belüftung) unzumutbar bzw. rücksichtslos beeinträchtigt sein kann. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin zu Ziffer 1 ist die grenzständig geplante Garage nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO zulässig. Die Garage ist nicht höher als 3 m und ihre Wandfläche beträgt entlang der Grundstücksgrenze nicht mehr als 25 m². Die Antragstellerin zu Ziffer 1 verkennt bei ihrer Berechnung der Wandfläche den maßgeblichen Bezugspunkt bei der Ermittlung der Wandhöhe. Offensichtlich wendet sie die allgemeine Regelung des § 5 Abs. 4 Satz 3 LBO an, wonach bei unebener Geländeoberfläche die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend ist. Im Falle des § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO existiert jedoch eine speziellere, abweichende Regelung, die keine Mittelung der Wandhöhen vorsieht. Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO ist für die Ermittlung der Wandhöhe nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Diese Regelung soll die Errichtung bergseitiger Grenzgaragen erleichtern.

Busch, in: Schlotterbeck/Hager/Busch/Gammerl, LBO BW, 7. Aufl. 2016, § 6 Rn. 23

Unter Berücksichtigung, dass nach § 5 Abs. 4 Satz 5 LBO die tatsächliche und planerisch begründete Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens maßgebend ist, sind die

Vorgaben des § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO daher vorliegend erfüllt.

Zu Wandhöhe, Länge der Grenzbebauung und Wandfläche der Grenzgarage siehe den Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/137: „Ansicht Westen Haus A + Haus 8“

Abwägungsfehler liegen auch insofern nicht vor.

2.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Entgegen der Auffassung der Antragstellerinnen ist der Bebauungsplan auch im Hinblick auf die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers frei von Abwägungsfehlern.

Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers sind Belange, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 e BauGB). Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Nach der Rechtsprechung muss der Planung daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

BVerwG, Urteil vom 21.3.2002 – 4 CN 14.00, juris Rn. 15; BayVGH, Beschluss vom 13.04.2018 – 9 NE 17.1222, juris Rn. 24

Der Bebauungsplan wird dem gerecht. Der Planung liegt eine Entwässerungskonzeption zugrunde, die eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet, ohne dass Grundstückseigentümer, insbesondere die Antragstellerin zu Ziffer 1, Schaden nehmen können.

Dem Entwässerungskonzept liegt das Vorhaben der Beigeladenen zugrunde. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das (häusliche) Schmutzwasser wird in den Abwasserkanal in der Schlierbacher Straße geführt. Das Niederschlagswasser wird einer Retentionsanlage zugeführt, die zwischen den geplanten 8 Einfamilienhäusern und dem Gewässer-

randstreifen errichtet werden soll. In den Retentionsanlagen wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt dem Wangerhaldenbach zugeleitet.

Siehe näher das Entwässerungsgesuch der Geoteck Ingenieure GmbH vom 19.12.2016 sowie die Begründung des Bebauungsplans, Seite 12

Das Landratsamt Esslingen hat mit Bescheid vom 09.07.2017 die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter erteilt.

Die vorgesehene Entwässerung des Niederschlagswassers entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung wurden entsprechend den einschlägigen DIN- und EN-Normen sowie DWA-Regelwerken geplant und sollen entsprechend dieser technischen Regelwerke hergestellt werden. Dies spricht dafür, dass durch die geplante Herstellung und Anordnung der Grundstücksentwässerungsanlage keine zu vermeidenden Gefahren, Nachteile und Belästigungen für das Grundstück von Antragstellerin zu Ziffer 1 konkret drohen bzw. mit ihnen in überschaubarer Zukunft hinreichend wahrscheinlich zu rechnen wäre. Zwar sollen die DIN- bzw. EN-Vorschriften nicht unmittelbar gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke kommt. Jedoch dürften solche Beeinträchtigungen nicht zu besorgen sein, wenn durch eine DIN- bzw. EN-gerechte Herstellung der Gefahr einer Überflutung des zu entlassenden Grundstücks hinreichend entgegengewirkt wird.

So VGH BW, Urteil v. 08.04.2014 – 5 S 2179/13, juris Rn. 20 (zu § 33 Abs. 2 LBO)

Der Vortrag der Antragstellerinnen lässt auch nicht erkennen, dass die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers ungeeignet wäre. Die Antragstellerinnen stellen eigene Berechnungen an und behaupten, dass die geplanten (privaten) Grundstücksentwässerungsanlagen keine ordnungsgemäße Entwässerung der Vorhabengrundstücke sicherstellen. Bei den zu erwartenden Regenwasserereignissen würde es zu einer Beeinträchtigung des Grundstücks der Antragstellerin zu Ziffer 1 kommen.

Dies ist jedoch in mehrfacher Hinsicht nicht schlüssig. Es ist nicht korrekt, dass die Einleitungserlaubnis generell auf 1,5 l/s beschränkt ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes vom 09.07.2018 regelt ausdrücklich auch den Fall der Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter, wenn Regenereignisse den Bemessungsregen übersteigen. In diesen Fällen dürfen auch größere Mengen in den Vorfluter eingeleitet werden (vgl. Ziffer 1 Satz 2

des Tenors der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes vom 09.07.2017). Zudem beruhen die Berechnungen der Antragstellerinnen auf dem anfallenden Regenwasser und nicht dem der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegenden Niederschlagswasser, d.h. dem Regenwasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG). Die Antragstellerinnen berücksichtigen bei ihrem erläuterten Szenario des Niederschlagswasserabflusses außerdem nicht, dass der Niederschlagswasserabfluss durch unterschiedliche Maßnahmen verringert bzw. verzögert wird (z.B. extensive Begrünung sämtlicher Dachflächen (Flachdächer); wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze, Gehwege und Park- und Hofflächen).

Es ist daher nicht ersichtlich, dass die Entwässerungsplanung abwägungsfehlerhaft ist. Die Befürchtung der Antragstellerin zu Ziffer 1, dass bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser auch auf ihr Grundstück abfließt, ist daher unbegründet.

2.3 Abwägung der Belange der Antragstellerin zu Ziffer 2 (Schlierbacher Straße 87, Flst.Nr. 2502)

2.3.1 Straßenverkehrslärm B297

Die Antragstellerin zu Ziffer 2 ist der Auffassung, dass es aufgrund der geplanten 4 m hohen Lärmschutzwand und der darüberhinausgehenden geplanten Wohnbauten an den maßgeblichen Immissionsorten auf ihrem Grundstück zu einer Verstärkung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf der Schlierbacher Straße (B297) durch Schallreflexionen kommen würde. Diese Befürchtungen der Antragstellerin zu Ziffer 2 sind unbegründet:

2.3.1.1 Die Antragsgegnerin hat die Auswirkungen der Lärmschutzwand auf die nördlich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet. Bereits in der eingeholten schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 12.10.2016 hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass die Lärmschutzwand schallabsorbierend auszuführen ist und zwar mit akustischen Kennwerten nach DIN EN 1793, um eine Erhöhung der Schallpegel an den Gebäuden nördlich der Schlierbacher Straße auszuschließen.

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“ in Kirchheim

unter Teck vom 12.10.2016, Seite 15

Die Errichtung der schallabsorbierenden Lärmschutzwand entsprechend den Vorgaben des Lärmgutachters wurde der Beigeladenen im Durchführungsvertrag auferlegt (§ 5).

