

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2020/122**

**Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Struck, Peter  
 Telefon: +49 7021 502-437

AZ: 621.41  
 Datum: 25.09.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mühlsteig-Keltergärten" -**  
**2. Änderung gemäß § 13a BauGB**  
**Gemarkung Nabern**  
**Planbereich Nr. 51.04/2**  
**- Satzungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	07.12.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	09.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2020

### **ANLAGEN**

- Anlage 1 - VB Bebauungsplan Mühlsteig-Keltergärten zweite Änderung 51\_04\_2 (ö)
- Anlage 2 - Vorhabenpläne Mühlsteig - Keltergärten (ö)
- Anlage 3 - Begründung (ö)
- Anlage 4 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ö)
- Anlage 5 - Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (ö)
- Anlage 6 - Durchführungsvertrag (nö)

### **BEZUG**

- Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates vom 31.05.2017 (§ 60 ö, Sitzungsvorlage GR/2017/053)
- Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt vom 22.07.2020 (§ 20 ö, Sitzungsvorlage IWU/2020/017)

### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
 Mitzeichnung von: BM, EBM, OVNAB

Dr. Bader  
 Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

### Maßnahme:

Bauplanungsrecht schaffen

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO in der geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)  
§ 114a geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401)  
§ 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

LBO in der Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)  
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (GBl. 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 16.12.2020 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mühlsteig Keltergärten" -  
2. Änderung gemäß § 13a BauGB  
Gemarkung Nabern  
Planbereich Nr. 51.04/2

### § 1

Der vorgenannte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 07.04.2017 / 02.06.2020 / 02.11.2020

### § 2

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

### § 3

Maßgebend ist die Begründung vom 07.04.2017 / 02.06.2020 / 02.11.2020.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Um die Realisierungsvoraussetzungen für ein privates Bauvorhaben zu schaffen, wurde eine Bebauungsplanänderung in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt unterschrieben vor.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Am 22.07.2020 wurde der Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlsteig - Keltergärten“ - 2. Änderung gemäß § 13a BauGB gefasst (§ 20 ö, Sitzungsvorlage IWU/2020/017). Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 24.08.2020 bis zum 02.10.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2020 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu: Verband Region Stuttgart, Bürgermeisteramt Dettingen unter Teck, Bürgermeisteramt Notzingen, Deutsche Telekom, Netze BW, Zweckverband Landeswasserversorgung, Vodafone BW, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland.

Während der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

### Anregung

### Stellungnahme der Verwaltung

Regierungspräsidium Stuttgart

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

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landratsamt Esslingen

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.

Entsprechende Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird gebeten einen Hinweis der unteren Wasserbehörde in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Der Bauherr wird über die Lage des Vorhabens im Grundwasserschwankungsbereich informiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen. Es bestehen daher noch grundsätzliche Bedenken.

Der Vorhabenträger hat eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch einen Fachgutachter erstellen lassen, die Teil der Begründung ist.

Es ist eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse durch einen Fachgutachter anzufertigen.

Es werden Stellungnahmen zu Altlasten, Abwasserbeseitigung und Lärm vorgetragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird empfohlen, fehlende oder durch Planzeichen überdeckte Flurstücknummern zu berichtigen beziehungsweise zu ergänzen.

Die Flurstücknummern wurden ergänzt.