

Kümmerle, Oliver

Von: López Mellado, Teresa (RPS) <Teresa.LopezMellado@rps.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 10. Februar 2021 15:02
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Bebauungsplan "Weiler Schafhof - 4. Änderung", Planbereich 26.02/4, Gemarkung Kirchheim, § 4 Abs. 2 BauGB, § 13a BauGB, Ihr Schreiben vom 27.01.2021, Ihr Zeichen: 621.41/221-kü

Kategorien: 26024_Weiler Schafhof-4.Änderung

Sehr geehrter Herr Kümmerle,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Raumordnung

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

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

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

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

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr

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

Abt. 5 Umwelt

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

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch
Tel.: 0711/904-45170
Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Teresa López Mellado

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

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

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

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

Freiburg i. Br., 23.02.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-00933

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB "Weiler Schafhof, 4. Änderung", Planbereich Nr. 26.02/4, Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)

Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben Az.: 621.41/221-kü vom 27.01.2021

Anhörungsfrist 05.03.2021

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso

Kümmerle, Oliver

Von: Lipart Maren <Lipart@region-stuttgart.org>
Gesendet: Mittwoch, 24. Februar 2021 09:10
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Weiler Schafhof - 4. Änderung" in Kirchheim unter Teck

**Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Weiler Schafhof - 4. Änderung" in Kirchheim unter Teck,
gemäß § 13a BauGB
Ihre E-Mail vom 27.01.2021**

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.
Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.
Mit freundlichen Grüßen

Maren Lipart

Maren Lipart
Referentin für Regional- und Bauleitplanung

Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Tel. 0711 22759-935
Fax. 0711 22759-70
Mail: lipart@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

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

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001726

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

01.03.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Weiler Schafhof“ – 4. Änderung
in Kirchheim unter Teck
Beschleunigtes Verfahren nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB
Schreiben vom 27.01.2021, Zeichen: 621.41/221-kü**

Sehr geehrte Dame und Herren,

mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes auf den Grundstücken Flurstück-Nummern 3018/1 und 3019 der Gemarkung Kirchheim unter Teck geschaffen werden.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, zum Planentwurf eine Stellungnahme abzugeben.

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.

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.: 59318/00230

UST.-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1

Haltestelle Esslingen Bahnhof

Bus 104 und 113

Haltestelle Schillerplatz

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 m² versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s*ha Einzugsgebietsfläche) in die öffentliche Kanalisation empfohlen, zum Beispiel in Form einer offenen Mulde, Retentionszisterne 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, als Festsetzungen im Textteil aufzunehmen.

2. Grundwasser

Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Am Vorhabensstandort sind unter quartären Deckschichten die Schichten des Unterjuras (Posidonienschiefer, Amaltheenton) zu erwarten.

Eine Kluftgrundwasserführung in den Unterjuraschichten kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wird für Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, die Durchführung einer hydrogeologischen Erkundung empfohlen.

Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem WBA in fachtechnischer Sicht abzustimmen und gemäß § 43 Absatz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Sofern mit dem vorgesehenen Vorhaben Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Aufnahme folgender Hinweise in den Textteil wird empfohlen:

„Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.“

II Untere Naturschutzbehörde

Herr Nicolas Ruoß, Tel. 0711 3902-42449

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen noch grundsätzliche Bedenken.

1. Artenschutz

Ein geplantes Bauvorhaben kann bei Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimischer Vogelarten aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst einmal nicht umgesetzt werden.

Erst durch einen gutachterlichen Nachweis, zumindest im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse, 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, wird eine Umsetzung des Bauvorhabens möglich. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG sind dabei auch bei Gebäudeabbrüchen zu beachten. Da die Bebauungsplanänderung ein konkretes Vorhaben betrifft, sind artenschutzrechtliche Belange auf Ebene des Bebauungsplans abzuhandeln. Lediglich ein Hinweis auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG, die Verschiebung einer Untersuchung auf Vollzugsebene, ist dabei nicht ausreichend. Bei Vorliegen unüberwindbarer artenschutzrechtlicher Hindernisse wäre der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig.

2. Natura2000- Vorprüfung

Der Geltungsbereich grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441) an. In diesem Zusammenhang ist eine Natura2000-Vorprüfung bezogen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes anzufertigen und vorzulegen. Hierbei ist der Wirkungsbereich des Vorhabens einzubeziehen. Der Wirkungsbereich ist dabei nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gleichzusetzen.

3. Allgemeines

Es wird angeregt, ein Konzept zum Erhalt des teilweisen wertvollen Baumbestands zu entwickeln. Dabei sollten die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen (siehe Ziffer 1) berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung zu erörtern und auf mindestens 20 % der Fassade umzusetzen.

Beim Anlegen der Terrassen wird sollte versickerungsfreundliches Material verwendet (beispielsweise Holzterrasse aus Lärchenholz) werden.

III. **Gewerbeaufsicht**

Die Gebietsausweisung steht der vorhandenen Nutzung nicht entgegen; sie wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

IV. **Gesundheitsamt**

Herr Stefan Gertling, Tel. 0711 3902-41630

Aus umwelthygienischer Sicht bestehen keine Einwände. Laut den Unterlagen sind keine negativen Einflüsse durch Lärm, Klima, elektromagnetische Felder, landwirtschaftliche Einflüsse (Spritzmitteldrift, Gerüche) und Altlasten auf die zukünftige Nutzung (Wohnbebauung) zu erwarten. Von der Nutzung selbst sind auch keine Gefährdungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Bei den Flurstücken 2973, 2973/1, 2975/1, 2976/2 und 2992/2 fehlen die Flurstück-Nummern.

Es fehlt die Veränderung des Fortführungsnachweises 2020/6 vom 17.11.2020 (Flurstück 2976/1).

Dem Bebauungsplan liegen die Katasterdaten vom März 2020 zugrunde.

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

Mit freundlichen Grüßen


Stephan Blank