

Kroner, Marie-Louise

Von: Arnold, Christoph (RPS) <Christoph.Arnold@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 27. November 2023 15:10
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: STN RPS, Ref. 21, Raumordnung, zu / AW: Bebauungsplan Ötlinger Halde II
| Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 I BauGB - Ihr Zeichen: 621.41/231-kro

Versand ausschließlich per E-Mail!

Sehr geehrte Frau Kroner
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>) erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Es werden keine Bedenken zur vorgelegten Vorentwurfsplanung geäußert. Der Ansatz einer flächensparenden Planung für Tiny Houses ist ausdrücklich zu begrüßen.

Soweit unter Ziff. 2.3.2 der Begründung angeführt wird, das Gebiet läge gem. Regionalplan in einem VBG Landwirtschaft, gem. PS. 3.2.2 Regionalplan Stuttgart, regen wir nochmalige Überprüfung an bzw. Abstimmung mit der Regionalverband an – unseres Erachtens ist in der Raumnutzungskarte die Fläche als „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ dargestellt.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (RegP), aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI), zu legen.

Besonders im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung verweisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (als Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Hierzu wird in der Begründung vorgetragen.

Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.

Für Ötlingen ist dies gem. PS 2.3.2 i. V. m. PS 2.4.1.1 RegP & PS 2.4.0.8 RegP ein Wert von 60 EW/ha.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Frau Jasmin Wagner, ☎ 0711/904-12116, ✉ Jasmin.Wagner@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher, ☎ 0711/904-12420, ✉ raimund.butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 – Landwirtschaft

Herr Frank Schied, ☎ 0711/904-13200, ✉ frank.schied@rps.bwl.de

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242,

✉ [Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de)

Abt. 5 – Umwelt

Frau Birgit Müller, ☎ 0711/904-15117, ✉ Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 – Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Arnold

Regierungspräsidium Stuttgart
Ref.21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart
Tel.: 0711/904-12136
Fax: 0711/782851-12136
Mail: christoph.arnold@rps.bwl.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist!

Von: M.Kroner@kirchheim-teck.de <M.Kroner@kirchheim-teck.de>

Gesendet: Mittwoch, 8. November 2023 10:52

An: FPS - Koordination Bauleitplanung (RPS) <KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de>

Betreff: Bebauungsplan Ötlinger Halde II | Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Anschreiben zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Städtebaulicher Entwurf \(PDF\)](#)
- [04 Rechtskräftige Bebauungspläne \(PDF\)](#)
- [05 Öffentliche Bekanntmachung \(PDF\)](#)

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Marie-Louise Kroner

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck

Abteilung Städtebau und Baurecht

Sachgebiet Stadtplanung

Alleenstr. 3

73230 Kirchheim unter Teck

Telefon: 07021 502-531; Fax: -430

[Website](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#)

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO. Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Website www.kirchheim-teck.de/datenschutz

Kroner, Marie-Louise

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Dienstag, 28. November 2023 08:17
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

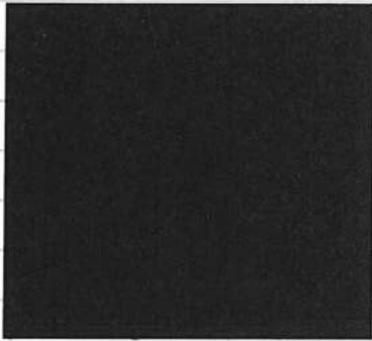
Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Montag, 27. November 2023 17:49
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 27.11.2023 17:49 gemacht [ID 54468]:

Name des Bauleitplans:*	"Ötlinger Halde II "
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, als direkter Anwohner zum Baugebiet Tiny House Siedlung möchte ich folgende Bedenken äußern: Grundfläche: Da das Gebiet als Tiny-house Siedlung deklariert wurde, sollte per Definition Grundfläche auf max.50m² begrenzt sein.Sowie die Höhe 4m und Breite 2,55m & Länge max.9m Parken und Verkehr: Parkplatzsituation und Durchfahrtsverkehr im Veilchenweg ist jetzt schon katastrophal mit Bebauung der ehemaligen Haldenschule verschärft sich die Situation nochmals.Da es bereits jetzt zu wenig Parkmöglichkeiten gibt und bei Veranstaltungstagen der Waldorf-Schule -Kindergarten wie Beispielsweise am 25.11.2023 ,dass zu einem Verkehrschaos geführt hat und zu sämtlichen Ordnungswidrichkeiten durch Falschparken führte. Deshalb die bitte keine Zufahrt über Veilchenweg sondern über den Feldweg.Parkmöglichkeiten direkt an den Tinyhouse Plätzen oder am Feldweg . Wendemöglichkeiten sind vorzusehen um zu vermeiden dass auf Privatgrundstücken gewendet wird. Entwässerungsgraben : In den letzten Jahren kam es immer wieder durch Starkregen zu Überflutung innerhalb</p>

des Bebauungsplanes. Der Ablauf des Entwässerungsgraben muss zwingend freigehalten werden um die Gefahr von Hochwasser zu vermeiden.

Pflanzgebot §9 25 a)b) :

unmittelbar an mein Grundstück sieht der Bebauungsplan ein Pflanzgebot vor. Hier möchte ich darum bitte keine großen Bäume/Sträucher zu pflanzen damit mein an der Hauswand montiertes und nach Osten ausgerichtete Balkonkraftwerk keine Beschattung bekommt.

