

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2024/011**
**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

 Federführung: Schwenker, Bernadette  
 Telefon: + 49 7021 502-416

 AZ: 621.41:25.04  
 Datum: 10.01.2024

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schafhof IVc"**  
**Planbereich Nr. 25.04**  
**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	31.01.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.02.2024

**ANLAGEN**

- Anlage 01 - Bebauungsplan Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 02 - Begründung Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 03 - Umweltbericht (ö)
- Anlage 04 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz (ö)
- Anlage 05 - Artenschutz Käfer (ö)
- Anlage 06 - Artenschutz Reptilien (ö)
- Anlage 07 - Vorschlag zur Organisation des Bring- und Holverkens (ö)
- Anlage 08 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 09 - Bebauungsplan Auslegungsbeschluss (ö)

**BEZUG**

- „Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung – Errichtung eines viergruppigen Jurtenkindergartens am Schafhof“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 20.07.2022 (§ 89 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/094)
- „Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schafhof IVc", Planbereich Nr. 25.04, Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 28.09.2022 (§ 116 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/110)
- „Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schafhof IVc", Planbereich Nr. 25.04, Gemarkung Kirchheim – Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 29.11.2023 (§ 46 ö, Sitzungsvorlage IWU/2023/031)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 240, 320, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

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

#### Priorität 2

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

#### Priorität 3

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

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

#### Keine Auswirkungen

Der Umweltbericht befasst sich auf Seite 32 ff. ausführlich mit dem Schutzgut Klima. Beim Plangebiet handelt es sich um ein Freilandklimatop, die Planung führt nur zu geringen Veränderungen bei diesem Schutzgut. Diese Veränderungen werden durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

#### Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

*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.*

#### Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

#### Ergänzende Ausführungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Gutachten erforderlich, die dafür anfallenden Kosten sind von städtischer Seite zu tragen. Die Realisierung des durch den Bebauungsplan

ermöglichten Jurtenkindergartens erfordert Straßen- und Hochbaumaßnahmen, was mit Kosten verbunden ist.

## **ANTRAG**

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schafhof IVc“, Planbereich Nr. 25.04, 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 07.02.2024 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Schafhof IVc“  
Planbereich Nr. 25.04  
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 28.07.2022 / 09.11.2023 / 24.01.2024 (Anlage 1 zur SiVo GR/2024/011).

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage 1 zur SiVo GR/2024/011, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 28.07.2022 / 09.11.2023 / 24.01.2024 (Anlage 2 zur SiVo GR/2024/011).

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines mehrgruppigen Jurtenkindergartens geschaffen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan an.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass:**

Der Kindergartenbedarfsplan 2022/2023 der Stadt Kirchheim unter Teck weist einen Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen aus. Eine Maßnahme zur Schaffung der erforderlichen Platzkapazitäten ist die Errichtung eines Jurtenkindergartens am Rand des Wohngebiets Schafhof. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Kindergartens geschaffen.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) hat in seiner Sitzung vom 29.11.2023 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 02.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 durchgeführt.

Private Stellungnahmen beziehungsweise Anregungen gingen nicht ein.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Netze BW, Regierungspräsidium Freiburg, terranets GmbH, Verband Region Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Es wurden jedoch keine Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

##### Raumordnung

Nach Inkrafttreten des Planes wird um eine digitale Planfertigung und den Bekanntmachungsnachweis gebeten.

Wird nach Abschluss des Verfahrens erledigt.

#### **2. Landratsamt Esslingen**

##### Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die Auswirkung von Starkregenereignissen ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen. Das anfallende Starkniederschlagswasser ist schadlos für die geplante Bebauung abzuleiten. Dies ist

Das Entwässerungskonzept wird in Kürze vom Bauherren beim Landratsamt eingereicht. Der Bauherr ist über die zu berücksichtigenden Punkte informiert.

im einzureichenden Entwässerungskonzept darzustellen.

Die Flächen des Bebauungsplans sind bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung im Einzug des Gruppenklärwerks Wendlingen zu berücksichtigen.

Punkt II.2.1 des Textteils sollte dahingehend ergänzt werden, dass sicherzustellen ist, dass den wasserdurchlässigen offenen Stellplätzen kein Niederschlagswasser von befestigten Fahrflächen zufließen kann.

