

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2022/034**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

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

AZ: 621.41  
 Datum: 16.08.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige" -1.**  
**Änderung**  
**gemäß § 13a BauGB**  
**Planbereich Nr. 09.03/1**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- erneute öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	21.09.2022

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - 09031\_BPlan zur erneuten öffentlichen Auslegung\_20181012\_20190909\_20190927\_20220725 (ö)
- Anlage 02 - 09031\_Begründung\_20181012\_20190909\_20190927\_20220725 (ö)
- Anlage 03 - 09031\_Objektpläne\_20190517 (ö)
- Anlage 04 - 09031\_Stellungnahmen aus der öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 05 - 09031\_spezielle artenschutzrechtliche Prüfung\_20220621 (ö)
- Anlage 06 - 09031\_Entwässerungskonzeption\_20190607 (ö)
- Anlage 07 - 09031\_BPlan zur Auslegung (ö)
- Anlage 08 - 09031\_Durchführungsvertrag\_20190730\_20220722 (nö)

#### **BEZUG**

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "Alte Plochinger Steige" - 1. Änderung Gemarkung Kirchheim Planbereich 09.03/1 - Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 12.12.2018, (§ 152 ö, Sitzungsvorlage GR/2018/121)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "Alte Plochinger Steige" - 1. Änderung Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 09.03/1 - Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 25.09.2019 (§ 3 ö, Sitzungsvorlage IWU/2019/004)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: 240, BMin, 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.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

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

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

### Ergänzende Ausführungen:

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine geringe Nachverdichtung an einem bereits mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstück.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen<br><input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen<br><input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |
|--|--|

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag getragen. Es ist ein erstmaliger Abwasserbeitrag zu erheben und eine Nacherhebung des Wasserversorgungsbeitrags. Die Alte Plochinger Steige ist noch nicht erstmals endgültig bebauungsplanmäßig hergestellt. Bei einer solchen Herstellung fallen Erschließungsbeiträge an.

## **ANTRAG**

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Plochinger Steige“ – 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 12.10.2018 / 09.09.2019 / 27.09.2019 / 25.07.2022, den Objektplänen 17.05.2019 und der Begründung vom 12.10.2018 / 09.09.2019 / 27.09.2019 / 25.07.2022.
3. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrages vom 30.07.2019 / 22.07.2022.
4. Auftrag an die Verwaltung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Plochinger Steige“ – 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB, Planbereich Nr. 09.03/1, Gemarkung Kirchheim, gemäß § 4a Absatz 3 BauGB, erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Auslegung findet innerhalb einer verkürzten Frist statt.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen zum Artenschutz und zur Entwässerung abgegeben, welche aufgearbeitet wurden. Durch die entstandenen Änderungen bedarf es einer erneuten öffentlichen Auslegung, die aufgrund der geringfügigen Änderungen jedoch verkürzt erfolgen soll.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Das bestehende Wochenendhaus soll abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich jedoch eine private Grünfläche vor, weshalb derzeit keine bauliche Tätigkeit genehmigt werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

### Veränderungen zur Öffentlichen Auslegung:

Die Anregungen zur dezentralen Niederschlagswasserableitung wurden mit dem Landratsamt bilateral per E-Mail abgestimmt und auf die Baugenehmigungsebene verschoben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Diese gibt Vermeidungsmaßnahmen und Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen vor (vgl. Seiten 18 + 19: Gehölzrodungen, Baufeldräumung, Gebäudeabbruch, Eidechsenzaun, Lesesteinhaufen / Trockensteinmauer und Fledermausquartiere), welche auch über den Durchführungsvertrag festgeschrieben sind.

Aufgrund dieser Veränderungen schlägt die Verwaltung vor eine erneute öffentliche Auslegung, jedoch in verkürzter Form durchzuführen.

## Sachstand

In der Sitzung am 12.12.2018 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB. Im Zeitraum vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich ausgelegt, sowie die Träger öffentlicher Belange im gleichen Zeitraum beteiligt.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt hat am 25.09.2019 den Auslegungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 11.10.2019 bis 22.11.2019 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Handwerkskammer Region Stuttgart, IHK, Unitymedia BW GmbH, Netze BW, Polizeirevier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Freiburg, terranets bw, VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände oder Anregungen geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Anregungen der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

### Anregung

### Stellungnahme der Verwaltung

#### 1. Regierungspräsidium Stuttgart

##### Raumordnung

Verweis auf die Stellungnahme vom 05.02.2019.

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. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung,  
Regenwasserbehandlung

Werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur dezentralen  
Regenwasserbehandlung

Ein Entwässerungskonzept wurde bereits zur öffentlichen Auslegung erstellt.

Eine detaillierte Bodenuntersuchung wird unter Abstimmung mit dem Landratsamt (Mail vom 16.01.2020) aufgrund der Zugänglichkeit des Grundstücks auf die Baugenehmigungsebene verschoben.

## 2. Grundwasser

Hinweis zum Grundwasser.

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen ergänzt.

## II. Naturschutz

Mängel am artenschutzrechtlichen Gutachten von 2019.

Mängel wurden über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) entkräftet und die saP bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.

## III. Amt für Geoinformation

Vollständige Übereinstimmung des Liegenschaftskatasters.

Wird zur Kenntnis genommen.

## **3. Verband Region Stuttgart**

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Beteiligung am Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

## **Bisheriges Bauleitplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2019/004, in welcher darüber bereits abgewogen wurde:

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### 1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Hinweis auf Berücksichtigung von §§ 1 Abs. 3. Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird im Rahmen der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

Angrenzendes Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege besonders berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg  
Information über Geotechnik wurde übermittelt.