Der Schallgutachter ist in seiner ergänzenden Stellungnahme („Aktennotiz“) vom 24.02.2017 näher auf die Auswirkungen der Lärmschutzwand auf die nördliche Nachbarschaftsbebauung eingegangen. Der Gutachter führt aus, dass es durch die schallabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand keinen reflektierenden Schallanteil gibt und sich die Immissionsbelastung der gegenüberliegenden Gebäude gegenüber der derzeitigen Situation daher nicht verändert.

2.3.1.2 Soweit die Antragstellerin zu Ziffer 2 eine Erhöhung des Verkehrslärms durch eine Reflexion durch die geplante Wohnbebauung, die über die Lärmschutzwand hinausragt, befürchtet, führt auch dies nicht zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans.

Die Antragstellerin zu Ziffer 2 führt – unter Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen vom 18.04.2017 – aus, dass eine geringfügige Überschreitung jedenfalls dann ohne weitere Schallschutzmaßnahmen abwägungsfehlerhaft ist, wenn die Vorbelastung bereits zu einer Lärmbelastung führt, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist. Diese Prämisse ist wohl grundsätzlich nicht zu beanstanden und entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung im Fachplanungsrecht.

Vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 07.03.2007 – 9 C 2/06, juris Rn. 29

Die weitere Argumentation der Antragstellerin zu Ziffer 2 überzeugt jedoch nicht. Soweit die Antragstellerin den „gesundheitsgefährdenden Bereich“ mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) einstuft, steht dies in Widerspruch zur maßgeblichen langjährigen Rechtsprechung des BVerwG, selbst zu seiner (wohl) erst kürzlich geänderten Rechtsprechung zur grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle ist für Wohngebiete an Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festzumachen.

BVerwG, Urteil vom 21.11.2013 – 7 A 28/12, juris Nr. 45 mit weit. Nachweisen aus der Rspr. des BVerwG

Nach der Aktennotiz des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 28.06.2017 unterschreitet die Vor-

belastung die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle deutlich (mind. 6,4 dB(A) tags und mind. 3,7 dB(A) nachts). Die geplante Bebauung führt zu Erhöhungen der Beurteilungspegel an den Gebäuden nördlich der Schlierbacher Straße von maximal 0,3 dB(A). Beim Wohnhaus der Antragstellerin zu Ziffer 2 kommt es nach der Immissionsprognose lediglich nachts im 1. OG zu einer Erhöhung von 0,1 dB(A).

Aktennotiz des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 28.06.2017, Seite 5 und 6 sowie Anlagen 1.1 und 1.2

Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht, wenn man die nach dem Satzungsbeschluss ergangene neuere Rechtsprechung des BVerwG zugrunde legt, wonach die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle in allgemeinen Wohngebieten bei 67 dB(A) tags und 57dB(A) nachts liegen soll.

BVerwG, Beschluss vom 25.04.2018 – 9 A 16/16, juris Rn. 87

Auch diese Zumutbarkeitsschwellen sind nach der Aktennotiz des Schallgutachters vom 28.06.2017 an allen maßgeblichen Immissionsorten nördlich der Schlierbacher Straße eingehalten.

2.3.1.3 Die Antragsgegnerin hat sich die Erkenntnisse des Lärmgutachters zu Eigen gemacht und bei der Abwägung der Belange der Eigentümer der nördlich der Schlierbacher Straße gelegenen Wohngrundstücke berücksichtigt. Die Antragsgegnerin hat die geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen in die Abwägung einbezogen und abwägungsfehlerfrei als unerheblich eingestuft. Die Antragsgegnerin musste nicht jede geringfügige Lärmzunahme – jedenfalls unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung – durch weitere planerische Maßnahmen bewältigen. Die behaupteten Abwägungsfehler sind somit auch insofern nicht ersichtlich.

2.3.1.4 Soweit die Antragstellerinnen vortragen, dass der Immissionsprognose des Schallgutachters „veraltete Verkehrszählungen“ zugrunde liegen, wurde offenbar nicht bemerkt, dass dem im Planungsverfahren bereits nachgegangen wurde. Der Schallgutachter hat in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 28.06.2017 die Verkehrszählungen aus dem Jahr

2014 zugrunde gelegt und seine Berechnungen auf dieser Basis nochmals überarbeitet. Um „auf der sicheren Seite“ zu sein, hat der Schallgutachter dabei – im Gegensatz zur ursprünglichen Berechnung in seinem Gutachten vom 12.10.2016 – eine Verkehrssteigerung für die nächsten 10-15 Jahre berücksichtigt. Die aktualisierten Verkehrszahlen zeigen, dass der Gutachter die ihm ursprünglich vorliegenden Verkehrszahlen aus einer Verkehrszählung von 1997 deutlich überschätzt „hochgerechnet“ hatte. Gegenüber der bisherigen Berechnung ergibt sich daher eine Pegelreduzierung. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel sind danach an der geplanten Bebauung nicht mehr zu erwarten.

Aktennotiz des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 28.06.2017, Seite 3 und 4

2.3.2 Sonstige planbedingte Immissionen

Die Antragstellerin zu Ziffer 2 ist der Auffassung, dass die durch den Bebauungsplan zugelassene Bebauung für sie weitere unzumutbare Immissionen zur Folge habe. Genannt werden etwa die Immissionen aus Einzelfeuerstätten für Holz, Briketts und Kohle sowie die Abgase bzw. Feinstaub des durch das Baugebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehrs.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belange der Antragstellerin zu Ziffer 2 kann darin allerdings nicht erkannt werden. Der Luftverschmutzung durch kleine und mittlere Feuerungsanlagen im Plangebiet wird durch gesetzliche Regelungen wie der 1. BImSchV, die 2017 nochmals verschärft wurden, entgegengewirkt. Die Immissionen des planbedingten zusätzlichen Verkehrs sind bei einer prognostizierten täglichen Verkehrsmenge auf der B297 von 15.800 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 5,2 Prozent irrelevant.

Vgl. zu den Verkehrszahlen die Aktennotiz des Ingenieurbüros Bauphysik 5 vom 28.06.2017, Seite 4

2.4 Belange der Umwelt

Eine Erwiderung auf die von den Antragstellerinnen behaupteten „gravierenden Verstöße gegen Belange der Umwelt“ fällt aufgrund des nach Auffassung der Antragsgegnerin oft unsubstantiierten Vortrags schwer. Die Einwendungen der Antragstellerinnen werden verkürzend dargelegt und aus der gesamten Abwägung lediglich einzelne Aspekte entnommen, ohne de-

ren weitere Behandlung im Umweltbericht zu erkennen oder zu erläutern. Die Antragsgegnerin verkennt keinesfalls, dass die Planung mit Eingriffen verbunden ist. Die Eingriffe in die vorliegend schutzbedürftigen Umweltbelange wurden im Umweltbericht jedoch ermittelt, abgearbeitet und genügende Maßnahmen zur Kompensation bzw. Ausgleich vorgesehen. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen und der beigeladenen Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auferlegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden als ausreichend erachtet, um die planbedingten Eingriffe zu kompensieren. Die Antragsgegnerin sieht keine Veranlassung, an den Ermittlungen und Bewertungen im Umweltbericht und damit an ihrer Abwägung zu zweifeln. Zu einzelnen Punkten möchten wir bereits heute Stellung beziehen:

2.4.1 Eingangs weisen wir daraufhin, dass ein wesentlicher Teil des Plangebiets bereits zulässigerweise baulich genutzt bzw. aufgrund des zuvor rechtsgültigen Bebauungsplans „Wangerhalde“ vom 10.12.1953 genutzt werden konnte. Insofern bedarf es nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keines Ausgleichs der Eingriffe. Der Umweltbericht berücksichtigt dies nur hinsichtlich der tatsächlich bereits verwirklichten Bebauung, jedoch nicht im Hinblick auf die sonstigen Eingriffe, die nach dem bislang geltenden Bebauungsplan darüberhinausgehend zulässig wären. Die Eingriff-Ausgleichs-Konzeption ist daher eher überbewertend.