Entwurf:

Das Gemeinschaftshaus ,Werkstatt/Wäschehaus sind in der Nähe der Bestandshäuser vorgesehen. Hier ist von einem erhöhtem Lärmpegel auszugehen und deshalb nicht nachvollziehbar warum diese Gebäude nicht in Richtung Reitstall platziert wurden. Der Entwurf sieht auch Platzhalter Häuser vor das Baugebiet sollte nur so groß sein wie auch verpachtet werden kann, da wertvolles Ackerland dafür geopfert wird.

Flüchtlinge /Migration:

Die Stadt muss garantieren, dass hier kein "Flüchtling/Migrationsdorf entsteht" hierzu konnte ich in dem Bebaugsplan nichts finden.

Für die Berücksichtigung vielen Dank

Mit freundlichem Gruß



Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

Kroner, Marie-Louise

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Montag, 4. Dezember 2023 07:48
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Sonntag, 3. Dezember 2023 19:54
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 03.12.2023 19:53 gemacht [ID 54616]:

Name des Bauleitplans:*	Ötlinger Halde II
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Während des Starkregenereignisses im Sommer 2021 floss das Wasser vom Hang in Richtung Lauter, es fehlte nicht viel, und das vom Hang ankommende Wasser wäre in den Veilchenweg hineingeflossen.</p> <p>Auf Grund dessen sowie der zu erwartenden Zunahme von Starkregenereignissen bitte ich um Berücksichtigung des Themas Starkregen im vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Die in Verlängerung des Veilchenwegs angeordneten Stellplätze und deren Zufahrt sind genau in dem Bereich angeordnet, in dem während des Starkregenereignisses im Sommer 2021 das Wasser vom Hang in Richtung Lauter floss. Ich bitte durch geeignete Maßnahmen bzw. eine anderweitige Anordnung der Stellplätze sicherzustellen, dass die Stellplätze und deren Zufahrt künftig kein Einfallstor für vom Hang abfließendes Wasser in den Veilchenweg darstellen.</p> <p>Der auf der städtischen Homepage veröffentlichte Erläuterungsbericht zur Starkregengefahrenkarte sieht u.a. die Anlage eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens am östlichen Rand des bestehenden Wohngebiets Halde vor. Ich bitte um Aufnahme dieses durchgängigen Grabens als öffentliche Fläche in den Bebauungsplan.</p>

Ich habe die [Datenschutzbestimmungen](#) gelesen und akzeptiere sie.

Betreffend der Veranstaltung vom 30. November zum Thema Bebauungsplan Ötlinger Halde II haben wir als direkte Anwohner im [REDACTED] folgende Fragen und Anregungen:

- Was für eine Bepflanzung an Bäumen/Busch ist zwischen Tiny-House-Siedlung und den Anwohnern im Narzissenweg auf dem Gebiet der Überlandgasleitung geplant? Werden es große Bäume, die viel Laub tragen, die die Gullys verstopfen können, da diese selten geleert werden? Bitte beachten Sie auch dass Bäume bei Sturm umfallen können, wie schon geschehen Richtung Süden auf den Feldweg.



Bei starken Regenfällen im Juni 2021 – das Wasser von der Halde über die Felder in den Narzissenweg geschossen, drohte unsere Keller/Garagen zu fluten.



Deshalb wurde kurzfristig ein Entwässerungskanal gemacht, der das Wasser in Richtung Feldweg und Lauter lenkte.

- So kommt uns auch die Frage über den Wasserbecken (wenn wir es so nennen können), der neben uns gebaut werden soll: Können Sie uns versichern, dass er regelmäßig geprüft wird und dass es kein Risiko von Überschwemmung geben wird?

- Falls man in der Tiny-House-Siedlung auf Geothermie als Heizform setzt, wird dann im Rahmen der Erschließungsarbeiten auch der Teil des Feldwegs in Verlängerung der Haldenstraße bis zur Siedlung asphaltiert? Das wäre zu begrüßen, wirbeln die zahlreichen Autofahrer des Feldwegs (Grundstücksbesitzer, Pächter, Landwirte) insbesondere in den heißen und trockenen Sommermonate viel ungesunden Staub auf, der auch die Anwohner der Tiny Häuser am Feldweg mit Sicherheit stören wird.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstr. 3
73230 Kirchheim unter Teck

Freiburg i. Br., 04.12.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04909

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ötlinger Halde II“ Planbereich Nr. 23.05, Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim u. Teck)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. 621.41/231-kro vom 08.11.2023

Anhörungsfrist 15.12.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Terrassensedimenten (Mittelgebirge) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Obtususton-Formation.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einem Datenträger oder in der Cloud zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet abgerufen werden:

- Als [interaktive Karte](#)
- Als [WMS-Dienst](#)

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet abgerufen werden:

- Als [interaktive Karte](#)
- Als [WMS-Dienst](#)

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer [Kartengrundlagen des LGRB](#) kann im Internet abgerufen werden und im [LGRB-Kartenviewer](#) visualisiert werden.

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir in der [LGRB-Nachricht Nr. 2019/05](#) zusammengefasst und veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren [LGRB-Newsletter](#).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version des Merkblattes finden Sie auf unserer Internetseite www.lgrb-bw.de. Service > LGRB-Downloads; dann im Feld „Suche“ den Begriff „TÖB“ eingeben.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Datum: 04.12.2023

Vorgang:	2023/379 Bebauungsplan „Ötlinger Halde II“
Betroffene LW-Anlagen:	LW-Zubringerleitung Deizisau DN 350 GGG mit Kupferfernmeldekabel in ca. 0,7 m Tiefe

Vorbemerkung:

Geplant ist das Errichten einer Tiny-House Siedlung in Kirchheim unter Teck. Da es sich um nicht unterkellerte Gebäude handelt, werden die relevanten Abstände eingehalten.