Punkt 2.2 des Textteils sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Versickerung flächig oder in Mulden erfolgen kann.

#### Naturschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf. Die Vermeidungsmaßnahme V 2 (Folienzaun zum Schutz der vorkommenden Reptilien) ist unabhängig von der Jahreszeit vorzusehen.

#### Landwirtschaft

Agrarstrukturelle Bedenken werden auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan zurückgestellt. Jedoch sollte jederzeit die Zufahrt zur „Alten Schlierbacher Straße“ für den landwirtschaftlichen Verkehr möglich sein.

#### Gesundheitsamt

Der geplante Kindergarten liegt 202 m von der 380 kV-Leitung entfernt. Da dieser Abstand deutlich größer als 20 m ist, sind keine Betrachtungen zu Minimierungsmaßnahmen bezüglich der elektromagnetischen Felder notwendig.

#### Straßenbauamt

Die öffentlichen Belange gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung werden die Flächen berücksichtigt.

Bezüglich des angesprochenen Aspektes wird der Textteil ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Ergänzung bzw. eine Klarstellung der bestehenden Festsetzung. Der Bauherr hat dieser Ergänzung in der Mail vom 24.01.2024 zugestimmt.

Der Textteil wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Ergänzung bzw. eine Klarstellung der bestehenden Festsetzung, da der Textteil bislang eine Versickerung über eine mindestens 0,3 m stark bewachsene Bodenzone beschreibt, was sowohl eine flächige Versickerung als auch eine Versickerung in Mulden ermöglicht.

Die Vermeidungsmaßnahme V 2 wird unabhängig von der Jahreszeit vorgesehen. Die Hinweise zum Bebauungsplan, die Begründung, der Umweltbericht und der Kurzbericht zur Ökologischen Untersuchung auf Reptilien werden angepasst.

Für den Bring- und Holverkehr wird im Rahmen des Bebauungsplans vorgeschlagen, in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ mehrere Parkplätze neu zu schaffen. Dies soll ein „Zuparken“ der Zufahrt zur „Alten Schlierbacher Straße“ unterbinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans vollständig erschlossen. Bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr soll die Begründung ergänzt werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

### Untere Abfallrechtsbehörde

In den Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs nach § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz. Dies kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sollte der Erdmassenausgleich dort realisierbar sein. Der Träger der Bauleitplanung hat den Erdmassenausgleich vorab zu überprüfen.

Der Bebauungsplan reduziert mit der Nutzung der Alten Schlierbacher Straße als Zufahrt zu den Stellplätzen sowie mit einer Erschließung des Baugrundstücks am nordwestlichsten und damit am tiefsten Punkt versiegelte Zufahrt- bzw. Gehwegflächen. Er verringert damit Erdbewegungen für die Erschließungsanlagen auf ein Minimum.

Im Rahmen der Baumaßnahme selber wird auf Grund der Notwendigkeit, jeweils ebene Flächen unter den Jurten zu schaffen und diese mit einer barrierefreundlichen Rampe mit ca. 6% Steigung zu verbinden, Erdaushub anfallen. Das Abfahren von Aushubmaterial wird dadurch reduziert, dass der abgetragene Oberboden möglichst auf dem Grundstück belassen werden und für die Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Spielhügel für Kinder) genutzt werden soll.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

## **3. Polizeirevier Kirchheim unter Teck**

Die Ausweisung von Bereichen für den Hol- und Bringverkehr wird begrüßt. Die Dimensionierung dieser Bereiche ist an der tatsächlichen Belegungszahl des

Der Bebauungsplan ermöglicht maximal fünf Jurten, was fünf Gruppen entspricht. Die günstige Lage des geplanten Kindergartens am Hauptweg aus



Kindergartens auszurichten. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Richtung Innenstadt trägt zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei. Für den verbleibenden motorisierten Bring- und Holverkehr sind in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ Parkplätze angedacht. Ihre Anzahl resultiert aus den Platzverhältnissen, welche der bestehende Straßenquerschnitt ermöglicht.

