Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

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

Versand nur per E-Mail
B.Schwenker@kirchheim-teck.de

Stuttgart 20. Okt. 2021
Name Birgit Müller
Durchwahl 0711 904-15117
Aktenzeichen RPS51-2511-93/69
(Bitte bei Antwort angeben)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Baubauungsplanes gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelhütte" Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim

Ihr Schreiben vom 13. September 2021, Ihr Zeichen: 621.41/221-sw/ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links:
  https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html
  https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/ (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich).
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, die für die weitere fachliche Beurteilung

zunächst zuständig ist, bzw. ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde.
Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:
Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de
Frau Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ Sabine.Zipper@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Birgit Müller

Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Esslingen 20.10.2021
Name Gerhard Schneider
Durchwahl 0711 904-45-169
Aktenzeichen 84.2
(Bitte bei Antwort angeben)

An die
Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Frau Bernadette Schwenker
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

NUR PER EMAIL

Kirchheim unter Teck, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelhütte" – 2. Änderung
Verfahren nach § 13a BauGB - Beteiligung Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Ihr Zeichen: 621.41/221-sw/ha

Sehr geehrte Frau Schwenker, sehr geehrte Damen und Herren,

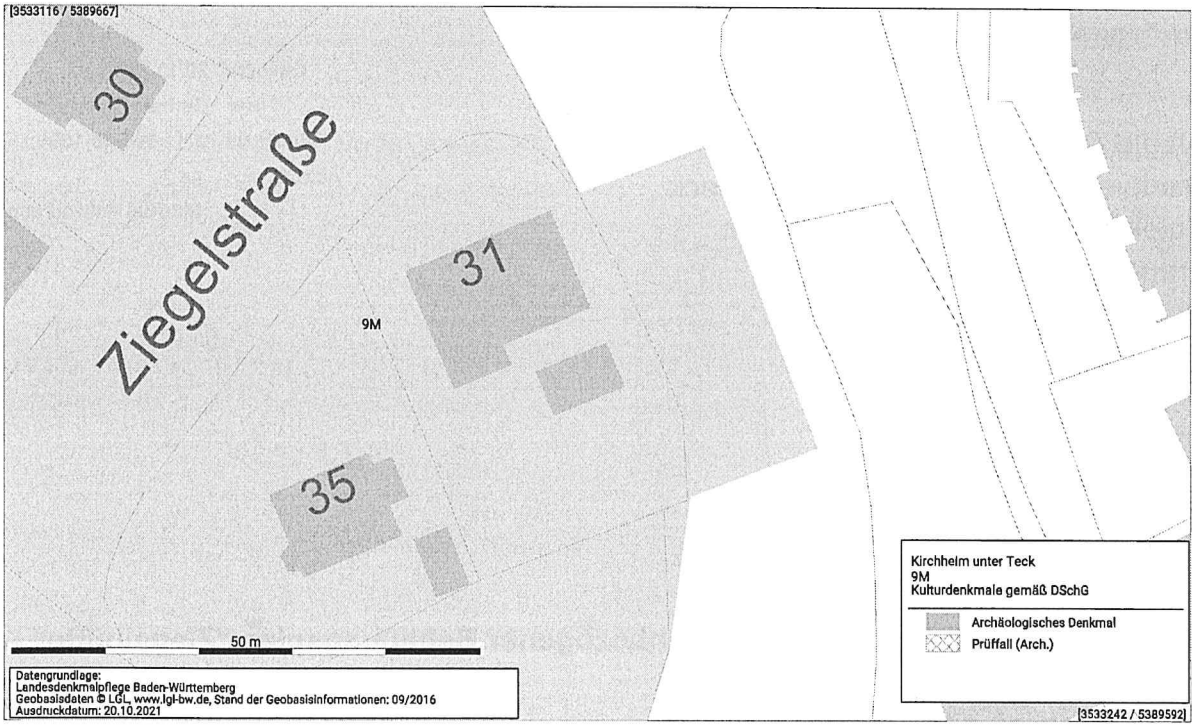
Vielen Dank für die fachliche Beteiligung der Denkmalpflege an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kirchheim unter Teck.
Innerhalb des Geltungsbereichs werden archäologische Belange berührt die bislang noch nicht ausreichend berücksichtigt sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich:

Früh- und hochmittelalterliche Siedlung und frühneuzeitliche städtische und herrschaftliche Ziegelhütte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 9M).