Der geplante Retentionsgraben kann so wie im Plan vermerkt nicht ausgeführt werden. Er muss außerhalb des Schutzstreifens (3 m beiderseits der Leitungssachse) der LW-Zubringerleitung Deizisau angelegt werden.

Die LW ist an der weiteren Planung, insbesondere der konkreten Ausführungsplanung hinsichtlich des Retentionsgrabens, zu beteiligen.

Allgemein gilt:

Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Errichtung von Bauwerken:

Zur Instandhaltung der Wasserversorgungsanlagen sowie zum Schutz der angrenzenden Bauwerke und Bäume gelten folgende Mindestabstände:

- Achse Trinkwasserversorgungsleitungen – Außenhülle unterkellertes Bauwerk: 8 m
- Achse Trinkwasserversorgungsleitungen – Außenhülle unbedeutendes, nicht unterkellertes Bauwerk: 6 m

Für etwaige geplante Versorgungsleitungen gilt:

Leitungskreuzungen:

- Kreuzungswinkel möglichst rechtwinklig
- Lichter Mindestabstand: 50 cm zu Trinkwasserleitungen
- i. d. R. nur in offener Bauweise zulässig, Abweichung hiervon nur nach gesonderter Absprache und Genehmigung durch die LW.
- Abwasserleitungen müssen unterhalb von Trinkwasserleitungen liegen. Abweichung hiervon nur nach gesonderter Absprache und Genehmigung durch die LW.
- Alle kreuzenden Kabel sind im Kreuzungsbereich 4 m links und rechts unserer Rohrleitungssachsen in einem Schutzrohr zu führen.
- Über alle neu verlegten Rohrleitungen und Kabel sind Kabelwarnbänder fachgerecht zu verlegen.

Schutzstreifen:

Aus dem technischen Regelwerk (DVGW 400-1) bzw. der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ergibt sich ein Schutzstreifen von 3 m beiderseits der LW-Leitungssachse.

- Dauerhafte Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Kurzzeitige baubedingte Geländeänderungen nur nach gesonderter

Abprache und Genehmigung durch die LW

- Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet oder ein Kran aufgestellt werden.
- Der Schutzstreifen darf nicht mit Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen.
- Im Schutzstreifen beiderseits der LW-Leitungsachse dürfen bis 1 m über dem Rohrscheitel nur leichte Verdichtungsgeräte nach DWA-A 139 oder selbstverdichtenden Flüssigboden (nach H ZFSV der FGSV) verwendet werden.

Bepflanzungen:

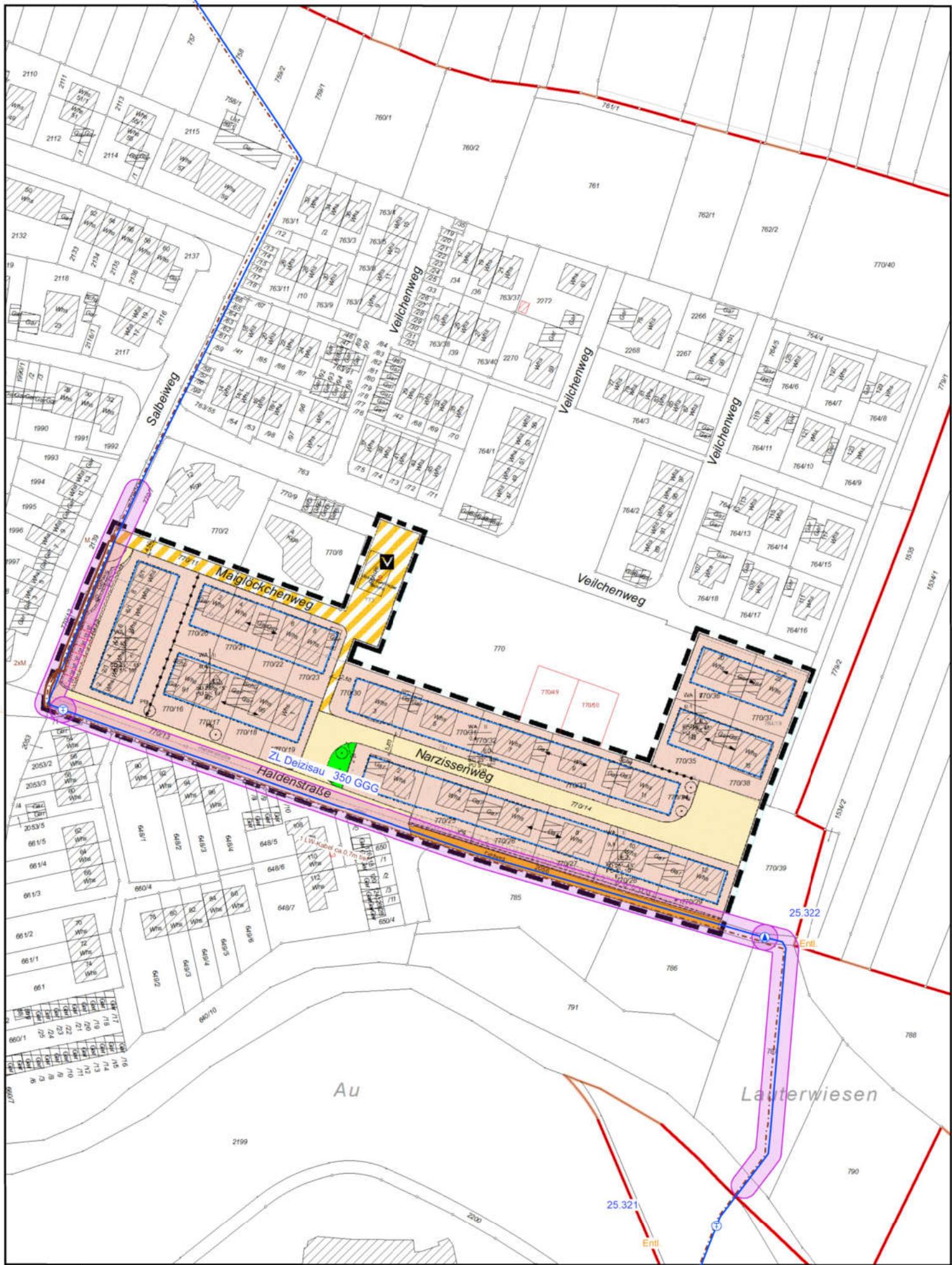
- Außenhülle Trinkwasserversorgungsleitungen zu kleinkronigen Bäumen oder Bäumen mit Höhe von ≤ 6 m im ausgewachsenen Zustand: 2,5 m
- Außenhülle Trinkwasserversorgungsleitungen zu großkronigen Bäumen oder Bäumen mit einer Höhe von > 6 m im ausgewachsenen Zustand: 4 m