2.4.2 Die Antragsgegnerin hat die Belange der Landwirtschaft ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurden keine Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Die Belange der Landwirtschaft wurden gegenüber den sonstigen öffentlichen Belangen, insbesondere der Schaffung dringend benötigten Wohnraums, auch zurückgestellt.

2.4.3 Die Antragstellerinnen führen aus, dass „diverse Geländeänderungen im südlichen Bereich“ geplant seien, die „den dortigen unter Schutz stehenden Charakter des Gebiets“ unzulässig beeinträchtigen würden. Die besondere Schutzbedürftigkeit dieses Gebiets legen die Antragstellerinnen leider nicht näher dar. Geländeänderungen sind südlich der Einfamilienhäuser allein aufgrund der Retentionsanlagen vorgesehen.

Die wiederholt behaupteten „großflächigen Geländeauffüllungen“ südlich der geplanten Einfamilienhäuser finden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen keine Grundlage.

Vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/135: „Schnitte A-A B-B C-C, Haus A B C + Regelschnitt Haus 1-7, Ansicht Westen Haus 1-7“

Erkenntlich sind eher in manchen Bereichen Abgrabungen aufgrund des geplanten Retentionsbeckens.

Vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/138: „Ansicht Osten“

Zwischen den Einfamilienhäusern und der festgesetzten Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde außerdem eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, in der jegliche Bebauung und Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) unzulässig sind.

Der Gewässerrandstreifen wird bis auf die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von Bebauung freigehalten. Durch die Planung, insbesondere den Bau von Entwässerungsvorrichtungen, werden im Süden des Plangebietes Teilflächen des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops „Wangerhaldenbach“ auf einer Gesamtfläche von ca. 50 m² in Anspruch genommen. Der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop wird durch eine gleichartige Wiederherstellung der betroffenen Biotoptypen vollständig kompensiert. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bereits zugestimmt.

Vgl. Umweltbericht, Seite 50

2.5 Artenschutz

Die Bedenken der Antragstellerinnen an der Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind unbegründet.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 f. BNatSchG wurden ordnungsgemäß ermittelt und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in nicht zu beanstandender Weise abgearbeitet. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Fachbüros Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle vom 28.07.2017 geht hervor, dass entweder

keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen bzw. betroffen sind oder durch geeignete Minimierungs- und/oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Eine für die Umsiedlung von Zauneidechsen erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 S. 1 BNatSchG wurde von der höheren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 03.04.2017 erteilt. Die Einbringung und Verbauung der für die Errichtung eines Habitats für Zauneidechsen erforderlichen Materialien auf einem planexternen Grundstück wurde vom Landratsamt Esslingen mit Bescheid vom 04.05.2017 zugelassen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt.

2.6 Stellplatzbedarf und Parkierungskonflikte

Die Antragstellerinnen wenden ein, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Hinblick auf die geplanten Kfz-Stellplätze abwägungsfehlerhaft sei. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Kfz-Stellplätze seien nicht ausreichend. Von der Planung würden Parkierungskonflikte ausgehen, die nicht hinreichend bewältigt worden seien. Die Antragstellerinnen machen damit (wohl) zum einen geltend, dass der durch das Vorhaben der Beigeladenen ausgelöste Stellplatzbedarf den bauplanungsrechtlichen Anspruch der Antragstellerinnen auf Einhaltung der nachbarlichen Rücksichtnahme verletzt. Zum anderen machen sie Abwägungsfehler im Hinblick auf den öffentlichen Belang der Verkehrssicherheit geltend.

Die Bedenken der Antragstellerinnen sind unbegründet. Die nach dem Landesrecht notwendigen Kfz-Stellplätze können zwar wohl keinen verbindlichen Maßstab für das bundesgesetzlich geregelte Gebot der Rücksichtnahme darstellen.

So VG Schwerin, Beschluss vom 31.05.2017 – 2 B 1214/17 SN, juris Rn. 18

Der bauordnungsrechtlich gebotene Stellplatznachweis stellt jedoch zumindest ein wesentliches Indiz dafür dar, dass Nachbarbelange nicht unzumutbar betroffen sein können. Auch Gefahren für die Verkehrssicherheit drohen durch die Planung nicht.

Die Planung sieht eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen vor bzw. ermöglicht hinrei-

chende Kfz-Stellplätze, sodass Parkierungskonflikte nicht zu erwarten sind. Der durch das Vorhaben ausgelöste und nach den gesetzlichen Regelungen zu bemessende Stellplatzbedarf kann nicht nur gedeckt werden. Die Planung sieht vielmehr eine deutliche größere Anzahl von Kfz-Stellplätzen vor. Die beigeladene Vorhabenträgerin hat gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dessen Realisierung sie sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, im Bereich der 3 Mehrfamilienhäuser insgesamt 53 Kfz-Stellplätze herzustellen. Davon werden 33 in der Tiefgarage und 20 als (offene) Kfz-Stellplätze errichtet. Den Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern könnten damit im späteren Bauantrag pro Wohnung bis zu 1,5 Kfz-Stellplätze zugeordnet werden. Für das Einfamilienhaus „Haus 8“ ist eine Doppelgarage und für die Häuser 1-7 jeweils eine Garage zu errichten. Vor den Garagen der Häuser 1-7 sind zudem weitere Kfz-Stellplätze tatsächlich möglich. Die Planung ermöglicht demnach für die Einfamilienhäuser jeweils 2 Kfz-Stellplätze. Es werden damit im Plangebiet Stellplätze hergestellt, die deutlich über der nach dem Bauordnungsrecht notwendigen Anzahl von einem Kfz-Stellplatz pro Wohnung liegen (§ 37 Abs. 1 LBO). Soweit besondere örtliche Besonderheiten vorliegen, wird diesen damit entsprochen.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung und der Tatsache, dass es sich um eine Privatstraße handelt, die ausschließlich das Vorhaben und das bestehende Gebäude Schlierbacher Straße 90 erschließt, ist mit keinem besonderem Bedarf an öffentlichen Kfz-Stellplätzen zu rechnen.

Es ist daher nicht ersichtlich, dass die Antragsgegnerin die von den Antragstellerinnen behaupteten Konflikte nicht ausreichend bewältigt hat. Die Planung führt nicht dazu, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener bzw. der Verkehrssicherheit letztlich ungelöst bleiben. Der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen etwa nicht alle Stellplätze, die im Bereich der Mehrfamilienhäuser herzustellen sind, als notwendige Stellplätze vor. Von den 20 Kfz-Stellplätzen, die westlich und südlich der Mehrfamilienhäuser herzustellen sind, können auf Ebene des Planvollzugs manche als Besucherparkplätze ausgewiesen werden.

2.7 Retentionsfläche und Sicherung des Gewässerrandstreifens

Die Ausführungen der Antragstellerinnen zum Gewässerrandstreifen und zu der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind nur

schwer nachvollziehbar (Antragsbegründung vom 07.08.2018, Seite 31 f.). Die Antragstellerinnen verkennen, dass der Gewässerrandstreifen bereits gesetzlich nach § 29 Abs. 1 WG BW geschützt ist und es daher keiner planerischen Festsetzung des Gewässerrandstreifens bedarf. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen worden. Der im Innenbereich liegende Gewässerrandstreifen wurde entsprechend § 29 Abs. 1 Satz 1 WG BW mit einer Breite von 5 m im zeichnerischen Teil vermerkt.

