

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2024/028**

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

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

AZ: 621.41:25.03  
Datum: 02.08.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schafhof IVa"**  
**Planbereich Nr. 25.03**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Auslegungsbeschluss**

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

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Objektpläne (ö)
- Anlage 03 - Begründung (ö)
- Anlage 04 - Umweltbericht (ö)
- Anlage 05 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ö)
- Anlage 06 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 07 - Bodenschutzkonzept (ö)
- Anlage 08 - Starkregenberechnung (ö)
- Anlage 09 - Überflutungsnachweis (ö)
- Anlage 10 - Stellungnahmen (ö)
- Anlage 11 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aufstellung (ö)
- Anlage 12 - Rechtsvorläufer Planzeichnung (ö)
- Anlage 13 - Durchführungsvertrag (nö)

#### **BEZUG**

- „Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich Schafhof IVa - Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2021 (§ 144 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/163)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schafhof IVa gemäß §13b BauGB Planbereich Nr. 25.03 Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 07.12.2022 (§ 162 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/144)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 140, BMin

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

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

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

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

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

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Negative Auswirkungen

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.

Die Grundstücke, auf denen mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll, sind in städtischem Eigentum. Sie sollen im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren veräußert werden, die Grundstückserlöse sind im Doppelhaushalt mit einem Planwert von 2,4 Mio. Euro verankert. Der Grundsatzbeschluss zum Verkauf der Fläche wurde vom Gemeinderat am 15.12.2021 gefasst.

Im Gegenzug erfordert die Realisierung des geplanten Bauvorhabens die Herstellung eines neuen Gehwegs und die Umgestaltung des Einmündungsbereichs „Zu den Schaffhofäckern / Laubersberg“. Ferner ist ein Regenrückhaltebecken, welches auch für das geplante

Bauvorhaben Schafhof IVb genutzt werden soll, zu errichten. Die für den Straßenbau und das Regenrückhaltebecken erforderlichen Mittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt, sie sollen im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung mit Blick auf den zwischenzeitlich vorliegenden detaillierten Planungsstand nochmals verifiziert werden. Auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von der Stadt herzustellen. Die Mittel hierfür sollen im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung eingeplant werden.

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

## **ANTRAG**

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einem § 13b BauGB-Verfahren auf ein Standardverfahren.
3. Zustimmung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schafhof IVa“, Planbereich Nr. 25.03, Gemarkung Kirchheim, vom 10.10.2022 / 30.08.2024, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/028 dargestellt, zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Objektpläne der Geisselmann und Hauff GmbH: Plan Nr. 1002 vom 05.08.2024, Plan Nr. 3001 vom 05.08.2024, Plan Nr. 3002 vom 05.08.2024), wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/028 dargestellt und zur Begründung vom 10.10.2022 / 30.08.2024, wie in der Anlage 3 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/028 dargestellt.
4. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrags vom 28.08.2024, wie in Anlage 13 zur Sitzungsvorlage IWU/2024/028 dargestellt.
5. 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**

Die Stadt Kirchheim unter Teck hat für das Plangebiet eine „Konzeptvergabe“ mit dem Ziel des kostengünstigen Wohnungsbaus durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf der Geisselmann + Hauff GmbH als Sieger hervorgegangen. Der Investor, die Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG, möchte den weiterentwickelten Entwurf der Geisselmann + Hauff GmbH realisieren und hat mit Schreiben vom 20.10.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Die Objektpläne des Vorhabenträgers sehen vier Reihenhauszeilen mit insgesamt 20 Reihenhäusern vor.

Der Gemeinderat hat am 07.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafhof IVa“ gefasst, anschließend wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt sowie die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bodenschutzkonzept, Starkregenberechnung, Überflutungsnachweis, Planung Regenrückhaltebecken) erstellt. Ferner hat der Vorhabenträger seine Planung überarbeitet. Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.

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

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

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

Der zwischen Stadt und Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss zu schließende Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben vor.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 07.12.2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und 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.