Sonstiges:

- Die LW-Anlagen, insbesondere die Schachtanlagen, müssen jederzeit zugänglich sein.
- Die Funktion der Entwässerungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.
- **Vor Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens eine Woche im Voraus, die Betriebsstelle**

Kirchheim, Tel. +49 (7021) 8003-0
zu informieren.

- **Arbeiten im gesamten LW-Leitungsbereich sind nur unter LW-Aufsicht gestattet.**
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bestandsunterlagen der LW umgehend, unaufgefordert und kostenlos zur Verfügung zu stellen.



Die Karte dient der Orientierung. Für den Inhalt der Karte wird keine Gewähr übernommen. Die Lage dargestellter Leitungen ist vor Ort zu überprüfen.

Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

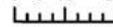
23.03/2 Ötlinger Halde I-2. Änderung

erstellt von: Frau Eggstein

Datum: 25.09.2023

Maßstab: 1:1 500

0 5 10 20 Meter



Kroner, Marie-Louise

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Montag, 11. Dezember 2023 08:12
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

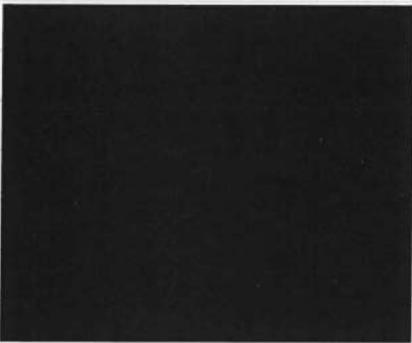
Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Samstag, 9. Dezember 2023 16:32
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 09.12.2023 16:31 gemacht [ID 54742]:

Name des Bauleitplans:*	Ötlinger Halde II
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich sehe den geplanten Anschluss im Veilchenweg mehr als kritisch, da der Veilchenweg jetzt schon sehr stark belastet ist, durch in etwa 60 Haushalten, 2 Kindergärten und das entstehende Baugebiet der abgerissenen Grundschule. Somit fahren bereits jetzt schon mehr als genug Fahrzeuge über die Engstelle Salbeiweg/Veilchenweg ins Wohngebiet. Alleine der Anschluss über den Narzissenweg wäre doch ausreichend und weniger belastend für die Umwelt, im Narzissenweg fahren gerade einmal 14 Haushalte ein und aus. Wäre der Anschluss im Veilchenweg mit einer Durchfahrtsstraße zum Narzissenweg verbunden, dann würde es vielleicht anders aussehen und der Verkehr könnte in Stoßzeiten einen anderen Weg nehmen, was ebenfalls ein Vorteil im Notfall (Feuer, Notarzt) wäre.</p> <p>Was die ganze Situation ebenfalls verschärft, ist das geplante Gemeinschaftsgebäude des Tiny-Vereins, durch regelmäßige Veranstaltungen (mietbar auch für externe) sind weitere Belastungen im Wohngebiet zu erwarten. Wenn dann Feste/Feiern durchgeführt werden, frage ich mich wo die ganzen Fahrzeuge herumfahren werden, das sehen wir jetzt schon wenn im Waldorfkindergarten Veranstaltungen abgehalten werden. Der verkehrsberuhigte Bereich im Veilchenweg ist jetzt schon sehr stark belastet und für spielende Kinder nicht ungefährlich.</p> <p>Ebenfalls möchte ich Sie darum bitten, das Gemeinschaftsgebäude und die Werkstatt so zu verlegen, das es am Rande vom Tiny-Baufenster in Richtung</p>

Kirchheim/Pferdestall platziert ist. Somit wären etwaige Bewegungen und Geräuschkulissen von vornherein etwas entfernter und hoffentlich nicht belastend für uns als Anwohner.

Vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme und viele Grüße

Ich habe die [Datenschutzbestimmungen](#) gelesen und akzeptiere sie.



Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck



Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Postfach 14 52
73222 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 621.41/231-kro
Ihr Schreiben 08.11.2023

Datum 11.12.2023
Seite 1/2

Bebauungsplan „Ötlinger Halde II“, Gemarkung Kirchheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im oben genannten Bereich des BBPs Ötlinger Halde befindet sich eine Gashochdruckleitung HGD 200 ST DP 16 der Netze BW GmbH. Diese ist bereits mit einem Leitungsrecht im aufgestellten BBP vermerkt.

Aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen erfordern Gashochdruckleitungen (HGD) einen Schutzstreifen. Der Schutzstreifen erstreckt sich auf eine Breite von 3,0 m rechts und links der Leitungssachse. Innerhalb dieser Bereiche sind gewisse Auflagen zum Schutz und hinsichtlich der Zugänglichkeit der Leitungen zu beachten (z.B. die Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens ist von Überbauungen und Bäumen freizuhalten.)

Sollten Sie Aufgrabungen in diesem Bereich wegen Stellplätzen o. ä. vorsehen, bitten wir Sie um erneute Beteiligung. Alle Arbeiten im Schutzstreifenbereich müssen zuvor mit Netze BW abgestimmt werden.

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass unmittelbar vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand bei der zuständigen Auskunftsstelle 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/planenund-bauen/Leitungsauskunft erhoben werden muss.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.

Netze BW GmbH

Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon +49 7021 8009-0 · Telefax +49 7021 8009-59100 · www.netze-bw.de
Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell
Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald



Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

A handwritten signature in black ink that reads "F. Ehmer". The signature is written in a cursive style with a prominent "F" and "E".

i. A. Franziska Ehmer

Kroner, Marie-Louise

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 14. Dezember 2023 17:19
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Kirchheim-Teck/Ötlingen Halde II

Sehr geehrte Frau Kroner,

ich habe mir den B-Plan und die Ausführungen dazu auf der Homepage der Stadt angesehen und habe dazu folgende Hinweise/Einwände:

Gemäß GR-Beschluss wurde für eine Fläche von 3.770 m² ein Bebauungsplan für eine Tiny-Haus-Siedlung aufgestellt, mit dem - folgt man den dortigen Abgaben - ca. 31 Bewohner in 17 Tiny-Häusern neue Wohnungen erhalten sollen. Darunter sind allein 9 Häuser (also mehr als die Hälfte), die nur von 1 Person bewohnt werden sollen/können. Zu der zahlenmäßig ausgewiesenen Fläche (3.770 m²) ist offensichtlich - quasi als "Puffer" zur bisherigen Bebauung und für insg. 15 Stellplätze - etwa ein Drittel dieser Fläche, also ca. 1.200 m², hinzuzurechnen, sodass die insgesamt zu betrachtende Fläche ca. 50 ar beträgt.

Folglich werden also in Ötlingen bisher als ohnehin knappes Ackerland genutzte 50 ar geopfert, um gerade mal 31 Menschen eine Unterkunft im Grünen zu bieten, also ca. 160 m² Ackerboden pro Bewohner verbraucht.

Und dies in einer Zeit, in der

- das Land B.-W. eine Netto-Null im Flächenverbrauch bis 2050 anstrebt
- die Landespolitik (Ministerin Razzavi/CDU und Staatssekretärin Lindlohr/Grüne) zuletzt am 18.11.2023 in Stuttgart verkündeten, dass "*...der sparsame Umgang mit Flächen im Land hohe Priorität hat.*" (Homepage der Landesregierung vom 18.11.2023)
- nach dem Gebäudereport der Landesregierung von den 2,5 Mio. bestehenden Wohngebäuden in B.-W. weniger als 500.000 Mehrfamilienhäuser sind - diese aber die Hälfte aller Wohnungen hierzulande bieten - und sich folgerichtig auch z.B. die Naturschutzverbände gegen eine Bebauung mit hohem Flächenverbrauch aussprechen
- die Verwaltung der Stadt Kirchheim unter Teck seit Jahren darüber klagt, den Bedarf an Wohnungen für tausende von Interessenten nicht befriedigen zu können
- auch allen Entscheidern bekannt sein sollte, dass Tiny-Häuser unter 50 m² nach § 104 GEG nicht die allgemeinen Anforderungen an die Wärmedämmung in ständig bewohnten Häusern erfüllen müssen (warum auch überwiegend nur Tiny-Häuser mit max. 50 m² gebaut werden!) - und damit das eigentliche Ziel der sparsamen Verwendung von Energie in Neubauten hier nicht erfüllt wird (und diese damit auch nicht als "ökologisch" angesehen werden können)!
- inzwischen weitgehend unter Fachleuten Einigkeit darüber besteht, dass derartige Tiny-Häuser kein Konzept sind, um das Wohnungsproblem in Deutschland zu lösen, sondern höchstens als (Zwischen-)Lösung in Baulücken, auf ohnehin bestehenden Camping-Plätzen u.ä. Situationen Sinn geben, in Form von flächenfressenden Wohngebieten aber keine sinnvoll zu rechtfertigende Wohnbebauung darstellen.

Dass es die Stadt Kirchheim unter Teck auch anders kann, hat sie bereits vor inzwischen 40 Jahren bewiesen. 1984 wurden in Zusammenarbeit mit der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG auf einer fast genauso großen Fläche (50,3 ar) im damaligen Besitz der Stadt auf einer innerstädtisch gelegenen Wiese **21 Reihenhäuser an der Sudetenstraße** erstellt.

Auf dieser Fläche befinden sich nicht nur auch 21 Garagen, sondern auch noch ein städtischer Spielplatz (für die Allgemeinheit also), ein Erschließungsweg und genügend Grünflächen.

