

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/130**

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

Federführung: Kümmerle, Oliver  
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41  
 Datum: 22.09.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weiler Schafhof" - 4. Änderung**  
**gemäß § 13 a BauGB**  
**Planbereich 26.02/4**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Satzungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2021

#### **ANLAGEN**

- Anlage 1 - Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungspläne (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahmen erneute öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 5 - Entwässerungskonzept (ö)
- Anlage 6 - Artenschutzbericht (ö)
- Anlage 7 - Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stand Erneute öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 8 - Gegengezeichneter Durchführungsvertrag (nö)

#### **BEZUG**

1. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2020, § 116 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/165
2. Sitzung des Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt am 14.04.2021, § 19 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/014

#### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)  
 Mitzeichnung von: EBM

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:

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

### Maßnahme:

## 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:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

### Ausführungen:

Planungskosten, Gutachten und daraus resultierende Maßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

## **ANTRAG**

1. Beratung und Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung, Planbereich Nr. 26.02/4, Gemarkung Kirchheim, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 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 17.11.2021 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung  
gemäß § 13 a BauGB  
Planbereich Nr. 26.02/4  
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 18.11.2020 / 22.03.2021 / 29.09.2021.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 18.11.2020 / 22.03.2021 / 29.09.2021.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neuerrichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und es gingen keine planverändernden Stellungnahmen ein. Folglich kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

In der Sitzung am 14.04.2021 fasste der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) den Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB.

Im Zeitraum vom 27.04.2021 bis 14.05.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.04.2021 die Gelegenheit gegeben, bis zum 14.05.2021 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellungnahmen abgegeben:

Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen unter Teck, BUND, Deutsche Telekom, Handwerkskammer Stuttgart, IHK, NABU, Netze BW, Polizeirevier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Stuttgart, Regierungspräsidium Freiburg, terranets bw, Verband Region Stuttgart, Vodafone, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände oder Anregungen geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Das Landratsamt bat um eine Fristverlängerung, die von der Verwaltung bis zum 28.05.2021 gewährt wurde. Vom Landratsamt Esslingen wurde im Hinblick auf das Thema Artenschutz eine ergänzende Stellungnahme vom 08.09.2021 abgegeben, die der Sitzungsvorlage ebenfalls beiliegt.

Veränderungen zum Planstand der erneuten öffentlichen Auslegung beziehen sich auf die Entwässerung und den Artenschutz:

- Die Entwässerungskonzeption wurde mit dem Landratsamt vom Vorhabenträger konkretisiert. Es bedarf aus Sicht der Verwaltung daher keiner erneuten Auslegung.
- Die angemerken Mängel des Artenschutzgutachtens wurden durch Überarbeitung ausgeräumt und vom Landratsamt mit ergänzender Stellungnahme beseitigt. Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.
- Der Vorhabenträger sicherte bereits zur erneuten Auslegung zu eine Photovoltaikanlage anzubringen und keine Schottergärten anzulegen. Über die Vorhaben- und Erschließungspläne wird dies ebenfalls abgesichert, sodass es keiner weiteren Ausführung bedarf.
- Ergänzung der Begründung.

Aus Sicht der Verwaltung bedürfen diese Ergänzungen keiner neuen Auslegung, da diese einen rein formellen Charakter besitzen und klarstellende Wirkung besitzen.

Die Anregungen der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen aus dem Kreis der Öffentlichkeit sind - mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen - nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

## **Anregung**

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### 1. Landratsamt Esslingen

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

##### 1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung.

Entwässerungspläne wurden mit dem Landratsamt abgestimmt.

##### 2. Grundwasser

Ergänzung Hinweis 1.6

Wird ergänzt.

#### II. Untere Naturschutzbehörde

Mängel am Artenschutzgutachten wurden aufgeworfen.

Gutachten wurde überarbeitet und mit der Behörde abgestimmt. Ergänzte Stellungnahme liegt der Sitzungsvorlage bei.

#### III. Amt für Geoinformation und Vermessung

Kleinere Anmerkungen zum zeichnerischen Teil.

Die redaktionellen Änderungen werden übernommen.

## **Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag ist auf das Bauleitplanverfahren inhaltlich abgestimmt und liegt der Verwaltung unterschrieben vor. Er regelt Planungskosten und Durchführungsfristen.

## **Bisheriges Bauleitplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung gefasst.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (→ den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2021/014, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird.

Über diese Sitzungsvorlage hat der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt am 14.04.2021 beraten und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend Auszug aus der Sitzungsvorlage IWU/2021/014:

## **Anregung**

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### 1. Regierungspräsidium Stuttgart

#### Raumordnung

Beachtung von § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB, sowie § 1a Abs. 2 BauGB, sind in Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufnahme in das Raumordnungskataster gemäß § 26 Abs. 3 LplG. Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Wird zur Kenntnis genommen und über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

### 2. Regierungspräsidium Freiburg

#### Geotechnik

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.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

### 3. Verband Region Stuttgart

Weitere Beteiligung am Verfahren und Planunterlagen in digitaler Form nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird zur Kenntnis genommen und über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

### 4. Landratsamt Esslingen

## I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

### 1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

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

Wird zur Kenntnis genommen und ergänzt. Die Pläne wurden entsprechend ergänzt.

Hinweis auf die Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und –versickerung.

Wird zur Kenntnis genommen und ergänzt. Die Pläne wurden entsprechend ergänzt.

### 2. Grundwasser

Für Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, wird die Durchführung einer hydrogeologischen Erkundung empfohlen. Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem WBA in fachtechnischer Sicht abzustimmen und gemäß § 43 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis bezüglich Beantragung wasserrechtlicher Erlaubnis beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde.

Wird als Hinweis im Textteil ergänzt.

## II. Naturschutz

### 1. Artenschutz

Ein gutachterlicher Nachweis, zumindest im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse ist erforderlich.

Ein Bericht zum Artenschutz wurde erstellt und liegt der erneuten Auslegung bei.

Die untere Naturschutzbehörde ist zur Prüfung des Artenschutzes im Einzelfall zu beteiligen.

Wird zur Kenntnis genommen.

### 2. Natura2000-Vorprüfung

Natura2000-Vorprüfung ist in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes anzufertigen und vorzulegen.

Ein Bericht zum Artenschutz wurde erstellt und liegt der erneuten Auslegung bei.

### 3. Allgemeines

Anregung zu einer Konzeptentwicklung zum Erhalt des Baumbestands.

Wird zur Kenntnis genommen. Einzelne Bäume wurden bereits von der Baumschutzsatzung befreit.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Keine Bedenken oder Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Keine Bedenken oder Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

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

Wird im Bebauungsplan ergänzt.

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

Wird im Bebauungsplan ergänzt.