Dienstgebäude Berliner Str. 12 · 73728 Esslingen am Neckar · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-45444
abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
Haltestelle Bahnhof Esslingen a. N.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachfolgende Kartierung.



Bereits mehrfach und zuletzt 2012 in unmittelbarer Umgebung angetroffene archäologische Funde und Befunde lassen innerhalb auch des Geltungsbereichs auch denkmalwerte Relikte einer hochmittelalterlichen Besiedlung (8.-12. Jahrhundert) erwarten.
Weiterhin bestand innerhalb des Geltungsbereichs die abgegangene städtische Ziegelhütte, welche bereits 1426 über die Nennung der anliegenden Ziegelgasse erstmals indirekte Erwähnung fand. Von den 1899 schließlich abgebrochenen Betriebsanlagen blieb nur das 1795 erbaute Wohngebäude Ziegelstraße 31 bis heute erhalten.

Bei Bodeneingriffen in dem ausgewiesenen Bereich ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zur Besiedlungs-, Wirtschafts- und Stadtgeschichte, sowie der lokalen Sachkultur Kirchheims - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung - zu rechnen.
An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, ist insbesondere in Verbindung mit tiefgreifenden Eingriffen zum Tiefgaragenbau eine Beeinträchtigung bzw. unwiederbringliche Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale zu befürchten. Demgegenüber bestehen hier erhebliche Bedenken. Im weiteren Verfahren ist daher die fachliche Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidiums Stuttgart, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de) erforderlich:

- Nach der inzwischen erfolgten bauhistorischen Bewertung von Gebäude Ziegelstraße 31 kann der Abbruch zunächst bis auf Erdgleiche erfolgen. Für die Maßnahme wird ausdrücklich auf die Beachtung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zum Umgang mit zufälligen Funden hingewiesen (bereits im Text).

- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten bedarf es einer archäologischen Untersuchung vorgesehener Baufenster sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffenen Areale. Diese Maßnahme dient dazu ggfs. Kulturdenkmale, die von dem Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.
  Dazu sind nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege zunächst archäologische Sondagen zielführend. Ziel dieser Voruntersuchung ist es, Erhaltung und Umfang der vorhandenen Denkmalsubstanz präzise zu bewerten und eine Befundprognose für das Baugrundstück abgeben zu können. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.
  Sollten hierbei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG angetroffen werden, können in Abhängigkeit von überlieferter Denkmalsubstanz und Wertigkeit anschließend Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Maßnahmen notwendig wer-

den. Erst nach Abschluss der erforderlichen Dokumentationsmaßnahmen kann eine Baufreigabe erfolgen.
Die Kosten für sämtliche archäologischen Erkundungs- und Rettungsmaßnahmen sind durch den Vorhabensträger zu tragen. Im Interesse der Bauherrschaft ist diese Maßnahme rechtzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erreichen und ggf. Wartezeit durch eine Ausgrabung zu vermeiden oder zu minimieren. Für die anstehenden Maßnahmen wird deshalb um frühzeitige Kontaktaufnahme gebeten.

Wir bitten die Planunterlagen, Textteil und Begründung/ Umweltbericht um vorgenannte Hinweise zum Schutzgut der Kulturgüter zu ergänzen.
Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerhard Schneider

Landkreis
Esslingen

Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen
26. Okt. 2021
Abteilung _____
☐ Zur Kenntnis und Verbleib ☐ Zur dortigen Erledigung
☐ Zur Stellungnahme/mit Antwortvorschlag
☐ Zur Kenntnis vor/nach Abgang ☐ Zur Unterschrift an OB

Landratsamt
Esslingen

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	Sachbearbeitung		Datum
411-364.32/001760	Frau Balz	Telefon 0711 3902-42461 Telefax 0711 3902-52461 Balz.Heike@LRA-ES.de	20.10.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ziegelhütte“ – 2. Änderung
in Kirchheim unter Teck
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Schreiben vom 13.09.2021, Zeichen: 621.41/221-sw/ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet weist eine zentrale innerstädtische Lage, ca. 400 m südwestlich der Kirchheimer Innenstadt und ca. 400 m nordöstlich des Kirchheimer Bahnhofs auf. Beabsichtigt ist eine innerörtliche Nachverdichtung. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flurstück-Nummer 678 der Gemarkung Kirchheim unter Teck mit einer Fläche von 1054 m².