An den nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen grenzt unmittelbar nördlich eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB an (geplante Retentionsbecken).

Der nachrichtlich übernommene Gewässerrandstreifen und die festgesetzte Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung wurden im zeichnerischen Teil durch unterschiedliche Planzeichen zeichnerisch und durch textliche Bezeichnung hinreichend bestimmt voneinander abgegrenzt. Lage und Verlauf des Gewässerrandstreifens und der Retentionsfläche sind zudem dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Vorhaben- und Erschließungsplan, Zeich.Nr. 526/131: „Erdgeschoss Haus A B C, Erdgeschoss Haus 1-8, Entwässerung oberirdisch“

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Retentionsfläche überschneidet in der südwestlichen „Ecke“ des Plangebiets den Gewässerrandstreifen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist eine Mulde für den Ablauf des Niederschlagswassers in den Wangerhaldenbach vorgesehen. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden. Selbst wenn man die Ausrundung des Mutterbodens (Mulde) als „Anlage“ i.S.d. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG BW einordnen würde, ist die Mulde im Gewässerrandstreifen als wasserwirtschaftlich erforderliche Anlage (Einleitungsbauwerk) von dem Verbot der Errichtung von Anlagen ausgenommen.

Bulling/Finkenbeiner/Eckard/Kibele, WG für BW, Stand: April 2018, § 29 Rn. 26

Die baulichen Maßnahmen der Retentionsanlage südlich des Gewässerrandstreifens, d.h. ab Böschungsoberkante und somit im Gewässerbett, sind von der auf Grundlage von § 8 WHG erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes vom 09.06.2017 erfasst und damit genehmigt.

3. Zusammenfassung

Dem angefochtenen Bebauungsplan liegen weder formelle noch materielle Fehler zugrunde. Um mögliche Bedenken an der Wirksamkeit zu beseitigen, beabsichtigt die Antragsgegnerin insbesondere bezüglich von Gesichtspunkten, auf die in dieser Antragserwiderung nicht explizit eingegangen wurde, die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens. Das ergänzende Verfahren wird aktuell vorbereitet und soll im Frühjahr 2019 durch erneuten Satzungsbeschluss abgeschlossen und dann unverzüglich in das Normenkontrollverfahren eingebracht werden.



Dr. Reith
Rechtsanwalt

TRANSAKTIONSBERICHT

MON/12/NOV/2018 16:37

FAX (SENDEN)

#	DATUM	START	EMPFÄNGER	KOM. ZEIT	S.	ART/HINWEIS	DAT.
001	12/NOV	16:32	006212924444	0:04:10	30	SPEICH. OK	SG3 9197

WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg
Schubertstr. 11
68165 Mannheim

vorab per Telefax: 0621/292-4444

Freiburg, 12.11.2018
Rechtsanwalt Dr. Reith
Sekretariat Melanie Mallek / Julia Kern
Durchwahl +49(761) 21114940

unser AZ: 18/0154-REI/ker
(Bitte angeben)

8 S 1047/18

In der Normenkontrollsache
Anneliese Greisl u.a.
gegen
Stadt Kirchheim unter Teck
beigeladen: Wohnbau Merkt GmbH
wegen Gültigkeit des Bebauungsplans „Wangerhaldenbach“

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen namens und im
Auftrag der Antragsgegnerin zum Normenkontrollantrag Stellung:

Der Antrag wird abgewiesen.

Zur

Begründung

FREIBURG

Hansjörg Wurster
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Dominik Kupfer
Dr. Holger Weiß, LL.M.
Dr. Björn Reith
Klaus Berger, LL.M.
Jens Baltchukat, LL.M.
Dr. Katharina Schober
Johannes Kupfer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Till Karrer
Prof. Dr. Alexander Wichmann
Kaiser-Joseph-Straße 247
D-79098 Freiburg
Telefon: (07 61) 21 11 49-0
Telefax: (07 61) 21 11 49-45
freiburg@wzk.de

STUTTGART

Alfred Bauer
Bastian Reuß, LL.M.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Charlottenstraße 21b
D-70182 Stuttgart
Telefon: (07 11) 24 85 46-0
Telefax: (07 11) 24 85 46-19
stuttgart@wzk.de
www.wzk.de

§ 11 öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wangerhaldenbach"
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 22

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

22 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen
4 Enthaltungen
2 Nicht abgestimmt

1. Prüfung der während der öffentlichen Beteiligung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan vom 16.01.2015 / 26.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017 / 21.08.2017.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage I, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 22.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017 / 24.08.2017.

Zusage der Verwaltung:

Aufnahme einer Bindungsdauer von 25 Jahren in § 12 des Durchführungsvertrages.

Diskussionsverlauf

OBin Matt-Heidecker und Herr Kümmerle (Städtebau und Baurecht) erläutern den Sachstand und die SiVo GR/2018/016.

StR Aeugle führt aus, dass es seiner Erinnerung nach nur sehr wenige Bebauungsplanverfahren gegeben habe, die so lange gedauert haben und derart intensiv erörtert und kontrovers diskutiert wurden, wie der Bebauungsplan am Wangerhaldenbach. Es komme auch nicht oft vor, dass noch in der letzten Phase zwischen Auslegung und Satzungsbeschluss viele, im Verfahren bereits abgearbeitete oder ausgeräumte Argumente, nochmals erneut vorgebracht werden und dies, in zum Teil sehr massiver Art und Weise, auch insbesondere von den dafür beauftragten Rechtsanwälten. Er gestehe, dass er nicht in der Lage sei, all die vorgebrachten Anregungen und Bedenken auf ihre Richtigkeit zu überprüfen, sondern sich als Gemeinderat auf die Beurteilungen der Experten in den Verwaltungen der Stadt, des Landkreises und des Regierungspräsidiums verlassen müsse. Die Stellungnahmen der Verwaltung seien so, dass es bei diesem BP keine gravierenden Probleme gebe, welche eine Bebauung an dieser Stelle unmöglich machen würden. Natürlich sehe seine Fraktion durchaus, dass die Bebauung im Lauf des Verfahrens sehr viel massiver geworden sei als ursprünglich geplant. Die Aus- und Einfahrtssituation sei nicht optimal gelöst. Er möchte die diversen Kritikpunkte im Einzelnen nicht aufzählen. Wenn man als Gemeinderat abwägen müsse, was für und was gegen eine Bebauung an dieser Stelle sprechen könnte, kommt seine Fraktion zum Ergebnis, dass er am Ende dem Satzungsbeschluss zustimmen können. Dies hänge insbesondere damit zusammen, da dort 43 neue Wohnungen entstehen, die in Kirchheim dringend benötigt werden. Darunter seien auch fünf bis sechs Wohnungen sozialgebunden. Als einzelnen Punkt möchte er ausdrücklich noch das Thema Bestandsschutz ansprechen, von dem er glaube, dass es ein Hauptgrund sei, warum dieser Bebauungsplan heftig bekämpft wurde. Hier gelte die klare Aussage der Verwaltung, dass die bisher genehmigten gewerblichen Nutzungen auch weiterhin in vollem Umfang zulässig sein werden.

