

**Struck, Peter**

---

**Von:** Graf, Dr. Bettine (RPS) <bettine.grafls@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 25. August 2020 10:26  
**An:** Struck, Peter  
**Betreff:** Vorhabensbezogener Bebauungsplan Mülhstei-Keltermgärten 2. Änd.  
Gemarkung Nabern

Sehr geehrter Herr Struck,

vielen Dank für die erneute Beteiligung in o.g. Verfahren.  
Mit Stellungnahme vom 10.07.2017 hatten wir um folgenden Hinweis gebeten:

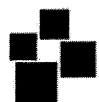
**Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet "Versteinerungen Holzmaden" (gem. § 22 DSchG). Wir bitten um einen Hinweis auf die entsprechenden Auflagen.**

Mit freundlichen Grüßen  
Bettine Grafls

Dr. Bettine Grafls  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 – Fachgebiet Archäologische Inventarisatlon  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen a.N.  
Telefon: 0711/90445-227

E-Mail: [bettine.grafls@rps.bwl.de](mailto:bettine.grafls@rps.bwl.de)

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>



Landkreis  
Esslingen

Landratsamt  
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

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

Dienstgebäude:  
Pulverwiesen 11  
73726 Esslingen am Neckar

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

Internet:  
[www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

Zentrale E-Mail-Adresse:  
[LRA@LRA-ES.de](mailto:LRA@LRA-ES.de)

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001684

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

[Balz.Heike@LRA-ES.de](mailto:Balz.Heike@LRA-ES.de)

Datum

28.09.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Mühlsteig – Keltergärten“ – 2. Änderung  
in Kirchheim unter Teck Nabern  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit  
§ 4 Absatz 2 BauGB**

Schreiben vom 14.08.2020, Zeichen: 621.41/221-st/ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich der Ortsmitte Naberns und umfasst 1081 m<sup>2</sup>. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück-Nummer 2201 der Gemarkung Nabern. Es handelt sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung. Das Verfahren wird daher beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Das Landratsamt wurde gebeten, eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB abzugeben.

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr

Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr

Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr

Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr

Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021

IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21

BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX

Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

Steuer-Nr.: 59316/00230

UST.-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1

Haltestelle Esslingen Bahnhof

Bus 104 und 113

Haltestelle Schillerplatz

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. **Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung**  
Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

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

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

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Hierbei wird eine Regenwassernutzung oder Rückhaltung (30 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s\*ha Einzugsgebietsfläche) in die öffentliche Kanalisation empfohlen, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offenen Mulde oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität.

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

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind, soweit rechtlich zulässig, im Textteil als Festsetzungen aufzunehmen.

2. **Grundwasser**  
Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Es bestehen aus Grundwasserschutzsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise sind in den Textteil des Bebauungsplans mit aufzunehmen:

*„Im Planbereich stehen Talsedimente (quartäre Auelehme und Flusskiese) über dem Unterjura an. Nach den vorgelegten Schnitten und den Ergebnissen umliegender Baugrunderkundungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben im Schwankungsbereich des Grundwassers zum Liegen kommt.*

*Entsprechende hydrogeologische Erkundungen sind durchzuführen. Es wird empfohlen, die Grundwasserverhältnisse über einen längeren Zeitraum zu beobachten. Es sollte zumindest eine Trocken- und eine Nassperiode beobachtet werden. Die Erkundung muss tiefer reichen als die tiefsten Erschließungs-/ oder Gründungsmaßnahmen.*

*Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt — untere Wasserbehörde — und — Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz — vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären und anzuzeigen.*

*Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.“*

## II. Naturschutz

Herr Nicolas Ruoff, Tel. 0711 3902-42449

Es bestehen zunächst noch grundsätzliche Bedenken.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen. Der Artenschutz ist dabei nicht erst vor Baubeginn relevant, sondern ebenfalls im Rahmen der Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes zu berücksichtigen. Da bereits konkrete Planungen zu einer Bebauung vorliegen, bietet es sich an, artenschutzrechtliche Belange bereits auf Bebauungsplanebene abzarbeiten.

Ein geplantes Vorhaben kann bei potenziellem Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimischer Vogelarten aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst umgesetzt werden, sofern ein gutachterlicher Nachweis erbracht ist, dass entweder keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen beziehungsweise betroffen sind oder durch geeignete Minimierungs- und/ oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können respektive die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Hierfür ist mindestens eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse durch einen Fachgutachter anzufertigen.

Es wird ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen:

Im Unterschied zur herkömmlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unterliegen die Maßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG, wie auch nach § 45 Absatz 7 BNatSchG nicht der Abwägung der Stadt; Artenschutzrecht ist striktes, nicht abwägbares Recht.

## III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 18.07.2017 bestehen weiterhin keine Bedenken zum Planentwurf.

IV. **Gesundheitsamt**  
Frau Annette Epple, Tel. 0711 3902-41685

Aus Sicht der Infektionsprävention sowie der Umwelthygiene wird wie folgt Stellung genommen:

1. **Altlasten**

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

2. **Abwasserbeseitigung**

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

3. **Lärm**

Es wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten<sup>1</sup>. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

<sup>2</sup> Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

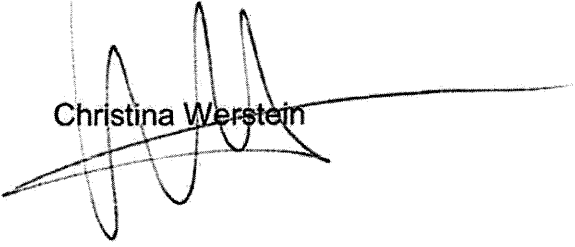
V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**  
Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Die Flurstück-Nummer 1025/6 ist durch Planzeichen überdeckt.

Bei den Flurstücken 1026, 174, 1025, 1024/5, 1023/5, 736/4, 735, 730/1 bis /3, 731/2 bis /4, 2205 und 2190 fehlen die Flurstück-Nummern.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu berichtigen beziehungsweise zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christina Werstein