#### **4. NABU**

Eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich wird abgelehnt. Flächen, die eine Betroffenheit als Biotopverbundfläche oder Streuobstbestandsfläche mit Schutz gemäß § 33a BNatSchG aufweisen, sind ausnahmslos aus der Planung zu nehmen.

Die Bebauungsplanfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, so dass bereits auf dieser Planungsebene eine Abwägung stattgefunden hat. Darüber hinaus wird das Thema Biotopverbund und Streuobstbestand im Umweltbericht thematisiert und im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend berücksichtigt. Die Genehmigung nach § 33a Abs. 2 BNatSchG für die Umwandlung des Streuobstbestandes wurde unter der Maßgabe bestimmter Bestimmungen zwischenzeitlich erteilt.

Die Streuobstwiesen weisen u.a. auf Grund ihrer Nähe zum Vogelschutzgebiet eine hohe Leistungsfähigkeit und hohe Biodiversität auf. Es sind Fällungen bzw. Teilfällungen geplant, Ausgleichspflanzungen erzielen erst nach Jahrzehnten die gleiche ökologische Wertigkeit. Durch die Frequentierung durch den Kindergarten geht die Lebensraumfunktion für Vögel verloren.

Der Umweltbericht und die Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes setzen sich intensiv mit dem Thema Streuobstbestand auseinander und benennen als Ausgleichsmaßnahmen Nachpflanzungen innerhalb des bestehenden Streuobstkomplexes (Fl. Nr. 2372/1 und Fl. Nr. 2324/1 im Gewinn Laubersberg). Die Nachpflanzungen sind mit Faktor 1:2 ermittelt, damit ist dem Time-lag Rechnung getreten. Ferner ist im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Vögel die Anbringung entsprechender Nistkästen vorgesehen.

Baumfällungen werden auf das notwendige Maß beschränkt (Standesicherheit), erhaltenswerte Bäume werden in die Planung integriert und sind im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt.

Die geplanten Stellplätze tangieren den Randbereich des Vogelschutzgebiets.

Die Stellplätze liegen vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes.

Streuobstkomplex Laubersberg liegt vollständig in der Kernfläche und im

Der Umweltbericht setzt sich intensiv mit dem Biotopverbund auseinander. Als

Kernraum des Biotopverbundes.

Ausgleichsmaßnahme enthält der Umweltbericht eigens eine planexterne Biotopverbundmaßnahme (Fl. Nr. 5920, Gewinn Stelle).

Das Plangebiet „Schafhof IVc“ ist Teil des FNP „Schafhof IV“. Laut Gebietssteckbrief ist der Schafhof IV Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Gebietssteckbrief im Flächennutzungsplan weist den Schafhof IV nicht als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich Schafhof IV als geplante Wohnbaufläche dar.

Im Bereich Schafhof IVa sind im Außenbereich Reihenhäuser geplant, was nicht auf eine flächensparende Stadtplanung hinweist. Gleichzeitig wird ein weiterer Bedarf an Kindergartenplätzen geschaffen, die offenbar nicht vorhanden sind.

Die Stadt Kirchheim unter Teck deckt ihren Wohnbauflächenbedarf vornehmlich durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Steingauquartier, Wollspinnerei, Südlich Zementstraße etc.). Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine wohnbauliche Nutzung erfolgt äußerst zurückhaltend und in der Regel nur für Arrondierungsmaßnahmen. Eine solche Arrondierungsmaßnahme stellen die geplanten Reihenhäuser im Bereich Schafhof IVa dar. Anlass für die Planung des Jurtenkindergartens ist der vorhandene stadtweite hohe Bedarf an Kindergartenplätzen.

Prüfung, ob der Kindergarten nicht im Bereich Schafhof IVa errichtet werden kann oder die Umsetzung neuer Baukonzepte wie Aufstockung bestehender Kindergartenbauten oder Umwandlung von Parkflächen.

Im Gebiet Schafhof IVa ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Die planerischen Überlegungen für diese Reihenhausbauung sind deutlich älter als die Überlegungen zum Jurtenkindergarten. Es wurden auf der Fläche Schafhof IVa erhebliche planerische Vorleistungen für den Wohnungsbau erbracht, das Bebauungsplanverfahren ist weit fortgeschritten. Zudem stellt die Reihenhausbauung eine wichtige Ergänzung des Wohnungsbausegments in Kirchheim dar. Die Errichtung eines mehrgruppigen Kindergartens an diesem Standort würde die Fläche des Schafhofs IVa komplett benötigen, so dass überhaupt keine Reihenhausbauung mehr möglich wäre.