Anschließend wurden die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bodenschutzkonzept, Starkregenberechnung und hydrologische Berechnungen, Überflutungsnachweis, Planung Regenrückhaltebecken auf den Grundstück Fl. Nr. 6651) erstellt. Ferner hat der Vorhabenträger seine Planung überarbeitet und die Größe der einzelnen Häuser reduziert. Der Bebauungsplanentwurf wurde anschließend angepasst, das Verfahren soll gewechselt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Außenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Ursprünglich sollte der Bebauungsplan in einem Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Im Sommer 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der § 13b BauGB wegen Verstoß gegen europäisches Recht nicht mehr angewendet werden darf. Daher wird das Verfahren beim vorliegenden Bebauungsplan nun gewechselt. Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21.01.2023. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.01.2023 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 03.03.2023 zur Planung zu äußern.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Regierungspräsidium Stuttgart- Stabsstelle Energiewende, Verband Region Stuttgart, Netze BW, Deutsche Telekom AG, Vodafone BW GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar, NABU Kreisverband Esslingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND).

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

### **Anregung**

#### 1. Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. Wirtschaft und Infrastruktur

##### Raumordnung

In Bauleitplänen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Ein Augenmerk ist auf das Landesentwicklungsprogramm 2002, den Regionalplan und den seit Ende 2021

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan ist wiederum aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß des Bundesraumordnungsplans

gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen. Bei Letzteren weisen wir auf erhebliche Prüfpflichten, insbesondere Starkregenereignisse betreffend, hin.

Hochwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel). Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQ<sub>extrem</sub> vorzufinden. Die Starkregengefahrenkarten liegen für das Plangebiet zwischenzeitlich vor. Bei allen drei betrachteten Starkregenereignissen (seltenes, außergewöhnliches und extremes Ereignis) sind lediglich im Bereich des Straßenzugs „Zu den Schafhofäckern“ und dessen Randzone überflutete Bereiche zu finden.

Diese Information zum Thema Starkregen wird in die Begründung aufgenommen.

## 2. Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. Umwelt

### Naturschutz

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb von Kern- und Suchräumen von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Im Falle einer Überplanung dieser Flächen sind die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen, auch im Rahmen der Eingriffsregelung.

Die Bebauungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, so dass bereits auf dieser Planungsebene eine erste Abwägung stattgefunden hat.

Der Umweltbericht befasst sich mit den Belangen des Biotopverbundes, auch im Rahmen der Eingriffsregelung.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da keine ausreichenden Gutachten vorliegen.

Zwischenzeitlich wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

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

Es wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Auf dieser Basis sind keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Bebauungsplan erkennbar.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, insbesondere das mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen. Dies schließt auch die Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen ein. Auf Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte und bezüglich Falleneffekten für Kleintiere wird hingewiesen.

Es wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die darin enthaltenen Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

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

Die Hinweise zu Nisthilfen und zur Verwendung standortheimische Bäume werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer zu begrünen.

Vor Baubeginn ist mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Der Hinweis betrifft die nachfolgenden detaillierten Planungen. Er wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

### 3. Regierungspräsidium Freiburg

#### Geologie

Die Übernahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan wird empfohlen.

Die gegebenen Hinweise werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Bei geplanten Vorhaben, die auf unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ist gemäß Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz ein Bodenschutzkonzept im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist.

Die Begründung wird um das Thema Bodenschutz ergänzt.

Der Vorhabenträger hat ein Bodenschutzkonzept vorgelegt.

### 4. Landratsamt Esslingen

#### Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

In der Schmutzfrachtberechnung 2017 ist das Plangebiet nicht berücksichtigt.

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

Um den Niederschlagsabfluss so weit wie möglich zu minimieren, sollte für die Dachbegrünung eine möglichst hohe Substratschicht vorgesehen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Objektpläne des Vorhabenträgers weisen eine entsprechende Dachbegrünung auf.

Für die von Pkw befahrenen Fahr- und Hofflächen sollten wasserdurchlässige Beläge mit DIBt-Zulassung festgesetzt werden.

Die Objektpläne des Vorhabenträgers, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind, enthalten bereits wasserdurchlässige Beläge für die Wege-, Fahr- und Stellplatzflächen. Die angesprochene Zulassung wird dort auch erwähnt.

Nach Kenntnisstand des WBA wird das Regenrückhaltebecken, abweichend von der

Die Begründung wird dahingehend aktualisiert, dass das

Begründung, an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Regenrückhaltebecken an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die Untergeschosse zum Teil im Grundwassereinflussbereich liegen. Der vorgeschlagene Hinweis sollte daher in den Textteil mitaufgenommen werden.

Der vorgeschlagene Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die vorliegenden Böden besonders verdichtungsempfindlich sind, ist im weiteren Verfahren ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, welches mit der Antragstellung des Vorhabens vorzulegen ist.

Die Begründung wird um das Thema Bodenschutz ergänzt. Der Vorhabenträger hat ein Bodenschutzkonzept vorgelegt.