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen zum Planentwurf:

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

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt laut Schmutzfrachtberechnung 2017 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen in einem Gebiet, das im Mischsystem entwässert wird. Gemäß Schmutzfrachtberechnung ist die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ordnungsgemäß möglich.

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.

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 oder Einleitung in die angrenzende „Lauter" (gegebenenfalls über die bestehende Entlastungsleitung des RÜ 44 in der Ziegelstraße) ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in die „Lauter" ist aus Sicht des WBA ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 l je m² versiegelter angeschlossener Fläche und ein Drosselablauf von 10 l/s je ha Gesamteinzugsgebiet vorzusehen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers oder Einleitung in die „Lauter" 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, Retentions-/ Kombizisterne 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, im Textteil als Festsetzungen aufzunehmen.

2. Grundwasser
Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Ob die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung des Plangebiets vorliegen, wurde vom WBA nicht geprüft. Der Planungsträger hat dies eigenverantwortlich durchzuführen.

Im betroffenen Plangebiet sind unter bindigen Deckschichten quartäre Flusskiese und Sande mit einer oberflächennahen Grundwasserführung in hydraulischer Verbindung mit der „Lauter" zu erwarten. Nach den Erkenntnissen aus umliegenden Baugrunderkundungen und der vorliegenden Objektplanung ist nach jetzigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Tiefgarage sowie Erschließungs- und Gründungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

Daher sind entsprechende hydrogeologische Erkundungen durchzuführen. Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem WBA in fachtechnischer Sicht abzustimmen und gemäß § 43 Absatz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten die Erkundungen möglichst frühzeitig durchgeführt werden.

Die Grundwasserstände sind dabei über einen längeren Zeitraum zu erkunden. Es sollte zumindest eine Trocken- und eine Nassperiode beobachtet werden. Bei kürzeren Beobachtungszeiträumen sind gegebenenfalls Zuschläge zu den gemessenen Werten zu berücksichtigen. Die Erkundung muss tiefer reichen als die tiefste geplante Erschließungs- oder Gründungsmaßnahme.

Grundsätzlich sind die folgenden Punkte für das Bauen im Grundwasser zu berücksichtigen und als Hinweise in den Textteil mitaufzunehmen:

„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.

Für die geplante Tiefgarage wird auf Grund der Gewässernähe empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden und entsprechend die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

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.

Es darf entlang von Kanälen und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Bei Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden."

II. **Untere Naturschutzbehörde**
Herr Nicolas Ruoß, Tel. 0711 3902-42449

Zum Planentwurf bestehen zunächst noch grundsätzliche Bedenken.

Ein geplantes Vorhaben 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. Ein Hinweis auf die Verbotstatbestände in der Begründung ist, insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausreichend.

Erst durch einen gutachterlichen Nachweis, mindestens 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 artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG sind dabei auch zwingend 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. Unter Punkt 2.2.2 „Bebauung und Nutzung" der Begründung wird dargelegt, dass sich das Bestandsgebäude inklusive Schuppen in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Dies erhöht sogar die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimischer Vogelarten. Bisher fehlen grundlegende artenschutzrechtliche Aussagen gänzlich.

Auf die Regelungen des Artenschutzes wurde die Stadt Kirchheim unter Teck nun mehrfach in verschiedenen Bebauungsplanverfahren hingewiesen. Die untere Naturschutzbehörde möchte daher dringend auf den Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau aufmerksam machen.

https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Leitfaden_Artenschutz2019.pdf

Um im weiteren Verlauf des Verfahrens Schwierigkeiten zu vermeiden, wird dringend empfohlen, artenschutzrechtliche Untersuchungen vor Abbruch der Bestandsgebäude zu veranlassen.

III. **Gewerbeaufsicht**
Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Ziegelhütte" aus dem Jahr 1978. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung passt sich in die umgebende Bebauung ein, die bereits aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt ist.

Unter Hinweis auf den Entwurf der Lärmaktionsplanung (Büro Richter+Richard, Arbeitsstand vom 22.03.2021) wird für das Plangebiet mit einem Pegel von 50-60 dB(A) L DEN (24 Stunden) und einen Pegel von 45-50 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr) gerechnet. Bei dieser Betrachtung wurde von den umgebenden Straßen nur die „Schöllkopfstraße" berücksichtigt. Auch die südlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie wurde nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau" für ein Mischgebiet überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen, insbesondere mit Blick auf den hohen Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung.

Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht vorzubringen.

IV. **Gesundheitsamt**
Herr Stefan Gertling, Tel. 0711 3902-41630

Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung:

1. Trinkwasser-Installation

   Bei der Trinkwasser-Installation handelt es sich nach Trinkwasserverordnung um eine Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe e („ständige Wasserversorgung"), aus der Trinkwasser im Rahmen einer „gewerblichen Tätigkeit (Vermietung Wohnungen; Definition siehe Trinkwasserverordnung § 3 Nummer 10) abgegeben wird.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind insbesondere folgende Bestimmungen zu beachten:

- Sofern eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ gemäß Trinkwasserverordnung § 3 Nummer 12 installiert wird (Anlage mit einem Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer jeweils mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle, wobei der Inhalt einer Zirkulationsleitung nicht berücksichtigt wird) wären die Voraussetzungen gemäß Trinkwasserverordnung § 14 b Absatz 1 vollständig erfüllt und es besteht eine regelmäßige Untersuchungspflicht auf Legionellen an mehreren repräsentativen und geeigneten Probenahmestellen nach Trinkwasserverordnung § 14b Absatz 3. Die Intervalle der Beprobungen sind in § 14b Absatz 4 Nummer 2 a) festgelegt.

  Die Trinkwasserinstallation des Gebäudes unterliegt nur dann einer Untersuchungspflicht, wenn mindestens eine der Wohnungen vermietet ist (Trinkwasserverordnung § 3 Nummer 10 „gewerbliche Tätigkeit“), andernfalls entfällt die Untersuchungspflicht (bei privater Selbstnutzung aller Wohnungen durch den entsprechenden Eigentümer). Bei Vermietung mind. einer der Wohnungen besteht gemäß Trinkwasserverordnung § 14 b Absatz Nummer 2 a) eine dreijährliche Untersuchungspflicht (systemische Untersuchung) auf Legionella species, sofern die Voraussetzungen nach § 14b Absatz 1 (siehe hierzu Definition Trinkwasserverordnung § 3 Nummer 12 Großanlage, 3-Liter-Regel, Dusche und so weiter) erfüllt sind.

  Möchte man generell Untersuchungen (nach Trinkwasserverordnung § 14b) der Trinkwasserinstallation auf Legionella species in den Wohnungen und in der Arztpraxis vermeiden, sollten zur Warmwasserbereitung zum Beispiel Durchfluss-Trinkwassererwärmer (Durchlauferhitzer oder Wohnungsanschlussstation) installiert werden. Hierbei können einem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mehrere Entnahmestellen zugeordnet werden (Gruppen- oder Zentralversorgung). Es ist allerdings darauf zu achten, dass der Volumeninhalt des Erwärmers kleiner 400 Liter und keine Leitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle einen Inhalt von mehr als drei Litern (Leitungsinhalt somit kleiner/gleich 3 Liter) besitzt.

- Nach Trinkwasserverordnung § 17 Absatz 1 sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

- Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach Trinkwasserverordnung § 17 Absatz 2 Satz 1 entsprechen (zum Beispiel DVGW/DIN zertifiziert).

Unter anderem sind folgende allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches; DVGW W = Technische Regel des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches für den Bereich Wasser; VDI = Verein Deutscher Ingenieure; DIN = Deutsche Industrie Norm; EN = Europäische Norm; DIN EN = Europäische Norm, die in das deutsche Normenwesen übernommen wurde; in Anführungszeichen „“ gesetzte Angabe = Titel des technischen Regelwerks; ff. = mindestens drei aufeinanderfolgende Seiten):

- VDI/DVGW 6023: „Hygiene in Trinkwasser-Installationen, Anforderungen an Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung“. Hier sind insbesondere die Regelungen zum Befüllen (maximal 72 Stunden vor Inbetriebnahme) und zum Nachweis der einwandfreien Wasserbeschaffenheit durch das ausführende Unternehmen nach Kapitel 6.9.3 zu beachten.

- DVGW-Arbeitsblatt W 551 „Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums“ in Verbindung mit DVGW W 553 „Bemessung von Zirkulationssystemen“.

- DIN 806 ff., "Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen", besonderer Hinweis auf Teil 2, Abschnitt 9.3.2 „Vermeiden von Verbrühungen“.