Die Stadt Kirchheim unter Teck investiert bereits viel in den Bau und die Erweiterung von Kindergärten im bestehenden Siedlungskörper. Zu nennen sind beispielsweise die Projekte Kindergartenneubau Tannenbergsstraße,

Kindergarten Südbahnhof-Areal,  
Bildungshaus Nabern  
und Kindergarten Eichwiesen in Lindorf.  
Auf Grund des enormen Bedarfs an  
Kindergartenplätze sind diese  
Anstrengungen nicht ausreichend. Der  
Kindergartenbedarfsplan sieht als  
zusätzlichen Baustein daher die Errichtung  
von Kindergärten  
mit besonderem pädagogischen Konzept  
vor. Hierzu zählt der Jurtenkindergarten.

### **5. Telekom**

Im Planbereich befinden sich  
Telekommunikationslinien der Telekom.  
Bestand und Betrieb der Leitungen müssen  
weiterhin gesichert sein.

Die Telekommunikationslinien innerhalb des  
Geltungsbereichs liegen alle innerhalb von  
öffentlichen Verkehrsflächen, so dass deren  
Bestand und Betrieb gesichert ist.

### **6. Vodafone**

Ihre Anfrage wurde an die zuständige  
Fachabteilung weitergeleitet. Vor Baubeginn  
sind vom ausführenden Tiefbauunternehmer  
aktuelle Planunterlagen anzufordern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,  
er betrifft die weiteren detaillierteren  
Planungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von Seiten des Landratsamtes ein  
Antrag für die Umwandlung des Streuobstbestandes in eine andere Nutzungsart auf Basis des §  
33a NatSchG gefordert. Der Antrag wurde von der Stadt Kirchheim unter Teck gestellt, die  
Genehmigung unter bestimmten Bedingungen, wie beispielsweise Ersatzpflanzungen, liegt vor.  
Von ihr darf nach Satzungsbeschluss Gebrauch gemacht werden.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen,  
der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan an.

### **Bisheriges Bauleitplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den  
Bebauungsplan „Schafhof IVc“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 17.10.2022 bis 25.11.2022 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen  
Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2023/031, deren  
Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird.  
Über diese Sitzungsvorlage hat der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) am  
29.11.2023 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des  
Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend ein Auszug aus der Sitzungsvorlage IWU/2023/031:

## **Anregung**

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### 1. Regierungspräsidium

#### Raumordnung

In Bauleitplänen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Ein Augenmerk ist auf das Landesentwicklungsprogramm 2002, den Regionalplan und den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen. Bei Letzteren weisen wir auf erhebliche Prüfpflichten, insbesondere Starkregenereignisse betreffend, hin.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan ist wiederum aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß des Bundesraumordnungsplans Hochwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel). Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQ<sub>extrem</sub> vorzufinden. Eine Starkregengefahrenkarten liegt für das östliche Stadtgebiet und damit für das Plangebiet nicht vor. Die Stadt Kirchheim unter Teck erarbeitet die Starkregengefahrenkarten derzeit schrittweise für ihr Siedlungsgebiet, und zwar der Problemintensität entsprechend von West nach Ost. Diese Information zum Thema Starkregen wird in die Begründung aufgenommen.

#### Naturschutz

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb von Kernräumen des Biotopverbundes. Im Falle einer Überplanung dieser Flächen sind die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen, auch im Rahmen der Eingriffsregelung.

Die Bebauungsplanfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, so dass bereits auf dieser Planungsebene eine Abwägung stattgefunden hat. Ergänzend hierzu wird das Thema im Umweltbericht thematisiert und im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahme enthält der Umweltbericht u.a. eine planexterne Biotopverbundmaßnahme.

Vom Vorhaben sind darüber hinaus Streuobstbestände betroffen. Die Umwandlung dieser Bestände bedarf in der Regel einer Genehmigung.