Wird in den Hinweisen aufgenommen.

Hinweis auf Geotopenschutz

Es sind keine Geotope vorhanden.

### 3. Landratsamt Esslingen

Bauleitplanung  
Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauGB wird vorgeschlagen.

Von einer Verfahrensumstellung auf § 13b BauGB wird abgesehen, da es sich aus Sicht der Verwaltung nicht um eine Außenbereichsfläche handelt. Die Fläche wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtsgültigen Bebauungsplan, welcher eine private Grünfläche ausweist. Derzeit befindet sich jedoch ein Wochenendhaus auf dem Grundstück, welches als wohnbauliche Vorprägung betrachtet wird und einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund dieser Bebauung und der Nähe zum bestehenden Siedlungskörper wird die Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrachtet. Unter Betrachtung der aufgeführten Punkte ist die Fläche dem Innenbereich und somit einem Verfahren nach § 13 a BauGB zuzuordnen.

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz  
Geltungsbereich derzeit nicht in Schmutzfrachtberechnung des Gruppenklärwerks Wendlingen enthalten. Berücksichtigung der Fläche bei nächster Schmutzfrachtberechnung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen und anzuwenden.

Wie der erstellten „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ zu entnehmen ist, werden die Vorgaben eingehalten und das gesamte anfallende Niederschlagswasser kann dezentral auf der Fläche versickert werden.

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Textteil oder im Plan zeichnerisch festhalten.

Die angefertigte „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ wird Teil des Durchführungsvertrags und ist somit Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Naturschutz  
Vorbehaltlich der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung, der in der Habitatpotenzialanalyse dargestellten

Maßnahmen zu Vermeidung von Verbotstatbeständen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

### III. Gewerbeaufsichtsamt

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

### IV. Gesundheitsamt

#### 1. Altlasten

Kein Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### 2. Abwasserbeseitigung

Hinweis zur Reduzierung des Niederschlagswasser in Mischwassersystemen und zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswasseranteils

Wie der erstellten „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ zu entnehmen ist, kann das gesamte anfallende Niederschlagswasser dezentral auf der Fläche versickert werden.

### V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kleinere Plananpassungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nötig.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

### 4. Privatperson

#### 1. Einschränkung der Aussicht

Abwägungsfehlerhafte Verbauung einer schutzwürdigen und durch Bebauungsplan bisher geschützten Aussicht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde ein oberirdisches Geschoss unter die Erde verlegt, sodass eine Traufhöhe von 2,94 m und eine Firsthöhe von 4,92 m entstehen. Diese orientieren sich an der Gebäudehöhe des derzeitigen Wochenendhauses (TH = 2,40 m, FH = 3,95 m). Aufgrund der geringen Änderung der Gebäudehöhe wird die Aussicht der Nachbargebäude kaum beeinträchtigt und somit als verträglich erachtet.

Drohender Abwägungsfehler aufgrund der Beeinträchtigung des Eigentumsrechts, der tatsächlichen Situation und der nicht überwiegenden privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen.

Der Blick in die Landschaft wird infolge Höhenreduzierung des geplanten Projektes nur geringfügig beeinträchtigt, sodass der genannte „enorme Wertverlust“ nicht zu erwarten ist. Da sich die Fläche gemäß Flächennutzungsplan im Innenbereich befindet und diese bereits baulich vorgeprägt ist, war davon auszugehen, dass es zu einer Umstrukturierung der noch vorhandenen Nutzung kommen kann.

Die genannten Einwände sind aus Sicht der Verwaltung im ausreichenden Maß abgewogen und im weiteren Verfahren

berücksichtigt worden.

2. Sonstige Rechtsfehler  
Anwendungsbereich des beschleunigten  
Verfahrens nicht eröffnet.

Die Fläche wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtsgültigen Bebauungsplan, welcher eine private Grünfläche ausweist. Derzeit befindet sich jedoch ein Wochenendhaus auf dem Grundstück, welches als wohnbauliche Vorprägung betrachtet wird und einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund dieser Bebauung und der Nähe zum bestehenden Siedlungskörper wird die Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrachtet. Unter Betrachtung der aufgeführten Punkte ist die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen.

Zudem wird der Bebauungsplan den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zugerechnet, da zu diesen unter anderem Maßnahmen gehören, welche eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungen oder Bebauungspläne sowie Änderungen oder Beschränkungen vorhandener Nutzungen gehören. Des Weiteren entsprechen die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Zielrichtung („die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“) und kann somit ebenfalls den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zugeschrieben werden. Aufgrund der Erfüllung der Voraussetzungen der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ wird weiterhin das Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet.

Drohende fehlerhafte Abwägung des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft

Da sich die Neuplanung am bestehenden Wochenendhaus orientiert, werden die Umgestaltungen sich hauptsächlich auf den direkten Bereich des derzeitigen Wochenendhauses konzentrieren. Die maßgebliche und prägende Grünstruktur unterhalb der Terrassierung bleibt weiterhin bestehen.

Drohende artenschutzrechtliche Verstöße

Unter Berücksichtigung, der in der Habitatpotenzialanalyse dargestellten Maßnahmen zu Vermeidung von

Verbotstatbeständen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

### **Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt die Übernahme der Planungskosten, sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben und schreibt die Durchführungsfristen fest. Der Durchführungsvertrag liegt, vom Vorhabenträger unterschrieben, der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage als Anlage 8 bei.

Die Vermeidung von Schottergärten und die Pflicht zur Photovoltaik sind gesetzlich verankert und bedürfen daher keiner weiteren Aufnahme in den Durchführungsvertrag.

Da es sich um keinen Geschosswohnungsbau handelt ist die Sozialbauverpflichtung nicht heranzuziehen.