



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

21.05.2021

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Weiler Schafhof“ – 4. Änderung  
in Kirchheim unter Teck**

**Beschleunigtes Verfahren nach  
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB**

Schreiben vom 22.04.2021, Zeichen: 621.41/221-kü

Sehr geehrte Damen 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 anlässlich der Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB gebeten, erneut 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

Laut Planunterlagen ist vorgesehen, das Niederschlagswasser direkt über eine Rigole zu versickern.

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

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird grundsätzlich befürwortet, dem WBA ist jedoch nicht bekannt, ob eine gezielte Versickerung auf dem Gelände möglich ist.

Bei der weiteren Planung der Niederschlagswasserversickerung ist Folgendes zu beachten:

- ° Es ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind (Versickerungsfähigkeit, erforderlicher Mindestabstand Grundwasser gemäß DWA-A 138 unter anderem).
- ° Die Anforderungen an eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sind einzuhalten. Demnach ist Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser zu versickern. Mulden-Rigolen-Elemente sind gegebenenfalls ebenfalls möglich. Eine direkte/ unterirdische Versickerung mittels Rigolen ist jedoch nicht zulässig.
- ° Bei Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage ist das DWA-Arbeitsblatt A138 zu berücksichtigen und anzuwenden.
- ° Beim Anschluss des Überlaufs der Versickerungsanlage an die öffentliche Kanalisation ist sicherzustellen, dass kein Abwasser aus dem Mischwasserkanal in die Versickerungsanlage gelangen kann, zum Beispiel mittels Rückstauverschluss.

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, beispielsweise in Form einer offenen Mulde, Retentionszisterne oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität).

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

## 2. Grundwasser

Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Die Aufnahme der Hinweise zum Grundwasserschutz entsprechend der Stellungnahme vom 01.03.2021 wird begrüßt. Unter Hinweis Nummer 1.6 muss es „ständige“ anstelle von „eigenständige“ heißen.

Für die geplante Versickerungsanlage sind entsprechende Baugrunderkundungen erforderlich. Hierbei ist zu erkunden, ob der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist.

Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen stauende, das Grundwasser schützende Deckschichten nicht vollständig überbrückt werden.

## II. Untere Naturschutzbehörde

Herr Nicolas Ruoß, Tel. 0711 3902-42449

Gegen den Bebauungsplanentwurf müssen, nach Vorlage des Ergebnisberichtes des Büros „Landschaftsplanung Eich“, Stuttgart vom 20.03.2021 grundsätzliche und erhebliche Bedenken vorgebracht werden.

Wie im Gutachten dargestellt und auch bei der Besichtigung am 20.05.2021 vor Ort festgestellt, war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens das Bestandsgebäude bereits abgerissen sowie der überwiegende Pflanzenbestand entfernt.

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wird detailliert darauf eingegangen, dass mehrere Höhlenbrüter, darunter insbesondere auch Stare (*Sturnus vulgaris*) in dem, vor Erstellung des Gutachtens, entfernten Baumbestand hätten vorkommen können. Unter anderem wurde als CEF-Maßnahme ein Starenkasten aufgehängt. Von Staren ist es allgemein bekannt, dass diese in recht große Bruthöhlen brüten. Die Durchführung dieser CEF-Maßnahme kann als Zugeständnis der Gutachterin ausgelegt werden, dass ein ausgeprägter Höhlenbestand in den entfernten Gehölzen nicht widerlegt werden kann.

In einem solchen Höhlenbestand könnte allerdings ebenso gut der Eremit vorkommen. Die Aussage aus dem Gutachten, mit welcher gegen das Vorkommen des Eremiten argumentiert wird, ist in der gegebenen Situation vollkommen unangemessen. Zitat: *"Auf dem Grundstück sind keine Bäume vorhanden, auf die diese Eigenschaften zutreffen..."* und weiter Zitat: *"...Wegen der fehlenden Verdachtsbäume kann ein Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten des Anhang-IV ausgeschlossen werden, es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich"*. Auch, dass in den Holzresten keine Mulmspuren gefunden wurden, spielt in diesem Fall keine Rolle. Ein großer Teil des Holzes wurde offensichtlich bereits vor dem Gutachten abtransportiert, außerdem war das Holz stark zerkleinert und gestapelt. Entsprechende Stammteile hätten leicht übersehen werden können. Ein Vorkommen der Art auf der Fläche vor der Räumung des Baufeldes kann daher nicht ausgeschlossen werden.

So verhält es sich auch mit der Haselmaus. Dabei handelt es sich um ein Tier, welches in der Regel nicht in Gebäuden vorkommt und erst recht keine Walmüsse in diese trägt. Selbst wenn dem so wäre, kann das Vorkommen der Art anhand von Fraßspuren anderer Arten kaum ausgeschlossen werden. Tatsächlich zeigt dieser Fund höchstens, dass auf der Fläche besonders geschützte Siebenschläfer vorkamen, welche wohl kaum bei der Räumung des Baufeldes berücksichtigt wurden. Auch ein Vorkommen der Haselmaus zum Zeitpunkt der Baufeldräumung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Gutachten in mehreren Punkten in erheblichem Umfang zu beanstanden ist. Anhand von Fraßspuren an Nusschalen in einem Schuppen kann das Vorkommen von Haselmäusen ebenso wenig ausgeschlossen werden, wie das Vorkommen des Eremiten anhand der Tatsache ausgeschlossen werden kann, dass es zum Zeitpunkt der Untersuchung bis auf ein paar Stammreste keine Bäume mehr auf dem Flurstück gab.