Ein entsprechender Genehmigungsantrag ist in Bearbeitung.

Im Nordosten grenzt das Vorhaben an ein gesetzlich geschütztes

Das Biotop hat sich zwischenzeitlich in das Plangebiet hineinentwickelt. Der

Feldheckenbiotop.

Bebauungsplan setzt entsprechend eine Pflanzbindung fest.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da noch die Untersuchung der Bäume auf Käferarten aussteht.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung Xylobionte Käfer wurden keine Arten gefunden, für die Verbotstatbestände wirksam werden. Die Begrünung wird entsprechend ergänzt.

Wenn Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen des Artenschutzes nicht zu vereinbaren sind und sich diese als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Es wurde eine Stellungnahme zum Arten- und Baumschutz erstellt. Zusätzlich wurden eine Käferuntersuchung und eine Reptilienuntersuchung durchgeführt. Auf dieser Basis sind bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Bebauungsplan erkennbar.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, insbesondere das mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen. Dies schließt auch die Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen ein.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte und bezüglich Falleneffekten für Kleintiere wird hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung Nisthilfen anzubringen, möglichst standortheimische Bäume zu verwenden und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die Hinweise zu Nisthilfen und zur Verwendung standortheimischer Bäume werden zur Kenntnis genommen. Bei den geplanten Jurten handelt es sich nicht um Flachdachbauten.

### Geologie

Die Übernahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan wird empfohlen.

Die gegebenen Hinweise werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

## 2. Landratsamt Esslingen

### Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die Flächen des Plangebiets wurden in der aktuell gültigen Schmutzfrachtberechnung 2017 nicht berücksichtigt.

Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung werden die Flächen, die Rechtskraft des Bebauungsplans vorausgesetzt, berücksichtigt.

Zum Punkt 2.2 des Textteils wird eine Ergänzung vorgeschlagen.

Es handelt sich um tonige Böden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Bebauung des Nordhangs des Schafhofs abgesehen werden sollte, da eine Wohnbebauung ein hohes Konfliktpotential für das Schutzgut Boden bieten würde.

Das Vorhaben greift gemäß vorliegender Planung nur geringfügig und reversibel in das Schutzgut „Boden“ ein. Daher bestehen keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes.

Für den Textteil des Bebauungsplans werden Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

Das Schutzgut Boden muss in der Umweltverträglichkeitsprüfung berücksichtigt werden. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung und aufgrund der zu Verdichtung und Verschlammung neigenden tonigen Böden sollten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargelegt werden.

Die Auswirkungen von Starkregenereignissen sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen. Das anfallende Starkniederschlagswasser im Innenbereich und vom Außengebiet ist schadlos für die geplante Bebauung abzuleiten. Dies ist im einzureichenden Entwässerungskonzept darzustellen.

## II. Naturschutz

Im Norden überschneidet sich das

Die vorgeschlagene Ergänzung wird in den Textteil aufgenommen.

Die Information wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Anmerkungen zum Flächennutzungsplan werden im dazugehörigen Flächennutzungsplanverfahren behandelt. Es wird angemerkt, dass der vorliegende Bebauungsplan sich nur auf einen untergeordneten Teil des Nordhangs des Schafhofs erstreckt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise werden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Umweltbericht betrachtet das Schutzgut Boden und benennt Minimierungsmaßnahmen, beispielsweise zur Oberbodenlagerung und -wiedereinbau oder die Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf ein möglichst kleines Areal.

Eine Starkregengefahrenkarte liegt für das östliche Stadtgebiet und damit für das Plangebiet nicht vor. Die Stadt Kirchheim unter Teck erarbeitet die Starkregengefahrenkarte derzeit schrittweise für ihr Siedlungsgebiet, und zwar der Problemintensität entsprechend von West nach Ost. Diese Information zum Thema Starkregen wird in die Begründung aufgenommen. Das Thema Entwässerung wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vom Vorhabenträger bearbeitet. Dabei ist auch zu prüfen, ob ein Überflutungsnachweis für das zu bebauende Grundstück nach DIN 1086-100 erforderlich ist.

Gemäß vorliegenden Daten erstreckt sich

Plangebiet geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet. Die Abgrenzung ist nochmals detailliert zu prüfen.