StR Kiefer spricht den schwierigen Abwägungsprozess im Verfahren an. Seine Gruppierung werde der Sitzungsvorlage nicht zustimmen. Für ihn sei es ein Lehrstück an Kommunalpolitik. Das Projekt beschäftigt ihn seit Beginn seiner Arbeit im Gemeinderat. Die Verwaltung habe sich bemüht, eine Lösung zu schaffen und niemand könne der Verwaltung oder dem Rat vorwerfen, Wohnbebauung zu verhindern. Der Druck des Wohnungsmangels sei sehr stark. Dennoch könne dies nicht dazu führen, dass alles genehmigt werde. Die Gemeinderäte müssen weiterhin abwägen können. Er könne niemandem erklären, warum die Stadtverwaltung und das Regierungspräsidium in Bezug auf die Linksabbiegerspur die Zuständigkeiten „hin und her schieben“. Die Mitglieder des Gemeinderates seien von der Einschätzung der Mitarbeiter der Verwaltung abhängig. Zum Schluss

seien die fünf sozialgebundene Wohnungen ausschlaggebend, um die Zustimmung des Gemeinderats zu sichern. Er habe die Erfahrung gemacht, dass er von vielen Bürgern für seine Arbeit im Gemeinderat gelobt wurde. Das Verfahren werde er dennoch kritisch begleiten und sei gespannt, ob Rechtsstreitigkeiten folgen werden.

StR Dr. Rose führt aus, dass der Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“ den Gemeinderat sechs Jahre beschäftigt habe. Es gebe keinen Bebauungsplan, welchen er so intensiv diskutiert habe. Das Verfahren sei sehr komplex. Wichtig sei, dass Rechtssicherheit hergestellt werde, um dem Investor den Baubeginn zu ermöglichen. Er sei der Überzeugung, dass die beste Sozialpolitik in Bezug auf Wohnungen der Bau von Wohneinheiten sei.

StRin Bur am Orde-Käß erklärt, dass die Fraktion Grüne mehrheitlich zustimmen werde. Es sei ein langes Verfahren mit verschiedensten Entwürfen gewesen. Anfänglich sei man sehr kritisch gewesen. Man habe das Abstimmungsverhalten von den Stellungnahmen des Naturschutzes und vom Umweltbericht abhängig gemacht. Es gab relativ frühzeitig eine Arbeitsgruppe aus Gemeinderäten, Verwaltung und Architekten, die auch um eine Lösung gerungen haben. Man habe sich geeinigt eine südliche Begrenzung der Bebauung festzulegen, auf die Kante des östlichen Gebäudes. Der restliche Bereich ist von Bebauung frei zu lassen. Es sei von Anfang an Baurecht vorhanden gewesen. Hätten die Besitzer dies so umgesetzt, könnten dort schon längst Häuser stehen. Das Verfahren sei durch die großen Ansprüche, die aufgestellt wurden, verzögert worden. Man habe abgewogen und sei trotz der Kritik, die anfänglich vorhanden war, zu dem Ergebnis gekommen, dass man zustimmen könne. Die Bebauung liege noch knapp im Innenbereich. Es sei auch jetzt schon ein großer Teil des Grundstücks versiegelt. Künftig werde nicht viel mehr versiegelt werden. Wohnungen werden in Kirchheim unter Teck dringend benötigt. Es entstehen hier Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Sozialwohnungen in einer kompakten Form. Das Biotop werde erhalten, ebenso wie der Grünbereich. Die Forderungen aus dem Umweltbericht seien umgesetzt worden. Durch die Festlegung „Mischgebiet“ sei auch das Gewerbe in der Umgebung gesichert. Die Störungen, die von dem Gewerbe ausgehen, müssen hingenommen werden, ebenso die Störungen durch die Straße. Sie fordert die Verwaltung auf, im Durchführungsvertrag die Aufnahme der Bindungsdauer von 25 Jahren festzuschreiben und dass die Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen schon vor, während und nach der Bauzeit streng überwacht werden. Die Verkehrssituation müsse beobachtet und ggfs. nachgebessert werden. Die Linksabbiegespur sei wohl möglich, allerdings mit größeren Umbauarbeiten. Es dürfe kein Unfallschwerpunkt entstehen. Über den Radweg müsse man nachdenken.

OBin Matt-Heidecker sagt zu, dass die Bindungsdauer von 25 Jahre im Durchführungsvertrag vereinbart wird.

Ohne weitere Diskussion erfolgt die Beschlussfassung



Bürgermeisteramt

Den 01.02.2018
022.32

Einladung zur Sitzung des Gemeinderates

am Mittwoch, 07.02.2018 um **17:00** Uhr

im großen Sitzungssaal des Rathauses Kirchheim unter Teck

Ältestenrat: Dienstag 06.02.2018 um **18:30** Uhr im Besprechungszimmer 2.OG

TAGESORDNUNG

Nichtöffentliche Beratung

1. Personalangelegenheiten
- GR/2018/009 1.1. Besetzung der Schulleiterstelle an der Raunerschule
Gemeinschaftsschule
- GR/2018/005 2. Abschaffung der unechten Teilortswahl
- Änderung der Hauptsatzung

Öffentliche Beratung - 18:30 Uhr

1. Bekanntgabe von Beschlüssen
2. Einwohner/innen fragen - die Verwaltung antwortet
- GR/2018/019 3. Bestellung des/der hauptamtlichen Ortsvorstehers/Ortsvorsteherin
für den Stadtteil Nabern
- GR/2017/120/1 4. Strategische Ausrichtung der Stadt Kirchheim unter Teck
- Beschlussfassung der Leistungsziele und Maßnahmen zum
Handlungsfeld "Moderne Verwaltung und Gremien"
5. Grundstücksverkehr
- GR/2018/015 5.1. Verkauf Gewerbebauplatz Flst. 3397, Jesinger Straße,
Teilfläche Ost, ca. 5.100 m²
(Sportanlage Ott'scher Platz)
- GR/2018/013 5.2. Verkauf des Flurstücks 4159/2 im Bodelschwingweg
- GR/2018/001 6. Neukonzeption der Kinder- und Jugendbeteiligung nach § 41a
Gemeindeordnung Baden-Württemberg
- GR/2018/017 7. Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen
Zuwendungen über 10.000,- € gemäß
§ 78 Abs. 4 Gemeindeordnung

8. Bebauungspläne
- GR/2018/008 8.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Mitarbeiter Parkhaus medius KLINIK gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 08.05/5
- Satzungsbeschluss
- GR/2018/014 8.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
Im Herrschaftsgarten - 1. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 02.03/1
- Satzungsbeschluss
- GR/2018/016 8.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach"
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12
- Satzungsbeschluss
- GR/2018/003 8.4. Bebauungsplan "In der Au" - 6. Änderung
gemäß § 13 BauGB
Gemarkung Kirchheim und Ötlingen
Planbereich Nr. 22.01/6
- Satzungsbeschluss
- GR/2018/012 8.5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Katzensteigle und
Schafhofweg" - 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.03/1
- Satzungsbeschluss
- GR/2018/011 8.6. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bitterling
Gemarkung Ötlingen
Flur Lindorf
Planbereich Nr.40.04
- Satzungsbeschluss
- GR/2018/010 8.7. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gerberviertel"
- 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 02.04/4
- Aufstellungsbeschluss
- GR/2018/018 8.8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
In der Au - 7. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 22.01/7
- Aufstellungsbeschluss
9. Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten

Nichtöffentliche Beratung

- | | | |
|-----------------------------|----|--|
| GR/2018/026
Tischvorlage | 3. | Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg Süd |
| GR/2018/007 | 4. | Strategische Ausrichtung der Stadt Kirchheim unter Teck
- Einbringung eines Vorschlags für Leistungsziele und Maßnahmen
zum Handlungsfeld "Wirtschaftsförderung" |
| | 5. | Verschiedenes |

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

Für interessierte Einwohnerinnen und Einwohner stehen die öffentlichen Sitzungsvorlagen am Tag der Gemeinderatssitzung ab 10 Uhr im Rathaus, Zimmer 39, bei der Abteilung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit, zur Abholung bereit.