Der Unterschied zur Halde II ist aber:

- Nach der Fertigstellung wohnten dort (also auf deutlich weniger Grundfläche!) mit ca. 70 Personen mehr als doppelt so viele Menschen als in Ötlingen nun geplant ist (pro Bewohner Bodenverbrauch nur 72 m² gegenüber 160 m² in der Halde II)!
- Alle Häuser haben zusätzlich zum Bauwerk eine VWS-Dämmung mit 10 cm Stärke und erfüllen laut Energieberater auch heute die energetischen Normen!
- Alle Häuser mit ca. 110 m² Wohnfläche lassen durch intelligente Grundrisse *auf Dauer* auch eine flexible Nutzung

(1-5 Personen) zu, ohne dass mehr Grund und Boden verbraucht wird.

Fazit: Die geplanten Tiny-Häuser in der Halde II sind keinesfalls alternativlos, denn sie haben keinerlei Vorbildfunktion für Kirchheim, sondern entsprechen anscheinend dem Wunsch, dem "Tiny-House-Hype" entgegenzukommen. Sie widersprechen letztlich landespolitischen wie auch städtischen Zielen, sparsam mit der Fläche der Gemeinde und der Wärme-Energie umzugehen und bieten im Vergleich zu anderen - auch an dieser Stelle in Ötlingen denkbaren - Wohnformen in Zeiten knappen Wohnraums keinerlei Vorteile.

Ich schlage daher vor, den B-Plan Halde II nochmals zu überdenken, wie dieser im Sinne einer für Kirchheim und für mehr Bewohner geeigneten Form der Bodennutzung optimiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Kroner, Marie-Louise

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 14. Dezember 2023 22:30
An: Kroner, Marie-Louise
Cc: Pohl, Gernot; [REDACTED]
Betreff: Öffentliche Beteiligung: Eingaben zum Projekt Tiny House Siedlung in der Ötlinger Halde

Guten Abend Frau Kroner,

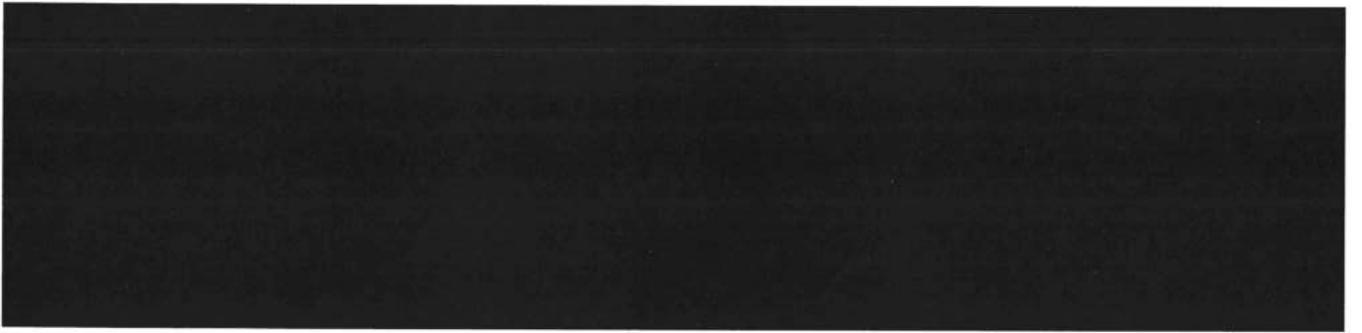
fristgerecht möchte ich Ihnen anbei die Eingaben zum Projekt Tiny House Siedlung in der Ötlinger Halde als öffentliche Beteiligung im Anwohnerauftrag aus dem Narzissenweg zukommen lassen. Die Erwartungen lauten wie folgt:

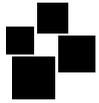
- Thema Stellplätze: -Ein Stellplatz pro Tiny House Wohneinheit
- Thema Geothermie: -Feststellungsverfahren, um im Nachhinein Schäden feststellen zu können bzw. zuordnen zu können
 - Haftung des Trägers oder der öffentlichen Hand für evtl. Schäden, die ggf. auch später auftreten
 - Öffentlich zugänglich gemachtes Gutachten zum Auffinden für die optimale Stelle an der gebohrt wird
- Thema Brandschutz: -Einhaltung aller Brandschutzverordnungen, da trotz unbefestigter Wege der Zugang zur Brandbekämpfung gewährleistet sein muss
- Thema Bepflanzung: -Bepflanzung mit niedriger Wuchshöhe und Abstand zur Bestandsbebauung, damit eine Umsturzgefahr bei Sturm ausgeschlossen wird

Wir bitten Sie, diese Themengebiete bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen







Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Postanschrift:
Landratsamt Esslingen
Amt für Bauen und Naturschutz
73726 Esslingen am Neckar

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 3902-0
baurecht@LRA-ES.de
naturschutz@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-612.21-

00012762#000

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

balz.heike@LRA-ES.de

Datum

26.01.2024

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ötlinger Halde II“

in Kirchheim unter Teck und Ötlingen

Regelverfahren

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

E-Mail 08.11.2023 und 08.01.2024, Bearbeitung: Frau Kroner

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung der „Ötlinger Halde“ auf den Markungen Kirchheim unter Teck und Ötlingen in Form eines anknüpfenden allgemeinen Wohngebietes mit einer Tiny-House-Bebauung geschaffen werden.

Hierzu soll der bislang landwirtschaftlich genutzte Planbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

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

Allgemeine Sprechzeiten

Montag – Freitag 8:00 – 12:00 Uhr
Montag – Mittwoch 13:30 – 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 – 18:00 Uhr

KFZ-Zulassung zusätzlich

Montag – Mittwoch 7:30 – 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
Freitag 7:30 – 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

ÖPNV

Buslinie 104
Haltestelle:
Esslingen Röntgenstraße

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. Oberflächengewässer

Frau Dr. Beate Baier, Tel. 0711 3902-42490

Das Gebiet ist bei Starkregen von Überflutungen betroffen. Die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und ein dementsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Herr Dietmar Grimm, Tel. 0711 3902-44508

Die Flächen des Plangebietes sind mit ihren geplanten Befestigungsgraden und Nutzungsarten bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung im Einzugsgebiet des Gruppenklärwerks Wendlingen zu berücksichtigen, sofern der Bebauungsplan zum Überrechnungszeitpunkt bereits rechtskräftig ist.

Punkt II.2.2 der örtlichen Bauvorschriften sollte aus Sicht des WBA wie folgt ergänzt werden: *„Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen ist, dass den wasserdurchlässigen Flächen kein Niederschlagswasser von befestigten Fahrflächen zufließen kann.“*

Punkt II.2.4 der örtlichen Bauvorschriften sollte dahingehend ergänzt werden, dass *„...bei Verwendung eines Brauchwasserspeichers mit Notüberlauf in die Mischkanalisation das Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Rückhaltevolumen herzustellen ist.“*

3. Grundwasser

Herr Ulf Stein, Tel. 0711 3902-42481

Gegen den konkreten Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben. Die zunehmende Inanspruchnahme der Talaue für eine Überbauung wird aber kritisch gesehen, da es sich um einen für die Grundwasserneubildung wichtigen Bereich handelt. Auch wird der als Speicher- und Puffervolumen wichtige Porenraum des Kiesgrundwasserleiters zunehmend durch Baukörper reduziert.

Folgender Hinweis sollte in den Textteil aufgenommen werden:

„In den Talablagerungen des ‚Lautertals‘ ist Grundwasser zu erwarten. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.“

4. Vorsorgender Bodenschutz
Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-44327

Mit dem Bebauungsplan „Ötlinger Halde II“ soll auf einer Fläche von ca. 6000 m² in das Schutzgut „Boden“ eingegriffen werden.

Das Potenzial der Böden am Standort liegt für die natürlichen Bodenfunktionen im mittleren bis hohen Bereich. Im Gebietssteckbrief K-01 des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan 2035 wurden die Funktionserfüllung der vorliegenden Böden sowie Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung eines möglichen Eingriffs beschrieben.

Zur vorliegenden Planung wird zu bedenken gegeben, dass mit dem Vorhaben bislang unversiegelte Böden ineffektiv in Anspruch genommen werden sollen. Der Begründung, Punkt 3.1.4 kann nicht vollumfänglich zugestimmt werden, weil die vorgesehene Nutzung durch Mikrowohnen die Gefahr birgt, den Flächendruck für Wohnbebauung auf der „Grünen Wiese“ andernorts zu erhöhen und somit auf lange Sicht noch mehr Flächen und somit auch Böden, für die Wohnbebauung zu beanspruchen. Die Planung steht somit dem Ziel eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit Böden (§ 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz, LBodSchAG) entgegen. Dies muss sorgfältig abgewogen werden.

Bedenken aus Sicht des „Vorsorgenden Bodenschutzes“ können zurückgestellt werden, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Zum Schutz der Fläche und somit auch der Böden, sollte für das Gebiet eine effektive Nutzung durch enge Bebauung und Schaffung möglichst vieler Wohneinheiten angestrebt werden (Umweltbericht zum FNP 2035, Gebietssteckbrief K-01). Ist dies nicht möglich, so ist dies zu begründen (§ 2 LBodSchAG).
- Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen.
- Die Angaben zum Schutzgut „Boden“ sollten in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 5 aufgenommen werden.
- Im Textteil zum Bebauungsplan sollten folgende Hinweise zum Bodenschutz aufgenommen werden:

„Es gilt gemäß §§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des LBodSchAG sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.“

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Seit dem 01.08.2023 werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden durch die BBodSchV und der Einsatz von Bodenmaterial und Recyclingmaterial in technische Bauwerke durch die ‚Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen‘ (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) geregelt.“

- Im weiteren Verfahren sind Festsetzungen zu treffen, die baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ minimieren und einen möglichst schonenden Umgang mit der Materie gewährleisten. Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben.
- Ein Bodenschutzkonzept ist entsprechend § 2 Absatz 3 LBodSchAG bei zulassungspflichtigen Vorhaben mit der Antragstellung, bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens dem WBA vorzulegen.

II. Untere Naturschutzbehörde

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Derzeit müssen artenschutzrechtliche Bedenken geäußert werden.

1. Schutzgebietskulissen

Schutzgebiete und Biotop sind nicht direkt betroffen.

Die nächste FFH-Mähwiese befindet sich ca. 40 m südöstlich des geplanten Bebauungsplangeltungsbereichs. Ferner liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Schmale Feldgehölze am Lauterufer“ (Biotopnummer 173221161529) ca. 33 m südlich entfernt vom Plangebiet.

Der Suchraum (500 m) des Biotopverbunds mittlerer Standorte wird in der nord-östlichen Ecke des Geltungsbereichs tangiert.

2. Artenschutz

Zur fachgerechten Behandlung artenschutzrechtlicher Belange sind der unteren Naturschutzbehörde die Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse (HPA) zusammen mit dem Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der HPA gegebenenfalls ein weiterer faunistischer Untersuchungsbedarf ergeben kann. Ferner kann es erforderlich werden, für den Zeitraum der Durchführung der Arbeiten eine „Ökologische Baubegleitung“ heranzuziehen.

3. Eingrünung

In Zusammenhang mit Eingrünungen, Anpflanzungen oder anderen Begrünungsmaßnahmen wird auf die Verwendung von gebietsheimischen Laubgehölzen hingewiesen.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage aller natur- und artenschutzfachlich relevanten Unterlagen erfolgen.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf.