Östlich angrenzend befindet sich ein Biotop (Feldhecke). Eine magere Flachlandmähwiese befindet sich in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang.

Die geplanten Stellplätze befinden sich innerhalb des Vogelschutzgebietes. Es sind zwingend Alternativen zu prüfen, die außerhalb des Plangebiets liegen. In jedem Fall ist eine Natura-2000-Vorprüfung durchzuführen.

Die Planfläche liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Die Belange des Biotopverbundes sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 33a NatSchG sind Streuobstbestände, welche eine Mindestfläche von 1.500 qm umfassen, zu erhalten. Liegt ein Streuobstbestand vor, ist eine Umwandlungsgenehmigung in eine andere Nutzungsart erforderlich.

Der vorgelegten Habitatpotenzialanalyse kann nur teilweise gefolgt werden. Das Vorkommen von Zauneidechsenpopulationen kann ohne Untersuchungen nicht hinreichend ausgeschlossen werden, so dass eine Untersuchung der Artengruppe der Reptilien durchzuführen ist.

das Landschaftsschutzgebiet nicht auf die Fl. Nr. 2371 und 2240. Die Flurnummer 2365, welche zum Landschaftsschutzgebiet zählt, wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Bei der zeichnerischen Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs ist die innere Linie maßgeblich, diese ist im Entwurf rot dargestellt.

Der Umweltbericht geht auf die Feldhecke und die Flachlandmähwiese im Umfeld des Bebauungsplans ein. Das Biotop hat seit seiner amtlichen Kartierung einen Zuwachs in das Plangebiet hinein erfahren, die betroffene Fläche wurde mit einer Pflanzbindung belegt.

Die Lage der Stellplätze wurde neu angeordnet, die Stellplätze befinden sich nun vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes.

Die Bebauungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, so dass bereits auf dieser Planungsebene eine Abwägung stattgefunden hat. Ergänzend hierzu wird das Thema im Umweltbericht thematisiert und im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahme enthält der Umweltbericht unter anderem eine planexterne Biotopverbundmaßnahme.

Ein entsprechender Genehmigungsantrag ist in Bearbeitung.

Es wurde eine Untersuchung der Artengruppe der Reptilien durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung konnten bei vier Ortsbegehungen lediglich ein Individuum der Zauneidechse nachgewiesen werden, demnach ist von offenbar geringen Beständen dieser Reptilienart im Untersuchungsgebiet auszugehen. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

Eine Untersuchung der Bäume auf Käfer muss im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt werden.

nicht gegeben.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurden keine Arten Xylobionter Käfer, für die Verbotstatbestände wirksam werden gefunden. Zwei Apfelbäume weisen jedoch jeweils größere Mulmkörper auf, in denen Larven des Marmorierten Rosenkäfers und Gemeinen Rosenkäfers (besonders geschützte Arten) leben bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommen. Ist die Fällung dieser Bäume unumgänglich, kann durch die Sicherung der besiedelten Mulmhöhlen dafür Sorge getragen werden, dass sich die darin befindlichen Larven zum Käfer entwickeln können. Eine Besiedlung weiterer Baumhabitats im näheren Umfeld wird dadurch möglich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bezüglich des Artenschutzes sind auch die überwiegenden Aufenthaltsbereiche der Kindergruppen zu betrachten, sofern diese außerhalb des Kindergartengeländes liegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann nur Regelungen zu den Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen. Diese wurden artenschutzrechtlich detailliert untersucht.

Auf den Detaillierungsgrad des Umweltberichts wird hingewiesen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist erforderlich. Für einen Ausgleich bieten sich benachbarte Flächen an.

Die Hinweise sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts miteingeflossen.

Aus naturschutzfachlichen Gründen wird angeregt, einen anderen Standort für das Vorhaben zu suchen bzw. eine Alternativenprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, siehe Begründung. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verzicht auf diesen Standort Ausweisungen an anderer Stelle erfordert. Andere mögliche Standorte sind allerdings auf Grund des enormen Bedarfs an Kindergartenplätzen bereits als neue Standorte beziehungsweise Ergänzungsstandorte für Kindergartenutzungen eingeplant.