Sie finden öffentliche Sitzungsvorlagen auch unter www.kirchheim-teck.de - ERLEDIGEN - KOMMUNALPOLITIK - RATSINFORMATIONSSYSTEM.

GROSSE KREISSTADT  **KIRCHHEIM**
UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Einladung zur Sitzung des Gemeinderates am
Mittwoch, 7. Februar 2018, um 18:30 Uhr im großen
Sitzungssaal des Rathauses Kirchheim unter Teck**

Tagesordnung Öffentliche Beratung

1. Bekanntgabe von Beschlüssen
2. Einwohner/Innen fragen – die Verwaltung antwortet
3. Bestellung des/der hauptamtlichen Ortsvorstehers/
Ortsvorsteherin für den Stadtteil Nabern
4. Strategische Ausrichtung der Stadt Kirchheim unter
Teck
– Beschlussfassung der Leistungsziele und
Maßnahmen zum Handlungsfeld „Moderne
Verwaltung und Gremien“
5. Grundstücksverkehr
 - 5.1 Verkauf Gewerbebauplatz Flst. 3397, Jesinger Straße,
Teilfläche Ost, ca. 5.100 m²
(Sportanlage Ott'scher Platz)
 - 5.2 Verkauf des Flurstücks 4159/2 im Bodelschwingweg
6. Neukonzeption der Kinder- und Jugendbeteiligung
nach § 41a Gemeindeordnung Baden-Württemberg
7. Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen
Zuwendungen über 10.000,- € gemäß
§ 78 Abs. 4 Gemeindeordnung
8. Bebauungspläne
 - 8.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Mitarbeiter Parkhaus medius KLINIK gemäß § 13a
BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 08.05/5
– Satzungsbeschluss
 - 8.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a
BauGB
Im Herrschaftsgarten – 1. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 02.03/1
– Satzungsbeschluss
 - 8.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wangerhal-
denbach“
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12
– Satzungsbeschluss
 - 8.4 Bebauungsplan „In der Au“ – 6. Änderung
gemäß § 13 BauGB
Gemarkung Kirchheim und Ötlingen
Planbereich Nr. 22.01/6
– Satzungsbeschluss
 - 8.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen
Katzensteigle und Scharhofweg“ – 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.03/1
– Satzungsbeschluss
 - 8.6 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Bitterling
Gemarkung Ötlingen
Flur Lindorf
Planbereich Nr. 40.04
– Satzungsbeschluss
 - 8.7 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gerbertviertel“
– 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 02.04/4
– Aufstellungsbeschluss
 - 8.8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a
BauGB
In der Au – 7. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 22.01/7
– Aufstellungsbeschluss
9. Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten
gez. Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

Für interessierte Einwohnerinnen und Einwohner stehen
die öffentlichen Sitzungsvorlagen am Tag der Gemein-
de rats sitzung ab 10 Uhr im Rathaus, Zimmer 39, bei der
Abteilung Gremien und Öffentlichkeitsarbeit, zur
Abholung bereit.

Sie finden öffentliche Sitzungsvorlagen auch unter www.kirchheim-teck.de – ERLEDIGEN – KOMMUNALPOLITIK –
RATSINFORMATIONSSYSTEM.

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung: Montag bis
Freitag 8:00 – 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 – 18:00
Uhr. **Öffnungszeiten Kirchheim-Info:** Montag bis
Freitag 10:00 – 17:00 Uhr, Samstag 10:00 – 15:00 Uhr.

BürgerService: Montag und Donnerstag 8:00 – 18:00
Uhr, Dienstag, Mittwoch und Freitag 8:00 – 12:00 Uhr,
Samstag 10:00 – 13:00 Uhr. **Standesamt:** Montag bis
Freitag 8:00 – 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr.

Ausländerwesen: Montag bis Mittwoch und
Freitag, 8:00 – 12:00 Uhr, Donnerstag 8:00 –
18:00 Uhr.

**Öffnungszeiten Servicestelle im Rathaus
Ötlingen:** Montag, Mittwoch und Freitag
8:30 – 12:00 Uhr, Dienstag 16:00 – 18:00 Uhr.

BESCHLUSSPROTOKOLL

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 07.02.2018
im großen Sitzungssaal des Rathauses Kirchheim unter Teck

Beginn: 18:58 Uhr Ende: 21:33 Uhr

Sitzungsunterbrechung
von 19:14 Uhr bis 19:20 Uhr

§§ 1 – 17 öffentlich

ANWESENHEIT

Vorsitz

Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker (stimmberechtigt)

Mitglieder

Stadtrat Walter Aeugle
Stadträtin Renata Alt
Stadtrat Reinhold Ambacher
Stadtrat Andreas Banzhaf
Stadtrat Dr. Jürgen Berghold
Stadtrat Hans-Peter Birkenmaier
Stadträtin Tonja Brinks
Stadtrat Klaus Buck
Stadträtin Sabine Bur am Orde-Käß
Stadtrat Marc Eisenmann
Stadträtin Eva Frohnmeyer-Carey
Stadtrat Michael Gänßle
Stadtrat Ralf Gerber
Stadträtin Marianne Gmelin
Stadtrat Stefan Gölz
Stadtrat Gerwin Harand
Stadträtin Anja Hezinger
Stadträtin Renate Hirsch
Stadtrat Hans Kiefer
Stadtrat Ulrich Kreyscher
Stadtrat Ulrich Kübler
Stadträtin Sabine Lauterwasser
Stadtrat Christoph Lempp
Stadtrat Manfred Machoczek
Stadtrat Dr. Christoph Miller
Stadtrat Gerd Mogler
Stadträtin Dr. Silvia Oberhauser
Stadträtin Dr. Natalie Pfau-Weller
Stadtrat Dr. Thilo Rose
Stadträtin Bettina Schmauder

Entschuldigt

Stadtrat Thomas Auerbach	aus beruflichen Gründen verhindert
Stadtrat Andreas Kenner	aus beruflichen Gründen verhindert
Stadtrat Peter Bodo Schöllkopf	aus gesundheitlichen Gründen verhindert
Stadtrat Wilfried Veeseer	aus gesundheitlichen Gründen verhindert

Verwaltung

Herr Günter Riemer (Erster Bürgermeister)
Herr Stefan Wörner (Bürgermeister)
Herr Christopher Flik (Ortsvorsteher Jesingen)
Herr Hermann Kik (Ortsvorsteher Ötlingen)
Ortschaftsrat Rainer Kneile (1. stv. Ortsvorsteher Nabern)
Herr Stefan Würtele (Ortsvorsteher Lindorf)
Herr Claus Kuchelmeister (Rechnungsprüfungsamt)
Frau Brigitte Hartmann-Theel (Soziales)
Herr Martin Zimmert (Stadtwerke)
Herr Bernd Vogel (Personal und Organisation)
Frau Helga Kauderer (Finanzen)
Frau Saskia Klinger (REF)
Frau Silvia Oesterle (Gebäude und Grundstücke)
Herr Dennis Koep (Gremien und Öffentlichkeitsarbeit)
Herr Dieter Mündler (Städtebau und Baurecht)
Herr Oliver Kümmerle (Städtebau und Baurecht)
Herr Daniel Rapp (Praktikant)

Schriftführer/in

Frau Edeltraud Bolai (Gremien und Öffentlichkeitsarbeit)

Bekanntgabe von Beschlüssen

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des **Gemeinderates vom 13.12.2017** sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

§ 2 öffentlich

GR 07.02.2018

Einwohner/innen fragen - die Verwaltung antwortet

Keine Wortmeldungen.

§ 3 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/019

**Bestellung des/der hauptamtlichen
Ortsvorstehers/Ortsvorsteherin für den Stadtteil Nabern**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

1. Kenntnisnahme von der Vorstellung der vom Ortschaftsrat vorgeschlagenen Bewerberin, Frau Veronika Holz.
2. Die Wahl erfolgt gemäß § 37 Abs. 7 Satz 1 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) geheim.

Ergebnis der Wahl: Veronika Holz	27 Ja-Stimmen
	1 Nein-Stimme
	3 Enthaltungen

Damit ist Frau Veronika Holz mit 27 Stimmen der anwesenden 31 Stimmberechtigten zur hauptamtlichen Ortsvorsteherin für die Ortschaft gewählt.
Sie nimmt die Wahl an.

§ 4 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2017/120/1

**Strategische Ausrichtung der Stadt
Kirchheim unter Teck
- Beschlussfassung der Leistungsziele und Maßnahmen
zum Handlungsfeld "Moderne Verwaltung und Gremien"**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

27 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
4 Nicht abgestimmt

Zustimmung zu den vorgeschlagenen Leistungszielen und Maßnahmen für das Handlungsfeld
Moderne Verwaltung und Gremien, wie in der Anlage 1 zur SiVo GR/2017/120/1 dargestellt.

§ 5 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/015

**Verkauf Gewerbebauplatz Flst. 3397, Jesinger Straße,
Teilfläche Ost, ca. 5.100 m²
(Sportanlage Ott'scher Platz)**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

28 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
3 Nicht abgestimmt

Zustimmung zum Verkauf einer Teilfläche mit ca. 5.100 m² des Flst. 3397, Jesinger Straße.

Verkauf des Flurstücks 4159/2 im Bodelschwingweg

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

StRin Gmelin und StR Kübler nehmen wegen Befangenheit an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und bei den Zuhörern Platz.

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

28 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
1 Enthaltung
2 Nicht abgestimmt

Zustimmung zum Verkauf des Flurstücks 4159/2 und einer Teilfläche des Flurstücks 4253 mit insgesamt ca. 1.435 m², wenn sich der Erwerber verpflichtet, 9 Wohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogrammes mit einer Miet- und Belegungsbindung zu errichten.

§ 7 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/001

**Neukonzeption der Kinder- und Jugendbeteiligung nach
§ 41a Gemeindeordnung Baden-Württemberg**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

29 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
2 Nicht abgestimmt

1. Kenntnisnahme des Kirchheimer Kinder- und Jugendbeteiligungskonzeptes „BE Part!“
2. Verabschiedung des Kirchheimer Kinder- und Jugendbeteiligungskonzeptes „BE Part!“

§ 8 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/017

**Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen
Zuwendungen über 10.000,- € gemäß
§ 78 Abs. 4 Gemeindeordnung**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

28 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
3 Nicht abgestimmt

Zustimmung zur Annahme der Spenden in Höhe von 20.000,- € für den Bildungs- und Sozialfond.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Mitarbeiter Parkhaus medius KLINIK gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 08.05/5
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

EBM Riemer und StRin Gmelin nehmen wegen Befangenheit an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und bei den Zuhörern Platz.

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

25 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
4 Nicht abgestimmt

3. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017
(GBl. S. 612, 613)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mitarbeiterparkhaus medius Klinik gem. § 13a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 08.05/5

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan mit Textteil vom 21.11.2016 / 20.02.2017 / 17.03.2017 / 03.07.2017 / 11.09.2017.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 30.05.2016 / 20.07.2016 / 21.11.2016 / 17.03.2017 / 07.09.2017.

§ 10 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß
§ 13a BauGB
Im Herrschaftsgarten - 1. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 02.03/1
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

26 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
3 Nicht abgestimmt

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag vom 20.10.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
3. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Im Herrschaftsgarten“-1. Änderung, Planbereich Nr. 02.03/1, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 745)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 2016 S. 1)

BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017
(BGBl. I S. 2808)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010. (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017
(GBl. S. 99, 103)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 den nachstehend genannten vorhabenbezogenen
Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Herrschaftsgarten“-1. Änderung gemäß § 13a
BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 02.03/1

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan vom 21.11.2016 / 24.07.2017 / 10.12.2017 sowie den objektbezogenen Planunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) des Projektträgers Lauterterrassen GmbH & Co. KG vom 20.09.2017 / 10.12.2017.
- II. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.
- III. Maßgebend ist die Begründung vom 21.11.2016 / 15.12.2016 / 24.07.2017 / 10.12.2017 in der Anlage.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wangerhaldenbach"
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 22

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

22 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen
4 Enthaltungen
2 Nicht abgestimmt

1. Prüfung der während der öffentlichen Beteiligung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan vom 16.01.2015 / 26.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017 / 21.08.2017.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage I, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 22.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017 / 24.08.2017.

Zusage der Verwaltung:

Aufnahme einer Bindungsdauer von 25 Jahren in § 12 des Durchführungsvertrages.

§ 12 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/003

**Bebauungsplan "In der Au" - 6. Änderung
gemäß § 13 BauGB
Gemarkung Kirchheim und Ötlingen
Planbereich Nr. 22.01/6
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

29 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
2 Nicht abgestimmt

1. Prüfung der während der öffentlichen Beteiligung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „In der Au“ – 6. Änderung
gemäß § 13 BauGB
Gemarkung Kirchheim und Ötlingen
Planbereich Nr. 22.01/6

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan vom 26.09.2016 / 20.02.2017 / 11.09.2017 / 11.12.2017.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage I, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 26.09.2016 / 11.12.2017.

§ 13 öffentlich

GR 07.02.2018
GR/2018/012

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen
Katzensteigle und Schafhofweg" - 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.03/1
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

28 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
3 Nicht abgestimmt

1. Prüfung der während der öffentlichen Beteiligung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Katzensteigle und Schafhofweg“
– 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.03/1

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan vom 19.07.2016 / 16.10.2017 / 09.01.2018.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage I, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 19.07.2016 / 16.10.2017 / 09.01.2018.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bitterling
Gemarkung Ötlingen
Flur Lindorf
Planbereich Nr.40.04
- Satzungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

OV Würtele (Lindorf) nimmt wegen Befangenheit an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und bei den Zuhörern Platz.

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

27 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
4 Nicht abgestimmt

1. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017
(GBl. S. 612, 613)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.02.2018 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bitterling
Gemarkung Ötlingen
Flur Lindorf
Planbereich Nr. 40.04

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 03.06.2015 / 20.10.2017 / 11.01.2018.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 03.06.2015 / 20.10.2017 / 11.01.2018.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Gerberviertel"
- 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 02.04/4
- Aufstellungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

30 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
1 Nicht abgestimmt

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gerberviertel“ – 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 02.04/4. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 03.01.2018.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 03.01.2018.
3. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Zusage der Verwaltung:

Im Auslegungsbeschluss die Trauf- und Firsthöhe am Alleenring von 8,50 m auf 9,20 m und die Firsthöhe von 13,50 m auf 14,20 m zu erhöhen und dies in einem Modell, das auch das Schloss zeigt, darzustellen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a
BauGB
In der Au - 7. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 22.01/7
- Aufstellungsbeschluss**

Gesetzliche Anzahl Stimmberechtigter: 35
Anwesende Anzahl Stimmberechtigter: 31

Beschluss

Der Antrag erhält eine Mehrheit bei

30 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen
1 Nicht abgestimmt

1. Zustimmung zu der vorliegenden Planung (Planunterlagen des Architekturbüros Ipundh architekten vom 28.11.2017) und zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Au“ - 7. Änderung, Planbereich Nr. 22.01/7, vom 08.01.2018/01.02.2018.
2. Zustimmung zu den wesentlichen Inhalten eines zwischen der Stadt und dem Bauherrn abzuschließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
3. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Au“ - 7. Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Au“, Planbereich Nr. 22.01 zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, im zweistufigen Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 08.01.2018/01.02.2018, in der Anlage.

4. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 BauGB die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Zusage der Verwaltung:

Eine Gesamtübersicht über das Gelände In der Au zwischen Hegelstraße im Westen, Saarstraße im Osten, Stuttgarter Straße im Süden und der Lauter im Norden zu erstellen.

Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten

OBin
EBM

1. Baumfällarbeiten an der Gießnau

OBin Matt-Heidecker bittet um Verständnis dafür, dass Sie gerne die Fraktionsvorsitzenden und Vertreter der Gruppierungen zu einem Gespräch einladen wolle, um Fehler, die passiert sind aus dem Weg zu räumen. Sie halte es für besser, die Probleme und Fehler in einem gemeinsamen Gespräch als in einer schriftlichen Antwort aufzuarbeiten. Es gehe hierbei sicher nicht nur um verkehrssicherungspflichtige Maßnahmen und welche erhaltenswerte Bäume gefällt wurden. Es gehe auch um das Vertrauen des Gemeinderates in die Verwaltung bezüglich gemachter Zusagen. In dem Gespräch müsse aufgearbeitet werden, welche Fehler begangen und durch wen sie verursacht wurden. Sie bedanke sich ausdrücklich bei StR Dr. Miller, der diesen Vorschlag eingebracht habe.

StRin Bur am Orde-Käß erklärt, dass sie dem zustimmen könne, bittet aber darum, dass im Anschluss daran die Öffentlichkeit und insbesondere die Umweltverbände über das Ergebnis informiert werden.

OBin Matt-Heidecker hält es für richtig, dass die Verwaltung auch die Umweltverbände einlädt, um mit diesen über dieses Thema zu diskutieren. Diese Einladung soll zusätzlich zu den Terminen mit Herrn Prof. Konold erfolgen. Sie bedankt sich für die Bereitschaft des Gemeinderates zu diesem Vorgehen.

Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten

220 2. Bauvorhaben Lindorf – Dreschplatz

OBin Matt-Heidecker führt aus, dass das Sozialgebäude nach Osten verschoben werde, um die 3 Birnbäume erhalten zu können. Im April 2018 werde mit dem Bau begonnen werden.

EBM Riemer zeigt anhand einer PowerPoint Präsentation die aktuellen Planungen.

OV Würtele berichtet, dass es ihm wichtig gewesen sei, die aktuelle Situation im Ortschaftsratsrat darzustellen, deshalb sei dies ein Tagesordnungspunkt in der Dezembersitzung gewesen. Aus seiner Sicht haben die 3 Birnbäume eine gute ökologische Wertigkeit, seien aber in einem schlechten gesundheitlichen Zustand. Er bittet deshalb zeitnah einen Pflegeschnitt durchzuführen, um die Lebensdauer der Bäume zu erhöhen. Er könne sich vorstellen, am Lindorfer Rathaus Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen.

StR Kiefer fragt, was auf dem Platz passiere, wenn die Birnbäume abgängig seien. Weiter möchte er wissen, ob es schon Vorstellungen gebe, was auf dem restlichen Platz entstehen solle.

EBM Riemer erklärt, dass es noch keine konkreten Vorstellungen für die Verwendung des restlichen Platzes gebe. Man wisse noch nicht, ob die Stadt hier selbst als Bauherr auftrete, oder ob das Grundstück als Bauplatz verkauft werde.

OBin Matt-Heidecker erklärt, dass Reihenhäuser, die über den Eschenweg hinweg entstehen könnten. Dies wäre die Möglichkeit einer Arrondierung. Konkrete Planungen gebe es aber nicht.

Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten

240 3. Sauberkeit in der Stadt

StR Kreyscher berichtet, dass bei der Vorstellung von BID darauf eingegangen wurde, wie wichtig die Sauberkeit der Stadt sei. Er berichtet über ein wenig angenehmes Gespräch bezüglich der Sauberkeit der Innenstadt mit städtischen Mitarbeitern. Die Stadt sei aus seiner Sicht besonders nach Silvester nicht sehr sauber gewesen. Er führt einzelne Zustände auf, die so seiner Meinung nicht sein sollten.

OBin Matt-Heidecker ist ebenfalls der Meinung, dass die Stadt sauber sein sollte. Die Stadt werde nach Silvester gereinigt. Sie bittet aber um Verständnis, dass am 01. Januar städtische Hausmeister nicht im Dienst sind und deshalb unter den Arkaden am Rathaus nicht gekehrt werde. Man müsse aber auch sehen, dass die Anwohner für den Abtransport von Müll selbst verantwortlich sind. Wenn der vor die Türe gestellte Müll/Gelbe Sack durch Sturm oder nächtliche Besucher über die Straße verteilt werde, sei der Anwohner immer noch verantwortlich. Ein vor die Tür stellen bedeutet nicht keine Verantwortung mehr zu haben. Gerne kläre sie innerhalb der Verwaltung, wie der Umgang mit Einwohner/innen zu erfolgen habe. Sie bittet um Nennung des Namens.

Gez. Bolai



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Kirchheim unter Teck
Stadtplanung
Herr Kümmerle
per Mail: O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de

Stuttgart 29.05.2017
Name Tilja Neukamm
Durchwahl 0711 904-14224
Aktenzeichen 42-2511-2-ES / 295
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" in Kirchheim
Besprechung im Regierungspräsidium Stuttgart am 29.05.2017
Unser Schreiben vom 27.04.2017

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

am 29. Mai 2017 fand im Regierungspräsidium Stuttgart mit dem Vorhabensträgern eine Besprechung statt.

Aus den überreichten Plänen (Stand: 29.05.2017) und Ihren Erläuterungen wurden Problembereiche aus unserer Stellungnahme vom 27.04.2017 aufgegriffen und angepasst.

Gerne möchte ich die besprochenen Punkte daher aus unserer Sicht zusammenfassen.

Die in der Stellungnahme vom 31. März 2016 erteilten Auflagen wurden mit der derzeit vorliegenden Planung eingehalten.

Die unterirdischen Gebäudeteile halten einen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 297 ein. Die Sichtfelder nach RAL 2012 sind durch die Anpassung der Lage der Lärmschutzwand eingehalten.

Auf die Anlage einer Linksabbiegespur kann zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Falls im Einfahrtsbereich durch die Umsetzung des Bauvorhabens ein Defizit bezüglich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Zuge der B 297 bzw. ein Unfallschwerpunkt entsteht, ist die Linksabbiegespur auf Kosten des Veranlassers nachträglich herzustellen.



Hinsichtlich der derzeit gegebenenfalls erforderlichen Anpassung im Straßenraum der B 297 bitten wir Sie, sich mit der zuständigen unteren Verkehrsbehörde in Verbindung zu setzen. Das Ergebnis dieser Abstimmung ist dem Regierungspräsidium Stuttgart mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Tilja Neukamm