

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2024/025

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41:25.02
Datum: 01.07.2024

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schafhof IVb"
Planbereich Nr. 25.02
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	18.09.2024

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - Umweltbericht (ö)
- Anlage 04 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 05 - Aktualisierung Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 06 - Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen Privatpersonen geschwärzt (ö)
- Anlage 08 - Bebauungsplanentwurf Aufstellung (ö)
- Anlage 09 - Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 10 - Stellungnahmen Privatpersonen ungeschwärzt (nö)

BEZUG

„Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schafhof Ib", Planbereich Nr. 25.02, Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 20.07.2016 (§ 88 ö, Sitzungsvorlage 081/16/GR)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 140, BMin, SWK

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

Das Handlungsfeld „Wohnen und Quartiere“ umfasst die Aufgabe für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen Wohnraum in ausreichendem Umfang und Anzahl zur Verfügung zu stellen.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Negative Auswirkungen

Eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Flächen bringt in der Regel ungünstige klimatische Auswirkungen mit sich, jedoch wurde im vorliegenden Fall im Rahmen der Standortwahl und im Rahmen der Planung (Kompensationsmaßnahmen) darauf geachtet, diese Auswirkungen zu minimieren und damit einem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

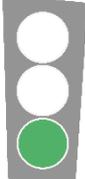
Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren Gutachten erforderlich, die dafür anfallenden Kosten sind von städtischer Seite zu tragen.

Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnbebauung soll durch den Städtischen Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) erfolgen. Im Wirtschaftsplan des Städtischen Wohnbaus ist das Projekt abgebildet.

Darüber hinaus erfordert die Umsetzung des Bebauungsplans die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sowie Straßenbaumaßnahmen im Bereich „Zu den Schafhofäckern“, was mit Kosten verbunden ist. Die hierfür erforderlichen Mittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt, sie sollen im Rahmen der Nachtragshaushaltplanung mit Blick auf den zwischenzeitlich vorliegenden detaillierten Planungsstand nochmals verifiziert werden.

Ampel	Begründung
	Es ist davon auszugehen, dass für das weitere Bebauungsplanverfahren keine zusätzlichen Gutachten und damit finanziellen Mittel benötigt werden.

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen sowie der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Zustimmung zum Wechsel des Bebauungsplanverfahrens von einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu einem Standardverfahren.
3. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Schafhof IVb“ mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 25.02, Gemarkung Kirchheim, vom 27.06.2016 / 10.07.2024 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/025) und zur Begründung (Entwurf) vom 27.06.2016 / 10.07.2024 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/025).
4. Auftrag an die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Gemeinderat hat am 20.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schafhof IV“ gefasst, anschließend wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt sowie die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planung Regenrückhaltebecken) erstellt. Der Bebauungsplanentwurf wurde anschließend grundlegend überarbeitet.

Ferner soll der Wechsel des Bebauungsplanverfahrens von einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu einem Standardverfahren vorgenommen werden.

Der Städtische Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) plant das Plangebiet zu bebauen und hierzu einen Wettbewerb durchzuführen. Für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens, das bereits im Vorfeld der Hochbaumaßnahmen zu errichten ist, bildet der vorliegende Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen, weshalb das Bebauungsplanverfahren im Vorfeld des Wettbewerbs bereits weiterbetrieben wird.

Als nächster Verfahrensschritt steht die Prüfung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen an.

Folgende wesentliche Änderungen / Ergänzungen haben sich ergeben:

1. Gebäude sollen als begrünte Flachdachgebäude ausgeführt werden, in Anlehnung an die geplante Reihenhausbebauung Schafhof IVa.
2. Einplanung eines großen Baufensters, welches den Teilnehmern des vom SWK geplanten Wettbewerbs entwerferischen Spielraum lässt.
3. Einplanung des für die Entwässerung von Schafhof IVa und IVb erforderlichen Regenrückhaltebeckens und der dazugehörigen Zuleitung inklusive Leitungsrecht.
4. Möglichkeit der Bündelung von Zufahrtsbereich Regenrückhaltebecken und erforderlichen Stellplätzen am östlichen Rand des Gebiets.
5. Einarbeitung der Ergebnisse des Umweltberichts (Pflanzgebote, Pflanzbindungen) und der artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 20.07.2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst.

Anschließend wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt sowie die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planung Regenrückhaltebecken) erstellt. Der Bebauungsplanentwurf wurde anschließend grundlegend überarbeitet, das Verfahren soll gewechselt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bislang im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Zwischenzeitlich hat sich die Rechtsprechung zum § 13 a BauGB weiterentwickelt, sodass sogenannte Arrondierungsflächen nicht mehr der Innenentwicklung und damit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zugeordnet werden können. Der Bebauungsplan, welcher eine Außenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zuführt, wird nun in einem zweistufigen Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt.

Das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Wohngebiet soll vom Städtischen Wohnbau (SWK) bebaut werden. Um eine möglichst qualitätsvolle städtebaulich-architektonische Lösung für den Standort zu finden, plant der SWK, einen Wettbewerb durchzuführen. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens, welches auch der Bebauung Schafhof IVa dient und bereits im Vorfeld der beiden Hochbaumaßnahmen zu errichten ist. Aus diesem Grund ist die Fortführung des Bebauungsplans im Vorfeld des geplanten Wettbewerbs geboten. Das Wettbewerbsergebnis wird jedoch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und eingearbeitet.

In seiner Sitzung am 20.07.2016 hat der Gemeinderat ferner die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 30.07.2016. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden sieben Stellungnahmen abgegeben.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.07.2016 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 09.09.2016 zur Planung zu äußern.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Netze BW, Deutsche Telekom AG, terranets bw, Unitymedia BW GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar, Polizeidirektion Esslingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), VVS.

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

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

In der Begründung ist von Bebauungsplanänderung die Rede, jedoch wird mit der vorgelegten Planung erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Es ist fraglich, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorliegt.

Das Bebauungsplanverfahren wird umgestellt auf ein zweistufiges Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungsgebiet Holzmaden“.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Übermittlung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.

Wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erledigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Es werden Hinweise zur Geotechnik gegeben.

Die gegebenen Hinweise werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Auf die im Internet abrufbaren geologischen Informationen wird verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt Esslingen

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser der Dachflächen, sofern die örtlichen Verhältnisse geeignet sind, flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden zu versickern ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist für die Anlage zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ein Volumen von 30 l/qm versiegelter Fläche vorzusehen. Die Anlagen sind mit einem Notüberlauf an den

Auf Grund der örtlichen Situation wird auf dem angrenzenden Grundstück, Fl. Nr. 6651, ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist dem Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651, Gemarkung Kirchheim, zuzuführen.

Mischwasserkanal auszustatten.

Sollte während der Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen umgehend zu informieren. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Es werden Informationen zu den Bodeneigenschaften gegeben. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist auszugleichen.

In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen (Verwertung Bodenmaterial, Bodenarbeiten bei trockener Witterung, Umgang Oberboden, Bodenverdichtung minimieren) aufzunehmen.

II. Gewerbeaufsichtsamt

Im Pirolweg 29 befindet sich ein Landschaftsbaubetrieb. Es wird davon ausgegangen, dass dieser seine Betriebsabläufe auf die bereits vorhandene Wohnbebauung abgestellt hat, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

III. Gesundheitsamt

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung hinsichtlich Altlasten bzw. anderer Bodenbelastungen stattgefunden hat. Sollten sich im weiteren Verlauf Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Gesundheitsamt beizuziehen.

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.

Es liegen keine Hinweise vor, dass eine problematische Immissionsschutzsituation besteht.

Die gegebenen Hinweise werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Der Umweltbericht behandelt das Thema Boden und sieht einen entsprechenden Ausgleich vor.

Die genannten Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan. Sie sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 Gesundheitsamt informieren.

Für das geplante Baugebiet wird ein neues Regenrückhaltebecken errichtet. Dieses dient der Drosselung und mindert die Abflussspitzen in das Kanalsystem.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IV. Landwirtschaft

Die Fläche wird in der Flurbilanz als Grenzflur (Fläche mit schlechteren Böden) bewertet. Durch die Planung kommt es zu einem Flächenverlust für die Landwirtschaft. Die Bedenken können auf Grund des Flächenverlustes von 48 Ar und der Bewertung der Flurbilanz zurückgestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen, sollten vermieden werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen nehmen keine Ackerflächen in Anspruch. Auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Grünland wurde geachtet, ein Teil des externen Ausgleichs findet beispielsweise auf Waldflächen statt.

V. Naturschutz

Es bestehen Zweifel, ob in diesem Fall die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB vorliegen.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu ermitteln und die Ergebnisse zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren wird umgestellt auf ein zweistufiges Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die bestehende Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Deuschle, 2018) wurde aktualisiert (Planungsgruppe Ökologie und Information, 29.05.2024). Im Rahmen der Prüfung wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches umgesetzt werden soll. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung der Maßnahmenkonzepte nicht gegeben. Die im Rahmen des Bebauungsplans „Schafhof IVb“ geplanten Bauvorhaben sind mit den Zielen des Artenschutzes zu vereinbaren.

VI. Artenschutz

Ein geplantes Bauvorhaben kann bei Vorkommen streng geschützter Arten erst einmal nicht umgesetzt werden. Erst durch den gutachterlichen Nachweis (SaP), dass durch geeignete Maßnahmen die Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können, wird eine Umsetzung des Bauvorhabens möglich. In eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sind alle Arten einzubeziehen. Durch Abschichtung werden die prüfungsrelevanten Arten ermittelt.

Die bestehende Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Deuschle, 2018) wurde aktualisiert (Planungsgruppe Ökologie und Information, 29.05.2024). Im Rahmen der Prüfung wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches umgesetzt werden soll. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung der Maßnahmenkonzepte nicht gegeben. Die im Rahmen des Bebauungsplans „Schafhof IVb“ geplanten Bauvorhaben sind mit den Zielen des Artenschutzes zu vereinbaren.

Die bislang vorgelegte artenschutzrechtliche

Die bisherige Artenschutzuntersuchung

Stellungnahme erfüllt nicht die an eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gestellten Anforderungen.

wurde aktualisiert und neu gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden drei alte Obstbäume gefällt. Die drei alten Obstbäume waren laut der bislang vorliegenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme, die allerdings den fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht entspricht, Lebensstätte von Fledermausarten. Auch wurde in der Stellungnahme die Möglichkeit eingeräumt, dass die Obstbäume Lebensstätten für Käfer sein könnten. Da zum Zeitpunkt der Fällung noch kein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vorlag, handelt es sich somit nicht um einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Da die Bäume nicht vollumfänglich gutachterlich untersucht werden konnten, werden, entsprechend den Empfehlungen der Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, potentielle Höhlen durch die Anbringung entsprechender Fledermauskästen und Nistkästen kompensiert.

Nach Rücksprache mit dem für die Aktualisierung der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung beauftragten Büro sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Hirschkäfers nicht möglich, weil aktuell keine Baumstümpfe vor Ort erkennbar sind und im Zuge des geplanten Bauvorhabens keine Baumfällungen anstehen.

3. Verband Region Stuttgart

Nach Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart befinden sich im Planbereich Kaltluftproduktionsflächen sowie ein Kaltluftsammelgebiet.

Der Umweltbericht arbeitet das Thema Kaltluft entsprechend ab. Zudem wurde die Begründung entsprechend ergänzt.

Es wird auf das Biotopinformations- und Managementsystem des Verbands der Region Stuttgart hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. NABU

Der Bebauungsplan kann bei leicht veränderter Planung auch ohne weiteren Verlust von Bäumen (Straßenbegleitgrün) durchgeführt werden.

Die Planung wurde grundlegend überarbeitet, die Straßenbäume sind mit einem Pflanzgebot versehen.

Sehr kritisch wird der Umgang mit den bereits in der Vegetationszeit durchgeführten Fällungen der drei Obstbäume gesehen. Es wurde ein Verbotstatbestand ausgelöst. Der Sachverhalt ist aufzuklären und darzulegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den zitierten Schriftwechsel mit der Stadt aus dem Jahr 2016 wird verwiesen.

Darüber hinaus werden, entsprechend den Empfehlungen der Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, potentielle Höhlen in den drei angesprochenen Obstbäumen durch die Anbringung entsprechender Fledermauskästen und Nistkästen kompensiert.

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Die bisherige Artenschutzuntersuchung

vom 23.06.2016 stellt eine erste Einschätzung, keine umfassende artenschutzrechtliche Untersuchung dar. Eine qualifizierte, unabhängige artenschutzrechtliche Prüfung wird gefordert.

Die Bewertung in der Begründung, die Bebauungsplanänderung rufe keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor, kann nicht gefolgt werden.

Der Bewertung in der Begründung, der Bebauungsplan sei bei entsprechenden Maßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar, kann nicht gefolgt werden.

Notwendige Ausnahmegenehmigungen sind vor den Eingriff einzuholen. Bis zum Satzungsbeschluss sind jegliche Habitatveränderungen oder Störungen der vorkommenden Individuen zu unterlassen.

Bei Durchsicht der artenschutzrechtlichen Stellungnahmen und Begründungen von aktuell in der Planung befindlichen Baugebieten, wird meist mit gleichlautenden Textbausteinen trotz unterschiedlicher Flächentypen gearbeitet.

Bei weiteren in Planung befindlichen Baugebieten zeigt sich, dass artenschutzrechtliche Aspekte seitens der Stadt gar nicht geprüft, falsch beurteilt oder spät im Verfahren aufgenommen wurde.

Der „artenschutzrechtlichen Stellungnahme“ als Relevanzprüfung fehlt es an Substanz. Zu nennen ist beispielsweise die Pflege der Apfelbäume, Höhlen/Nester im Straßenbegleitgrün, Informationen zum Bodenbewuchs und wann die Bäume auf Käfer untersucht wurden fehlen.

wurde aktualisiert und neu gefasst. Sie wurde von einem externen Fachbüro erstellt.

Zwischenzeitlich wurde eine Umweltbericht erarbeitet, der die einzelnen Schutzgüter detailliert untersucht und entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt. Nach Durchführung dieser Maßnahmen wird eine Vollkompensation erreicht.

Die bisherige Artenschutzuntersuchung wurde aktualisiert und neu gefasst. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des vorgeschlagenen Maßnahmenkonzepts der Bebauungsplan mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Stellungnahmen und Begründungen unterschiedlicher Baugebiete weisen in der Regel die gleiche Gliederung auf, inhaltlich sind sie jedoch auf den jeweiligen Standort bezogen. Beim Schafhof IVb wurde beispielsweise auf Grund der geänderten Planungskonzeption die Begründung grundlegend angepasst und überarbeitet.

Die Bebauungsplanverfahren werden nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt, auch beim Thema Artenschutz. Hierzu wird auch die zuständige Fachbehörde angehört. Beim vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von einem externen Fachbüro erstellt, welche Teil der ausgelegten Planunterlagen ist.

Bei der Stellungnahme handelte es sich um eine erste Vorprüfung. Inzwischen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt, welche das Thema Artenschutz vollumfänglich betrachtet.

Wie sieht der künftige Straßenverlauf aus?

Der Bebauungsplan stellt den künftigen Straßenverlauf dar. Der geplante Gehweg wird im Südwesten, wie im Bebauungsplan „Schafhof IVa“ dargestellt, weitergeführt.

Keine Quantifizierung zu neuen Baumpflanzungen.

Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Die Baumstandorte sind festgesetzt, die fachlichen Vorgaben für die Pflanzgebote sind textlich festgesetzt.

Bei den Schutzgütern fehlt eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans.

Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Schutzgüter inkl. Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese untersucht.

Definition des Geltungsbereichs als Stadtrand inkl. der Schlussfolgerung, dass dies zu einer nicht vorhandenen Belastung führt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung und die Begründung wurden grundlegend überarbeitet. Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Forderung nach Unterbringung im Bestand.

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 stellt die Bebauung im Bereich Schafhof IVb dar. Die Erschließungsstraße mit der Leitungsinfrastruktur ist hier bereits vorhanden und kann genutzt werden.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Private Stellungnahme

Die im Internet veröffentlichten Informationen sind unvollständig. Es fehlen Gebäudedarstellungen mit Höhenangaben (Traufe, Dach). Anlässlich der Bürgerinfo vom 07.07.2016 wurden diese gezeigt.

Die für das Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Unterlagen wurden vollständig in das Internet eingestellt. Der Bebauungsplan gibt hier, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, lediglich den groben städtebaulichen Rahmen vor. Die Gebäudedarstellungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Private Stellungnahme

Die Straßenbäume entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ sind erhaltenswert und dürfen der Bebauung nicht zum Opfer fallen.

Der Gebäudekomplex grenzt in unmittelbarer Nähe an die Hauptstraße, die Haltesicht ist nicht gewährleistet.

Die Größe des Gebäudekomplexes (4 Wohngebäude und 3,5 Stockwerke) stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zu den im Umfeld befindlichen Wohngebäuden (1,5 Stockwerke).

Im Falle des Baues von vier Gebäuden könnten bis zu 136 Personen untergebracht werden. Dies würde zu einem unausgewogenen Verhältnis von „Neubürgern“ zu „Altbürgern“ führen und ist für die Integration ein Hindernis.

Das Gebiet Schafhof IV ist im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland klassifiziert. Seit Jahren wurden unter dem Aspekt der „Innenstadtverdichtung“ keinerlei größere Baugebiete in Kirchheim erschlossen, was zu einer prekären Immobilienlage im Stadtgebiet geführt hat. Sollte diese Entwicklung weitergehen, wird die Überalterung in Kirchheim voranschreiten. Es ist höchst fraglich, ob das Gebiet

Die Planung wurde überarbeitet, die Straßenbäume wurden mit einem Pflanzgebot versehen.

Die Planung wurde überarbeitet, die Gebäude sind deutlich vom künftigen Gehweg abgerückt, die bestehenden Bäume entlang der Straße sind mit einer Pflanzbindung versehen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vor, was ungefähr drei Geschossen entspricht.

Die bestehende Reihenhauszeile im Weihenweg 37 ff. weist beispielsweise zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Die geplanten, an den Weihenweg anschließenden Reihenhäuser im Bereich Schafhof IVa werden dreigeschossig. Zudem ist die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Laubersberg“ deutlich höher als die geplante Bebauung. Darüber hinaus gleichen die vorhandenen topographischen Gegebenheiten die Gebäudehöhe aus, die geplanten Baukörper liegen deutlich tiefer als die bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite der Aufstiegsstraße.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Der Bebauungsplan bestimmt die städtebaulichen Grundzüge der Planung. Er regelt nicht, welche und wieviele Personen in den künftigen Gebäuden wohnen werden.

Vor dem Hintergrund des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden deckt die Stadt Kirchheim unter Teck ihren Wohnbauflächenbedarf vornehmlich durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Zu nennen sind beispielsweise das Steingauquartier, die Wollspinnerei oder das Gebiet Südlich der Zementstraße. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine wohnbauliche Nutzung erfolgt äußerst

Schafhof IV noch für künftige Stadtentwicklungsprojekte und für junge Familien attraktiv ist, sollte der Planungsentwurf umgesetzt werden.

zurückhaltend und in der Regel nur für Arrondierungsmaßnahmen. Eine solche Arrondierungsmaßnahme stellt der Bereich Schafhof IVb dar.

Mit der vorliegenden Planung Schafhof IVa und IVb bleibt auch die Möglichkeit den restlichen Hangbereich baulich zu nutzen weiterhin bestehen. Auf Grund der stark abfallenden Topographie bietet sich die Erschließung des übrigen Hangbereichs nicht durch die Bereiche Schafhof IVa und IVb an, sondern parallel zu den Höhenlinien. Eine fußläufige Anbindungsmöglichkeit wird jedoch u.a. im Übergangsbereich Schafhof IVa und IVb und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schafhof IVa vorgehalten.

3. Private Stellungnahme

Reduzierung der Geschosse von drei auf zwei sowie Reduzierung der Baukörper von vier auf drei.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vor, was ungefähr drei Geschossen entspricht.

Die bestehende Reihenhauszeile im Weihenweg 37 ff. weist beispielsweise zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Die geplanten, an den Weihenweg anschließenden Reihenhäuser im Bereich Schafhof IVa werden dreigeschossig. Zudem ist die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Laubersberg“ deutlich höher als die geplante Bebauung. Darüber hinaus gleichen die vorhandenen topographischen Gegebenheiten die Gebäudehöhe aus, die geplanten Baukörper liegen deutlich tiefer als die bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite der Aufstiegsstraße.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Es ist vorgesehen, dass der SWK als Bauherr einen Wettbewerb für das Plangebiet durchführen wird, um eine möglichst qualitätvolle städtebaulich-architektonisch Lösung für die künftige Bebauung zu finden. Um den Teilnehmern des Wettbewerbs ausreichend entwerferischen Spielraum zu

Gefahr der sozialen Isolation des Gebiets aufgrund der Lage und der stark befahrenen Straße.

Straßenanbindung des Gebiets an die Straße „Zu den Schafhofäckern“ wird schwierig, insbesondere wegen des Kurvenbereichs.

Straßenanbindung am Kreuzungspunkt der Straßen „Zu den Schafhofäckern“ / „Laubersberg“ nicht stimmig. Alternative wäre ein Kreisverkehr.

Fußgängerüberweg vom geplanten Gebiet zum bestehenden Fußweg.

4. Private Stellungnahme

Die Begründung zur Ableitung der Bauhöhe entspricht nicht dem derzeitigen baulichen Bestand. Dieser stellt sich so dar: Bei den meisten der angrenzenden Häuser ist von der südlichen Seite aus nur eine Fensterreihe zu sehen. Auf der nördlichen Seite, zur den Schafhofäckern hin sind es drei Stockwerke. Bei der vorgesehenen Planung sind dies von der Straße aus 3 Stockwerke, in Blickrichtung alte Schlierbacher Straße 4 Stockwerke.

geben, wurde ein großes Baufenster gewählt. Die Baustruktur und damit die Anzahl der Gebäude wird im Rahmen dieses Wettbewerbs herausgearbeitet werden.

Die Wohngebäude im Bereich Schafhof IVa und IVb sollen durch Wegeverbindungen vernetzt werden. Im Bereich der künftigen Neubebauung wird entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ein Gehweg angelegt. Es ist geplant, diesen Gehweg mit einem Fußgängerüberweg über die Straße „Zu den Schafhofäckern“ an den bestehenden Schafhof mit seinen Infrastruktureinrichtungen anzubinden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets kann gebündelt erfolgen und zwar am topographisch tiefsten Punkt. Diese Lage der Zufahrt würde zudem eine Bündelung mit der Unterhaltungszufahrt zum Regenrückhaltebecken ermöglichen.

Die überarbeitete Planung ermöglicht die Erschließung des Gebiets nicht am genannten Kreuzungspunkt, sondern ganz im Südwesten des Gebiets.

Der Fußgängerüberweg wurde bereits aufskizziert und ist machbar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vor, was ungefähr drei Geschossen entspricht.

Die bestehende Reihenhauszeile im Weihenweg 37 ff. weist beispielsweise zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Die geplanten, an den Weihenweg anschließenden Reihenhäuser im Bereich Schafhof IVa werden dreigeschossig. Zudem ist die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Laubersberg“ deutlich höher als die geplante Bebauung. Darüber hinaus gleichen die vorhandenen topographischen Gegebenheiten die Gebäudehöhe aus, die geplanten Baukörper liegen deutlich tiefer als die bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite der Aufstiegsstraße.

Die Höhenentwicklung der geplanten

Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

5. Private Stellungnahme

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind nicht erfüllt.

Auf der Ostseite der Straße „Zu den Schafhofäckern“ bestehen heute überwiegend nur ein- und zweigeschossige Gebäude. Die Mindestabstände zur Verkehrsfläche betragen zwischen fünf und zehn Metern.

Die im Vorentwurf aufgezeichneten Abstände zur Straße wie auch die Gebäudehöhe von 9,50 m sind auf den Flächen des Gesamtgebiets Schafhof nirgends vorhanden. Der „Sperrieffekt“ wird dadurch verschärft, dass die Gebäude längs der Straße angeordnet werden sollen. Wodurch die Sicht auf das Hohe Reischach zerstört wird.

Die Geschosshöhe ist auf maximal zwei Vollgeschosse zu beschränken, die Gebäude sind quer zur Straße „Zu den Schafhofäckern“ anzuordnen.

Das Bebauungsplanverfahren wird umgestellt auf ein zweistufiges Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Das Baufenster ist zwischenzeitlich deutlich von der Straße „Zu den Schafhofäckern“ abgerückt, der Baumbestand wurde mit einer Pflanzbindung versehen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vor, was ungefähr drei Geschossen entspricht.

Die bestehende Reihenhauszeile im Weihenweg 37 ff. weist beispielsweise zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Die geplanten, an den Weihenweg anschließenden Reihenhäuser im Bereich Schafhof IVa werden dreigeschossig. Zudem ist die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Laubersberg“ deutlich höher als die geplante Bebauung. Darüber hinaus gleichen die vorhandenen topographischen Gegebenheiten die Gebäudehöhe aus, die geplanten Baukörper liegen deutlich tiefer als die bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite der Aufstiegsstraße.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Es ist vorgesehen, dass der SWK als Bauherr einen Wettbewerb für das Plangebiet durchführen wird, um eine möglichst qualitätsvolle städtebaulich-architektonische Lösung für die künftige Bebauung zu finden.

Die Baustruktur und die Anordnung der Gebäude werden erst im Rahmen dieses Wettbewerbs herausgearbeitet werden.

Mit der Änderung des Wassergesetzes

Zwischenzeitlich wurde das Thema

entfällt die im Plan unterstellte Wahlmöglichkeit der Trennung von Schmutz- und Oberflächenwasser oder eine Mischkanalisation. Die Festsetzung im Textteil zum Umgang mit Niederschlagswasser ist unsinnig und ignoriert die örtlichen Verhältnisse (wasserundurchlässiger Lehm, Versickerung ausgeschlossen).

Abstände der Neubauten entlang der langgezogenen Innenkurve sind unzureichend. Die Baukörper ragen 1 bis 1,5 m zum ausgewiesenen Gehweg. Bei Nachweis der erforderlichen Haltesicht bei 50km/h liegen die Baukörper in dieser Fläche.

Zufahrtsbereich fehlt im Plan.

Bei der Umgestaltung des Einmündungsbereichs Laubersberg / Zu den Schafhofäckern fehlt eine ausreichende Sicht nach Osten. Es wird ein Minikreisverkehr vorgeschlagen mit Zufahrt der beiden westlichen Neubauten zu diesem Kreisverkehr. Erläuterung der Zufahrtsmöglichkeiten/Verkehrsanbindung einschließlich Klärung der Lage der erforderlichen Stellplätze.

Aufstellung eines Bebauungsplanvorentwurfs für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gesamtgebiet Schafhof IV mit Darstellung eines offenen Grabensystems zum nächsten Vorfluter und die Möglichkeit einer abschnittsweisen Realisierung.

Entwässerung detailliert untersucht. Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist dem geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651, Gemarkung Kirchheim, zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Geltungsbereichs, der Textbaustein zur Entwässerung ist entsprechend angepasst.

Die Planung wurde überarbeitet, das Baufenster ist deutlich vom künftigen Gehweg abgerückt, die bestehenden Bäume entlang der Straße sind mit einer Pflanzbindung versehen.

Die Zufahrt kann gebündelt im Osten des Bebauungsplangebiets erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets kann gebündelt erfolgen und zwar an topographisch tiefsten Punkt. Die erforderlichen Stellplätze können dort gebündelt angelegt werden. Diese Lage der Zufahrt ermöglicht zudem eine Bündelung mit der Unterhaltungszufahrt zum Regenrückhaltebecken.

Zwischenzeitlich wurde das Thema Entwässerung detailliert untersucht. Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist dem geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651, Gemarkung Kirchheim, zuzuführen.

Mit der vorliegenden Planung Schafhof IVa und IVb bleibt auch die Möglichkeit den restlichen Hangbereich baulich zu nutzen weiterhin bestehen. Auf Grund der stark abfallenden Topographie bietet sich die Erschließung des übrigen Hangbereichs nicht durch die Bereiche Schafhof IVa und IVb an, sondern parallel zu den Höhenlinien. Eine fußläufige Anbindungsmöglichkeit wird jedoch u.a. im Übergangsbereich Schafhof IVa und IVb und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schafhof IVa

Reduzierung der Neubauten auf die beiden westlichen Einheiten bei gleichzeitiger Lageverschiebung auf die Flucht des Gebäudes Laubersberg 99 und einem Mindestabstand zur Straße von 5,0 m.

vorgehalten.

Im Zuge der Bebauung Schafhof IVa und IVb soll die gesamte Arrondierungsfläche von der Bebauung Weihenweg bis zum geplanten Regenrückhaltebecken baulich genutzt werden und als städtebauliche Einheit entwickelt werden. Die Flächen sind bereits durch den Straßenzug „Zu den Schafhofäckern“ erschlossen und sollen ein gemeinsames Regenrückhaltebecken nutzen.

Der überarbeitete Entwurf versieht die bestehenden Bäume entlang der Straße mit einer Pflanzbindung, die Baufenster sind entsprechend von der Straße abgerückt.

Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß UVPG nicht erforderlich. Sie ist nur bei städtebaulichen Großvorhaben anzufertigen.

Allerdings wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht angefertigt.

6. + 7. Private Stellungnahme

Bitte den Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass vom Fasanenweg noch ein Blick ins Grüne möglich ist und nicht gegen eine dreistöckige Mauer. D.h. Drehung der Gebäude mit dem First zur Straße und Reduzierung der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse.

Es ist vorgesehen, dass der SWK als Bauherr einen Wettbewerb für das Plangebiet durchführen wird, um eine möglichst qualitätvolle städtebaulich-architektonisch Lösung für die künftige Bebauung zu finden.

Im Rahmen eines Wettbewerbs wird unter andere die Stellung der Gebäude herausgearbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vor, was ungefähr drei Geschossen entspricht.

Die bestehende Reihenhauszeile im Weihenweg 37 ff. weist beispielsweise zwei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Die geplanten, an den Weihenweg anschließenden Reihenhäuser im Bereich Schafhof IVa werden dreigeschossig. Zudem ist die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Laubersberg“ deutlich höher als die geplante Bebauung. Darüber hinaus gleichen die vorhandenen topographischen Gegebenheiten die Gebäudehöhe aus, die geplanten Baukörper liegen deutlich tiefer als die bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite der Aufstiegsstraße.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich somit am Rahmen der Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Bebauung verursacht Wertverlust für angrenzenden Gebäude.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.