Die Umwandlung von Streuobstflächen wird auch von den Naturschutzverbänden als sehr kritisch gesehen und ein juristisches Vorgehen dieser kann angenommen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Streuobstbestandes ist ein entsprechender Genehmigungsantrag in Bearbeitung.

### III. Gewerbeaufsichtsamt

Kindertagesstätten werden hinsichtlich ihrer Lärmemissionen insofern bevorzugt, dass diese grundsätzlich als sozialadäquate

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Äußerung von Kindern hinzunehmen sind. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Schäferei und Ponyhof Bitterer. Es wird davon ausgegangen, dass dieser seine Betriebsabläufe auf die vorhandene Wohnbebauung abgestellt hat und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu befürchten sind.

#### IV. Landwirtschaft

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen vermieden werden.

Der Hinweis wird im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt.

#### V. Gesundheitsamt

Bei der Abwasserentsorgung in das Mischwassersystem ist der Anteil von Niederschlagswasser möglichst zu reduzieren, um im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken und Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern zu verringern.

Sofern eine Versicherung nicht möglich ist, kann als Ausnahme lediglich eine gedrosselte Einleitung in den Kanal zugelassen werden. Die Drosselung mindert die Abflussspitzen in das Kanalsystem.

Sollte es Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte geben sowie sollten im Zuge der Aushubarbeiten Auffälligkeiten zu Tage treten, ist unverzüglich das WBA zu informieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt, siehe Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung Belastungen ergeben, wird die Stadt das WBA informieren.

#### VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Quellenangabe und dem Copyrightvermerk wird auf die Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen verwiesen und um Nachtrag gebeten.

Ein entsprechender Nachtrag wird vorgenommen.

#### VIII. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu

Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Es werden Hinweise zu elektrischen Oberleitungen über baulichen Anlagen gegeben.

#### IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Bei der Ausweisung der Stellplätze an der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist darauf zu achten, dass die verbleibende Straßenbreite für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist.

Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 Meter aufweisen. Ergänzend hierzu werden allgemeine Feststellungen gegeben.

Es werden Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter gegeben.

#### X. Untere Abfallrechtsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass der Erdmassenausgleich zu betrachten ist. Eine Nichtbeachtung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Für Abbruch von Gebäuden ist ein Abfallverwertungskonzept erforderlich.

### 3. NABU

Eine Bebauung des Gebiets mit einem Jurtenkindergarten wird abgelehnt, da es sich um eine Streuobstwiese und um eine Biotopverbundfläche handelt, § 33a BNatSchG ist hier zwingend zu beachten. Weiterhin ist die Fläche Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Es besteht eine hohe Biodiversität.

berücksichtigen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Die zur Verfügung stehende Fahrbahnbreite der Straße „Zu den Schafhofäckern“ im Bereich der geplanten Parkierung beträgt mindestens 5,0 Meter zuzüglich eines 1,5 Meter breiten überfahrbaren Schutzstreifens.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen.

Der Bebauungsplan reduziert mit der Nutzung der Alten Schlierbacher Straße als Zufahrt zu den Stellplätzen sowie mit einer Erschließung des Baugrundstücks am nordwestlichsten Punkt versiegelte Zufahrt- bzw. Gehwegflächen. Er verringert damit Erdbewegungen für die Erschließungsanlagen auf ein Minimum. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Dieser Punkt wird in die Begründung und in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Bebauungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, so dass bereits auf dieser Planungsebene eine Abwägung stattgefunden hat. Ergänzend hierzu werden die Biotopverbundfläche sowie die hohe Biodiversität im Umweltbericht thematisiert und im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Regionalplan ist dieses Gebiet weiter westlich des

Plangebiets ausgewiesen (siehe Umweltbericht).

Hinsichtlich des Streuobstbestandes ist ein entsprechender Genehmigungsantrag in Bearbeitung.

Es werden Flächen des Vogelschutzgebietes tangiert, dies ist nicht akzeptabel. Es müssen Pufferzonen zum Vogelschutzgebiet eingebaut werden.

Die Lage der Stellplätze wurde neu angeordnet, die Stellplätze befinden sich nun vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes.