



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

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

Stuttgart 10.02.2023  
Name Christoph Arnold  
Durchwahl 0711 904-12136  
Aktenzeichen 21-2434-  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand nur per E-Mail an:  
b.schwenker@kirchheim-teck.de

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schafhof IVa", Kirchheim unter Teck,  
Planbereich Nr. 25.03, Gemarkung Kirchheim  
Verfahren nach § 13b BauGB, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.01.2023  
Ihr Zeichen: 621.41/231-sw/Har

Sehr geehrter Frau Schwenker,  
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.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen **entwickelten Bebauungs-  
plan** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom  
11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellung-  
nahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen  
– bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

## Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

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 seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.

Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

**Hinweise:**

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

**Abt. 3 – Landwirtschaft**

Frau Cornelia Kästle, ☎ 0711/904-13207, ✉ [Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de](mailto:Cornelia.Kaestle@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](mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de)

**Abt. 8 – Denkmalpflege**

Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ [Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de)

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 und Übersendung mit jeweils ak-

uellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/> ).Gem. Erlass ist außerdem eine Übersendung von Anschreiben/Planunterlagen i.d.R. ausschließlich in elektronischer Form ausreichend.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christoph Arnold



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck  
Postfach 14 52  
73222 Kirchheim unter Teck

Stuttgart 02. März 2023

Name Birgit Müller

Durchwahl 0711 904-15117

Aktenzeichen RPS51-2511-408/28  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand nur per E-Mail an  
[B.Schwenker@kirchheim-teck.de](mailto:B.Schwenker@kirchheim-teck.de)

 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB  
„Schafhof IVa“  
Planbereich Nr. 25.03, Gemarkung Kirchheim

Ihr Schreiben vom 20. Januar 2023, Ihr Zeichen: 621.41/231-sw/har

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Naturschutz:

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

Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Kern- und Suchräumen von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange



des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich keine ausreichenden Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde abgewartet bevor ggf. im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung eine weitere fachliche Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde erfolgt.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

#### Ergänzende Hinweise:

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

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in

diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "[Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht](#)".

- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "[Projektes Sternenpark Schwäbische Alb](#)" sowie des "[Biosphärenreservates Rhön](#)" (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitats für zahlreiche Tierarten geschaffen.

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

Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ [Andreas.Schmitz@rps.bwl.de](mailto:Andreas.Schmitz@rps.bwl.de)

Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ [Ella.Ruebesam@rps.bwl.de](mailto:Ella.Ruebesam@rps.bwl.de)

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birgit Müller

**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](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 21.02.2023  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 23-00249

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB  
"Schafhof IVa", Planbereich Nr. 25.03, Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen  
(TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)**

Ihr Schreiben Az. 621.41/231-sw/har vom 20.01.2023

Anhörungsfrist 03.03.2023

### **B Stellungnahme**

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

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **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 Ausstrichbereich der Amaltheenton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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**

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

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 (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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

Mirsada Gehring-Krso



Landkreis  
Esslingen

Landratsamt  
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung  
Abteilung Städtebau  
und Baurecht  
Alleenstraße 3  
73230 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  
Telefax: 0711 3902-58030  
Zentrale E-Mail-Adresse:  
LRA@LRA-ES.de  
www.landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-621.21-  
00011565#000

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461  
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

01.03.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Schafhof IVa“**  
**Planbereich-Nummer 25.03**  
**in Kirchheim unter Teck**  
**Beschleunigtes Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**  
E-Mail Frau Schwenker vom 23.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km nordöstlich der Altstadt von Kirchheim unter Teck, im Norden des Wohngebiets „Schafhof“. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Straße „Zu den Schafhofäckern“, im Süden an die Wohnbebauung entlang des „Weißenwegs“. In nordwestlicher und nördlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 2311, 2336, 6200 und 6494, Gemarkung Kirchheim; er weist eine Größe von ca. 4.909 m<sup>2</sup> auf.

Ziel der Stadt Kirchheim unter Teck ist es, angemessenen und ausreichenden Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten, Lebensstilen und in unterschiedlichen Lebenslagen zu schaffen.

**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  
Steuer-Nr.: 59316/00230  
UST.-ID: DE 145 340 165

**ÖPNV**

Bahnhof Esslingen  
Buslinie 104  
Haltestelle: Esslingen Röntgenstraße

Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

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

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

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

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2017 für das Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen nicht ordnungsgemäß möglich. In der Schmutzfrachtberechnung ist das Plangebiet nicht enthalten. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung sind die Flächen des Plangebietes, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, zu berücksichtigen.

Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren. Für die vorgesehene Dachbegrünung sollte daher eine möglichst hohe Substratschicht beziehungsweise ein möglichst hohes Wasserspeichervolumen festgesetzt werden. Eine Regenwassernutzung des Niederschlagswassers (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.

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

In der Begründung wird unter Punkt 5 dargestellt, dass das Niederschlagswasser über ein neues Regenrückhaltebecken dem „Wangerhaldenbach“ zugeführt wird. Nach Kenntnisstand des WBA wird das Regenrückhaltebecken an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

2. **Grundwasser**  
Frau Maxi Christner, Tel. 0711 3902-44593

Auf Grundlage der uns vorliegenden Unterlagen zu den Grundwasserständen im Baugebiet, wird davon ausgegangen, dass die Untergeschosse zum Teil im Grundwassereinflussbereich liegen.