Der vorgeschlagene Hinweis zum Bodenschutz soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der vorgeschlagene Hinweis wird in den Bebauungsplan mitaufgenommen. In diesem Zusammenhang wird erwähnt, dass die Belange des Bodenschutzes auch auf der Ebene des Zulassungsverfahrens zu beachten sind.

Die späteren Grün- und Freiflächen sind deutlich auszuweisen. Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit und das Kleinklima sollen begrünte Freiflächen mit geeigneter Vegetation gefordert werden.

In den Objektplänen des Vorhabenträgers, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden die Grün- und Freiflächen sowie deren Vegetationsstrukturen dargestellt.

## II. Naturschutz

Die Fläche liegt zum Teil innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Die Belange des Biotopverbundes sind zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, so dass bereits auf dieser Planungsebene eine erste Abwägung stattgefunden hat.

Der Umweltbericht befasst sich mit den Belangen des Biotopverbunds.

Nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann eine abschließende Bewertung erfolgen.

Zwischenzeitlich wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

## IV. Landwirtschaft

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen auf landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden. Im konkreten Fall betrifft dies gegebenenfalls artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Sollte dies nicht zu vermeiden sein, ist die untere Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen.

Die externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme findet größtenteils innerhalb einer bewaldeten Fläche statt. Die Fläche für die externe artenschutzrechtliche Maßnahme (Ersatzhabitat für Eidechsen) findet auf einer Grünfläche in unmittelbarer Nähe des Plangebiets statt. Die Fläche weist teilweise bereits eine Verbuschung auf.

## V. Gesundheitsamt

Es sollte geprüft werden, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten der für die Wasserversorgung

Trinkwasser nach Bebauung des geplanten Gebietes ausreichen, um die Versorgungssicherheit quantitativ zu gewährleisten (Verbrauchsspitzen im Sommer, Feuerlöschreserve).

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.

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

Sollte auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Spritzmittel ausgebracht werden, ist zu klären, welche Mindestabstände eingehalten werden müssen.

Zu klären ist, ob auf den Flächen Gülle ausgebracht wird, die zu Geruchsbelästigungen führen könnten. In diesem Fall sollten die künftigen Bauherren auf diesen Umstand hingewiesen werden.

Sollte die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die zukünftige Bebauung Wärmeinseln entstehen, ist ein Konzept zu erstellen, um deren Entstehen zu vermeiden.

#### VIII. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Die Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

zuständigen Stadtwerke wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Bedenken vorgebracht.

Der Anteil des Niederschlagswasser im Mischwassersystem wird durch mehrere Maßnahmen reduziert: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anbringung von Dachbegrünungen und zeitlich verzögerte Ableitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal durch den Anschluss an das geplante Regenrückhaltebecken.

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

Bei den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt sich um Grünland.

Auf Grünland werden in der Regel keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht, vgl. Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, zweiter Bericht zur Anwendung und Reduktion des Einsatzes chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel in Baden-Württemberg.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es handelt sich hier um eine Ortsrandlage, was für potentielle Erwerber erkennbar ist. Von Seiten der Immissionsschutzbehörde wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Auf Grund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft, der Dachbegründung und der Durchgrünung des Baugebiets ist die Entstehung von Wärmeinseln nicht zu erwarten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

IX. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

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

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

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

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

X. Abfallwirtschaftsbetrieb

Es werden Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Vorlage eines Parkierungskonzepts für den ruhenden Verkehr zum Bebauungsplan Schafhof IVa beschlossen.

Es sind 20 Reihenhäuser geplant, in den Planunterlagen zum Aufstellungsbeschluss sind 22 offene Stellplätze beziehungsweise Carports in den Objektplänen des Vorhabenträgers enthalten. Dies sind zwei Stellplätze mehr als gemäß Landesbauordnung erforderlich.

Die nun überarbeiteten Pläne des Vorhabenträgers weisen 24 Stellplätze beziehungsweise Carports auf.

Darüber hinaus soll ein Carsharing Fahrzeug im Bereich Schafhof IVa vorgehalten werden, siehe Durchführungsvertrag. Das Carsharing Angebot soll dazu beitragen, die Anzahl an Zweitfahrzeugen innerhalb des Bebauungsplangebiets zu reduzieren.

**Durchführungsvertrag:**

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und schreibt die Durchführungsfristen fest. Ferner werden die Umsetzung der in den Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sowie das Thema Carsharing-Angebot geregelt. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.