- DIN 1988 ff., "Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen"

- DIN EN 1717, "Schutz des Trinkwassers....in Trinkwasserinstallationen..."

- Während der Bauphase (und später im Betrieb des Gebäudes) ist Stagnationswasser aus hygienischen Gründen in den Trinkwasserleitungen zu vermeiden (ausreichende Spülung der Leitungen spätestens alle 72 Stunden, zum Beispiel mittels automatisierter Spüleinheit – Spülen allein nur der Hauptstränge ist nicht ausreichend). Hiermit soll die Kontamination des Trinkwassers mit potentiell humanpathogenen Krankheitserregern (zum Beispiel Legionella species, Pseudomonas aeruginosa et cetera) vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass wer die oben genannten Anforderungen nicht einhält, gemäß § 25 Nummer 4, 11h und 11i Trinkwasserverordnung ordnungswidrig handelt.

2. Baustoffe

Die zur Anwendung kommenden Bau-, Zuschlags- und Beschichtungsstoffe sollten schadstoffgeprüft sowie emissionsarm sein und weder in der Bau- noch Betriebsphase zu geruchlichen oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen (zum Beispiel Augenreizungen, Hautirritationen, allergische Reaktionen et cetera) führen. Herstellerangaben zur Verarbeitung (zum Beispiel Mischungsverhältnis, Zeitpunkt der möglichen Beschichtung, Mindesttrocknungszeit et cetera) sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes einzuhalten, um unerwünschte Reaktionen zwischen Bau- und Beschichtungsstoffen zu vermeiden (zum Beispiel Teppichbodenkleber auf feuchten Estrich können zu langanhaltenden geruchlichen Problemen führen).

3. Abfallbeseitigung

Auf die Einhaltung des § 33 Landesbauordnung in Verbindung mit § 17 Absatz 3 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) wird verwiesen. Organische Abfälle sollten während der Zwischenlagerung keiner direkten Sonnenstrahlung ausgesetzt sein, um Gär-, Verwesungs- und Verrottungsprozesse und damit verbundene Geruchsentwicklungen möglichst zu vermeiden. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Müll keine Insekten oder Nagetiere angelockt werden und so zu einer möglichen Verbreitung von Krankheitserregern beitragen. Der Zugang zu den Müllzwischenlagern sollte nur autorisierten Personen möglich sein (Ausschließen von Vandalismus und „Containern"). Die Müllentsorgung der Arztpraxis sollte so durchgeführt werden, dass für Fremdpersonen kein Kontakt mit Praxisabfall (unter Umständen infektiöses Material) möglich ist.

4. Tiefgarage

Aus umwelthygienischer Sicht, sind die Belüftungsschächte der Tiefgarage so anzuordnen, dass keine schadstoffhaltige Abluft über diese in darüber liegende Wohnungen gelangen kann. Zudem sind in der Nähe der Abluftschächte keine Möglichkeiten zu schaffen, die zu einem Daueraufenthalt beziehungsweise zu einer längeren Verweilzeit einladen.

5. Altlasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, beispielsweise in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Kirchheim unter Teck erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**
Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

VI. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**
Herr Andreas Hönes, Tel. 0711 3902-44140

Es bestehen keine Einwände.

Auf Seite 4 der Begründung könnte zur fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Kirchheim noch die gut 100 Meter vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle „Hahnweidstraße" ergänzt werden (eventuell für die Kunden der geplanten Physiotherapiepraxis relevant).

VII. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**
Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken:

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 LBOAVO vorzusehen.

(Im Baugenehmigungsverfahren sind die in der Objektplanung dargestellten Stellflächen hinsichtlich Zugang noch zu prüfen.)

VIII. **Abfallwirtschaftsbetrieb**
Frau Angelika Schnizler, Tel. 0711 3902-43840

Das Gebiet wird über die beiden Straßen „Hahnweidstraße“ und „Ziegelstraße“ im Bestand erschlossen. Von der Anfahrbarkeit dürften sich damit keine Probleme ergeben.

Die Breite der Straßen reicht für eine Befahrung mittels drei- und vierachsigen Müllfahrzeugen aus.

Ergänzend hierzu die allgemeinen Feststellungen zur Abfallentsorgung:

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung", die RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft" aus den VKS-News von 09/2004.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich.

Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung von Bebauungsplänen beziehungsweise deren Änderung der Erdmassenausgleich zu betrachten ist. Ein Abwägungsausfall (durch Nichtberücksichtigen des Erdmassenausgleichs) kann in möglichen Rechtsverfahren zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen.

Sind Bestandsgebäude von der geplanten Bebauung betroffen, sollen also Gebäude zumindest teilweise entfernt werden, wäre hierfür ein Abfallverwertungskonzept erforderlich.

Der Abwägungsausfall für den Erdmassenausgleich kann sich bei einem zukünftigen Anlieferungswunsch negativ auf die Bewertung zur Annahme der Aushubmassen auswirken.

Bei Andienung von Abbruchmassen können schädliche Beimengungen oder Vermischungen von getrennt zu haltenden Stoffen zu einer Einstellung der Anlieferung und damit zu Verzögerungen im Bau führen.

IX. Umweltschutzamt

Herr Andreas Grote, Tel. 0711 3902-42427

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiwWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

Diese rechtliche Neuregelung verstärkt die bereits geltende Rechtslage, dass nach § 10 Landesbauordnung (LBO) ein Erdmassenausgleich für den Geltungsbereich der LBO von den zuständigen Baurechtsbehörden bereits vor der Neuregelung des LKreiWiG verlangt werden konnte.

Insofern sollte, soweit möglich, bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der zu entsorgende Aushub u.a. in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Insbesondere kann durch die planerische Festsetzung des Straßen- und Gebäudeniveaus die Durchführung eines Ausgleichs der bei der Bebauung anfallenden Erdmassen ermöglicht werden. In Gebieten mit erhöhten Belastungen im Sinne der Regelung des § 12 Absatz 10 Bundes-Bodenschutzverordnung kommt diesen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. In diesen Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden ist eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes dann zulässig, wenn die in § 2 Absatz 2 Nummern 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen (= „natürlichen Bodenfunktionen“) nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet hinsichtlich des Erdmassenausgleichs keine Angaben. Daher bitten wir Sie, diese bis zum 30.11.2021 nachzureichen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung unterlassen, liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfalls hinsichtlich des Belangs „Erdmassenausgleich“ vor (siehe oben VIII.).

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Blank

Unsere Qualität ist ausgezeichnet:

Ein Unternehmen der EnBW

Netze BW

Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Postfach 14 52
73230 Kirchheim unter Teck

Name Franziska Ehmer
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7021 8009-59132
Telefax +49 7021 8009-59200
E-Mail f.ehmer@netze-bw.de
Ihr Zeichen 621.41/221-sw/ha
Ihr Schreiben 13.09.2021

Datum 15.10.2021

Bebauungsplan „Ziegelhütte", Gemarkung Kirchheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von der Netze BW GmbH keine Gasversorgungsanlagen vorhanden oder derzeit geplant.
Bei Interesse der künftigen Bauherren an einer Gasversorgung können wir das geplante Gebäude mit Erdgas versorgen.

Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.
Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

F. Ehmer

i. A. Franziska Ehmer

Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen
23. Sep. 2021
Abteilung
☐ Zur Kenntnis und Verbleib ☐ Zur dortigen Erledigung
☐ Zur Stellungnahme/mit Antwortvorschlag
☐ Zur Kenntnis vor/nach Abgang ☐ Zur Unterschrift an OB

Sch

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

Tel.: 0721 938-
Fax: 069 26091-3386
@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R O4-SW(E) Ro
TöB-Kar-21-114275

Deutsche Bahn AG • Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

21.09.2021

Ihr Zeichen: 621.41/221-sw/ha
Ihr Datum: 13.09.2021

Bebauungsplan „Ziegelhütte", Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Links der Bahnlinie Wendlingen - Oberlenningen, Strecken Nr. 4610, bei km 6,64 bis km 6,68, ca. 55 m abseits

Sehr geehrte Frau Schwenker,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Durch das Bebauungsplanverfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.
Auf die durch den Eisenbau, den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz, Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:
DEUTSCHLAND BRAUCHT EINE STARKE SCHIENE

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

Digital unterschrieben von
Datum: 2021.09.21 10:35:10 +02'00'

i.V.

Digital unterschrieben von
Datum: 2021.09.21 08:23:03 +02'00'

i.A.

Anlagen: ---

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen pesonenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, Email-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++