Folgender Hinweis sollte in den Textteil aufgenommen werden:

*„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. 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.“*

3. Vorsorgender Bodenschutz

Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-44327

Bei den vorliegenden, bislang unversiegelten Böden handelt es sich um schluffige Böden (erodierte Parabraunerde aus lößlehmreicher Fließerde über tonreichen Fließerden) und tonige Böden (Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras) mit geschätzten Bodenzahlen von 56 und mit einer mittleren Funktionserfüllung - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering (1); Filter- und Pufferkapazität: mittel-hoch (2,5); natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2).

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Zieljahr 2035 wurde die Fläche als Vorrangfläche zur Stadtentwicklung bewertet. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes.

Dennoch greift das vorgestellte Vorhaben gemäß vorliegender Planung in das Schutzgut „Boden“ mit einem mittleren Konfliktpotenzial ein. Da die vorliegenden Böden besonders verdichtungsempfindlich sind, ist im weiteren Verfahren nach aktuellem Stand der Technik gemäß DIN 19639, „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ Ausgabe 2019-09, ein Bodenschutzkonzept für das Gebiet zu erstellen. Dies stellt die sachgerechte Verwertung des Oberbodens, die Minimierung baubedingter Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ und den Erhalt/ die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen unter den geplanten Grünflächen sicher. Das Bodenschutzkonzept ist bereits mit der Antragsstellung des Vorhabens vorzulegen (§ 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz).

Auch im beschleunigten Verfahren sind Belange des Bodenschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sollten folgende Hinweise zum Bodenschutz in den Textteil des Bebauungsplans mit 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 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (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 BauGB 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) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.*

*Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007.*

*Der Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial ist auf technische Funktionen zu begrenzen. Hier gelten die Vorgaben der ‚Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial‘ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004.*

*Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge beziehungsweise Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.“*

Es wird angeregt, hierzu einen Hinweis in den Textteil aufzunehmen, wonach diese Belange auf Ebene des Zulassungsverfahrens zu beachten sind.

Ebenso wird angeregt, die späteren Grün- und Freiflächen im Bebauungsplan deutlich auszuweisen.

Die Böden unter diesen Flächen haben die Fähigkeit, Wasser versickern zu lassen oder zu speichern, was bei Starkregen das Risiko von Überflutungen verringern kann. Ebenso haben sie Funktionen für das Kleinklima und können im Sommer die Überhitzung in Städten lindern. In den Bauvorschriften sollten begrünte Freiflächen mit geeigneter Vegetation gefordert werden.

II. **Untere Naturschutzbehörde**

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Die Planfläche liegt zum Teil innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (Kernflächen, vergleiche Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW 2014). Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen verpflichtet, die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen.

Die vorgelegte artenschutzrechtliche Vorprüfung ist nicht zu beanstanden. Im Vorhabengebiet kann ein Vorkommen von mehreren relevanten Arten (Haselmaus, Fledermäuse, Nachtkerzenschwärmer, Vögel und Reptilien [Zauneidechse]) nicht ausgeschlossen werden. Laut der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Oktober 2022 finden vertiefende Untersuchungen im Jahr 2023 statt.

Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.

III. **Gewerbeaufsicht**

Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Auch die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Zieljahr 2035 sieht für den maßgeblichen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf.

IV. **Landwirtschaftsamt**

Frau Anna Gürth, Tel. 0711 3902-43281

Durch die Planung gehen der Landwirtschaft ca. 0,47 ha Dauergrünland verloren. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Agrarstrukturelle Bedenken können daher zurückgestellt werden.

Auf § 15 Absatz 3 BNatSchG wird hingewiesen, wonach naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen vermieden werden sollte. Diese Bestimmung betrifft im konkreten Fall gegebenenfalls artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Sollten diese nicht zu vermeiden sein, ist nach §15 Absatz 6 NatSchG die untere Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.

V. **Gesundheitsamt**

Frau Annette Epple, Tel. 0711 3902-41685

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

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus umwelthygienischer Sicht keine Einwände. Wasserschutzgebiete sind nicht tangiert, es sind keine Hochspannungsleitungen und keine Lärmquellen, die einen besonderen Schallschutz erfordern würden, oder sonstige, die menschliche Gesundheit gefährdende oder beeinträchtigende Einflüsse im Plangebiet erkennbar beziehungsweise bekannt. Dennoch wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. **Trinkwasser**

Es sollte geprüft werden, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach Bebauung des geplanten Gebiets 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 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. Landwirtschaft

Nördlich an das Plangebiet grenzen 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.

5. 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 „Monitoringbericht<sup>1</sup> 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

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.

VII. Straßenbauamt

Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151

Vom Straßenbauamt werden gegen den Vorentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Zu den Schafhofäckern“:

Die baurechtliche Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens obliegt auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des Straßengesetzes Baden-Württemberg der Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck.

VIII. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung

Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810

Die vorgelegte Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden soll. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB wird angeregt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

---

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

IX. 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.

X. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Im Planbereich müssen die Müllbehälter an der Straße „Zu den Schafhof-äckern“ zur Abholung bereitgestellt werden. Dieses Vorgehen wird durch die an der Straße liegenden Müllhäuser begünstigt.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (zum Beispiel fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich.

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

XI. **Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

In den vorgelegten Unterlagen befindet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz. Dieser wird in den Unterlagen Begründung 10.10.2023.pdf auf Seite 9 konkret genannt und thematisiert. Derzeit bestehen gegen den geplanten Erdmassenausgleich keine Bedenken. Weiteres ist auf Ebene der Zulassungsverfahren zu klären.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Blank