IV. Landwirtschaftsamt

Frau Dr. Clarissa Dreher, Tel. 0711 3902-44722

Geplant ist eine Wohnbebauung auf 0,5 ha Ackerland, welches nach Flurbilanz 2024 als Vorrangflur kartiert wurde. Es handelt sich damit um besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Allerdings ist aufgrund des anhaltenden Flächenverlustes in der Region eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zu priorisieren.

Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region sind durch die Umsetzung mehrerer Großprojekte und kommunaler Bautätigkeiten bereits besonders von Flächenknappheit betroffen. Ersatzflächen für die landwirtschaftliche Produktion sind nicht vorhanden. Der anhaltende Verlust von Ackerflächen schränkt nicht nur die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Betriebe stark ein, sondern sorgt auch für eine zunehmende Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Erzeugnissen aus dem Ausland.

Zudem steht die zunehmende Flächenversiegelung dem Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs in Baden-Württemberg bis 2035 entgegen. Auch steht der zunehmende Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen einer ökologischen Produktion regionaler Lebensmittel entgegen, da im ökologischen Landbau mehr Anbaufläche zur Nahrungsmittelproduktion benötigt wird als bei konventioneller Bewirtschaftung.

Aus den genannten Gründen bestehen seitens des Landwirtschaftsamtes agrarstrukturelle Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

V. **Gesundheitsamt**
Frau Annette Epple, Tel. 0711 3902-41685

1. Trinkwasser

Es sollte geprüft werden, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach der Bebauung des geplanten Gebietes ausreichen, um die Versorgungssicherheit der Stadt Kirchheim unter Teck weiterhin mit Trinkwasser quantitativ zu gewährleisten. Dabei sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 „Hygienische Belange von Bewässerungswasser“).

3. Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel 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.

4. Lärm

In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ auftreten¹. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können².

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung respektive -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

5. Luftschadstoffe

Laut der WHO Europa (World Health Organisation – Weltgesundheitsorganisation) ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO (World Health Organisation – Weltgesundheitsorganisation) insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen³.

¹ Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

² Wirkungen von Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen; Punkt 2.2.3 „Lärm“, 2. Abschnitt, Seite 13; Umweltbundesamt; Nov. 2016

³ <http://www.euro.who.int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019>

Liegen Anhaltspunkte vor, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe, zum Beispiel aus verkehrsbedingten Emissionsquellen nicht eingehalten werden (möglicherweise gerade bei Plangebieten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten etc.), sollte nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein lufthygienisches Gutachten erstellt werden. So kann festgestellt werden, ob Maßnahmen notwendig werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB gewährleisten können.

6. Klima

Sollte die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes Wärmeinseln bilden, ist nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein bauliches Konzept zu erstellen, um deren Entstehen zu vermeiden.

Diesbezüglich und auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Wärmeinseln wird auf den „Monitoringbericht⁴ 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

7. Landwirtschaft

Nach Osten und Norden grenzen an das geplante Gebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Sofern auf diesen Flächen Spritzmittel ausgebracht werden, sollte beim Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg angefragt werden, welche baulichen Mindestabstände eingehalten werden müssen, damit nicht offene, für den menschlichen Aufenthalt bestimmte Flächen der Drift von Spritzmitteln ausgesetzt sind. Des Weiteren ist zu klären, ob auf diesen Flächen Gülle ausgebracht wird, die zu Geruchsbelästigungen führen könnte. Sollte dem so sein, sollten die zukünftigen Bauherren auf diesen Umstand hingewiesen werden.

VI. 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 Bebauungsplans.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt beim Flurstück 763, Ötlingen die Flurstück-Nummer.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung vom Flurstück 770, Ötlingen.

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe der Gemarkungsnamen „Kirchheim“ und „Ötlingen“ sowie eine eindeutige Kennzeichnung (in Farbe).

⁴ [GE-I-1: Hitzebelastung + Bewusstsein in der Bevölkerung | Umweltbundesamt](#) und [GE-I-2: Hitzebedingte Todesfälle | Umweltbundesamt](#)

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

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

VII. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestelle „Haldenstraße“ vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.

VIII. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

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 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

IX. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Frau Jasmin Köller, Tel. 0711 3902-44750

Es wird zu bedenken gegeben, dass im Bereich der Sackgassen keine Einfahrt für Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet ist.

X. **Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

In den vorliegenden Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz.

Auf den Erlass des Umweltministeriums vom 23.09.2021, wonach eine Nichtprüfung des Erdmassenausgleichs als kompletter Abwägungsfehler zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen kann, wird verwiesen.

Nach der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg – „Kommunales Flächenmanagement“ kann es sinnvoll sein, bereits bei den Vorplanungen und vorbereitenden Maßnahmen einen Erdmassenausgleich zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Geländes sollte der geplante Erdmassenausgleich im Planbereich umsetzbar beziehungsweise realisierbar sein.

Derzeit kann keine abschließende Aussage zum geforderten Erdmassenausgleich abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Erfordernis des Erdmassenausgleiches auch für Städte und Kommunen gilt. Es handelt sich um juristische Personen des öffentlichen Rechts.

Auch wenn die konkrete Maßnahme (Bauvorhaben) oftmals bei den privaten Bauherren oder Bauträgern stattfindet, hat die Trägerin der Planungshoheit den Erdmassenausgleich vorab zu überprüfen und diesen Punkt in den Planungen und Unterlagen zu berücksichtigen. Hinweise und Ergänzungen zu dessen Durchführung sind in die Planung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Blank