Ein Ausschluss des Vorkommens beider Arten ist im Nachhinein nicht mehr möglich. Wie es im Gutachten korrekt dargelegt wurde, muss daher von einem „Worst-Case“-Szenario ausgegangen werden, welches allerdings auch diese beiden Arten umfassen muss.

Aber nicht nur diese Arten hätten vorkommen können. Es ist anhand der Unterlagen unklar, wann das Baufeld geräumt wurde. Es kann weder das Vorhandensein überwinternder Fledermäuse im Dachstuhl des abgerissenen Gebäudes (falls vor dem 28. Februar) noch das Vorhandensein von Brutvögeln ausgeschlossen werden (falls nach dem 28. Februar). Aus diesen Gründen ist in jedem Fall von der Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugehen.

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 und 3 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Somit besteht nach dem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft vom 19.12.2013 sowie dem 45. Strafrechtsänderungsgesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über den strafrechtlichen Schutz der Umwelt (Richtlinie 2008/99/EG vom 19.11.2008, ABl. L 328 vom 06.12.2008, S. 28) und Vollzug des Naturschutzrechts der Verdacht auf eine Straftat nach § 330 Strafgesetzbuch (StGB) und § 330a StGB.

Die untere Naturschutzbehörde regt an, den Bau umgehend zu stoppen.

Derzeit wird geprüft, ob der Vorgang der Staatsanwaltschaft zur weiteren Verfolgung wegen des Verdachts der Erfüllung mehrerer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzulegen ist.

Auf telefonische Nachfrage vom 21.05.2021 (Herr Oliver Kümmerle, Städtebau und Baurecht der Stadt Kirchheim unter Teck) bei der Stadt Kirchheim unter Teck erfolgten die Abrissarbeiten und Rodungen durch den Vorhabenträger beziehungsweise in dessen Auftrag. Die Stadt Kirchheim unter Teck war nicht beteiligt.

Bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise wird eine „Worst-Case“-Betrachtung als unzureichend und nicht zielführend betrachtet.

Auf die Bewertung der Natura2000-Verträglichkeit bezogen auf das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441) wird aufgrund der Sachlage zunächst verzichtet. Eine gesicherte Bewertung kann aufgrund der mangelnden Berücksichtigung des Artenschutzes nicht erfolgen.

III. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Bei den Flurstücken 2973/1, 2975/1, 2976/2 und 3015 fehlen die Flurstück-Nummern.

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens „Kirchheim unter Teck“.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2020/6 von Flurstück 2976/1 und 2975/3.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

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

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Blank



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

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
411-364.32/001726

Sachbearbeitung  
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461  
Telefax 0711 3902-52461  
[Balz.Heike@LRA-ES.de](mailto:Balz.Heike@LRA-ES.de)

Datum  
08.09.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Weiler Schafhof – 4. Änderung“  
in Kirchheim unter Teck  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Überarbeitung des Artenschutzgutachtens im Sinne einer „Worst-Case-  
Betrachtung“  
Stellungnahme gemäß § 4a Absatz 3 BauGB vom 21.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben angeführten Stellungnahme wurde aufgezeigt, dass nach Vorlage des Ergebnisberichtes des Büros „Landschaftsplanung Eich“, Stuttgart vom 20.03.2021 seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzliche und erhebliche Bedenken zum Planentwurf vorgebracht werden mussten.

Wie im Gutachten dargestellt und auch bei der Besichtigung vor Ort am 20.05.2021 festgestellt, war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens das Bestandsgebäude bereits abgerissen sowie der überwiegende Pflanzenbestand entfernt.

Das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan wurde mit Erstellungsdatum vom 30.07.2021 ergänzt und überarbeitet.

Es wurde der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner: Herr Nicolas Ruoff, Tel. 0711 3902-42449) zur Beurteilung vorgelegt.

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

Es erfolgt nun eine Abhandlung im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“, die im Zweifelsfall verbleibende negative Auswirkungen des Vorhabens unterstellt. In Anbetracht der bereits erfolgten Gehölzrodungen und des Gebäudeabrisses ist dies die einzige Möglichkeit artenschutzrechtlichen Belangen noch in geeigneter Weise Rechnung zu tragen.

Die dabei vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, den unterstellten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen. Die Maßnahmen sind, sofern sie auf Flächen Dritter durchgeführt werden/ wurden, rechtlich zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

Die vorgelegte Natura2000-Vorprüfung bezogen auf das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441) ist mit Hilfe der „Worst-Case-Betrachtung“ nicht zu beanstanden.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Blank