



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Kirchheim unter Teck
Abt. Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstr. 3
73230 Kirchheim unter Teck

Datum 10.07.2024
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen RPS21-2434-114/39/4
(Bitte bei Antwort angeben)

nur per E-Mail an:
m.kroner@kirchheim-teck.de

 Bebauungsplan "Ötlinger Halde II", Kirchheim unter Teck,
HIER: Verfahren gem. § 2 BauGB, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr E-Mail-Schreiben vom: 26.06.2024
Ihr Zeichen: 621.41/231-kro

Sehr geehrte Frau Kroner,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen **entwickelten Bebauungsplan**. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung.

I. Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken geäußert.

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 27.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie auf Ihre Mitteilung Ihrer Abwägung /Verwaltungsstellungnahme im Anschreiben vom 25.06.2024.

In Hinsicht auf die hier angesprochene einzuhaltende Bruttowohndichte von 60 EW/ha ist kritisch anzumerken, dass in der Begründung ausdrückliche Angaben, dass und wie dieses Ziel der Raumordnung eingehalten wird, fehlen.

Wir regen an, die Begründung entsprechend zu ergänzen, und bitten um eine entsprechende klar nachvollziehbare Darstellung in künftigen Bebauungsplanungen.

Aus dem städtebaulichen Entwurf, der der frühzeitigen Beteiligung beilieg, wie aus Ziff. 3.1.1 der Begründung geht aber hervor, dass 15 Wohneinheiten (WE) geplant seien. Hieraus lässt sich anhand der Flächenbilanzierung unter Ziff. 6.5, nach der die Bereiche WA und öffentliche Verkehrsflächen mit insgesamt ca. 0,46 ha anzurechnen sind, feststellen, dass bei der durchschnittlichen Kirchheimer Belegungsdichte von 2,1 die Bruttowohndichte eingehalten werden kann:

$15 \text{ Bauplätze} \times 1 \text{ WE} \times 2,1 \text{ EW/WE} = 31,5 \text{ EW} / 0,46 \text{ ha anzurechnende Gebietsfläche} = 68,48 \text{ EW/ha.}$

Dennoch erlauben wir uns auf das beiliegende Urteil des VGH Mannheim vom 30.03.2023, AZ 8 S 3079/21, hinzuweisen, nach welchem Ihre im Schreiben vom 25.06.2024 kundgetane Annahme, unterdurchschnittliche Bruttowohndichten in einem Bebauungsplan könnten über das gesamte Stadtgebiet hinweg ausgeglichen werden, nicht mehr haltbar ist. Das Urteil stellt ausdrücklich klar, dass vorgegebene Bruttowohndichten in jedem einzelnen Gebiet für sich einzuhalten sind (vgl. dort z.B. S. 16), und bewertet eine Nichteinhaltung als Verstoß gegen striktes Recht.

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

II. Anmerkung

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

[REDACTED]

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

[REDACTED]

Abt. 3 – Landwirtschaft

[REDACTED]

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

[REDACTED]

Abt. 5 – Umwelt

[REDACTED]

Abt. 8 – Denkmalpflege

[REDACTED]

III. Hinweis

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Normenkontrollsache

[REDACTED]
[REDACTED]

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

[REDACTED]
[REDACTED]

gegen

Stadt [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

[REDACTED]
[REDACTED]

wegen Gültigkeit des Bebauungsplans „H [REDACTED]“

hat der 8. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den
Vorsitzenden [REDACTED]

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. März 2023

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan „[REDACTED]“ der Stadt [REDACTED] vom [REDACTED] [REDACTED] wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan „[REDACTED]“ der Antragsgegnerin vom [REDACTED].

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im Außenbereich am südöstlichen Rand des Stadtteils [REDACTED] und umfasst ausschließlich einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 701. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 1005 begrenzt. Im Norden grenzt der Bereich der „Ergänzungssatzung [REDACTED]“ der Antragsgegnerin vom 31.07.2018 an. Diese erfasst ebenfalls eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 701. Nach § 1 der Satzung wird die im Lageplan näher bezeichnete Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von [REDACTED] einbezogen. § 4 der Satzung sieht ein Dorfgebiet vor.

Der angegriffene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Vorgesehen sind vier Bauplätze mit einer Größe von jeweils etwa 1.000 m². Die höchstens zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude ist nach Nr. 1.7 der textlichen Festsetzungen auf zwei beschränkt. Das Quartier soll Wohnraum für etwa 15 Personen bieten. Das Erfordernis der Planaufstellung wird wie folgt begründet:

„Die Stadt [REDACTED] ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik als auch auf Grund einer generell nach wie vor erhöhten Nachfrage bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen. Ein zentraler Schwerpunkt dieses strategisch-perspektivischen Entwicklungsansatzes bildet dabei die gezielte Aktivierung peripherer Wohnbaupotenziale als wirksame und nachhaltige Maßnahme zur Stärkung der primär ländlich geprägten Ortsteile

von [REDACTED]. Da darüber hinaus ein konkreter Bedarf zur Realisierung eher individueller, freistehender Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortsteilen besteht, ist es erforderlich, die Voraussetzungen zur baulichen Umsetzung entsprechender Quartiere zu schaffen.“

Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung [REDACTED] Flst. Nrn. 152 und 153, die sich etwa 380 m westlich des Plangebiets befinden. Er betreibt dort eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Mastschweinehaltung. Ferner ist er Eigentümer des etwa 440 m südwestlich des Plangebiets gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 163. Am 13.01.2021 genehmigte das zuständige Landratsamt [REDACTED] dort die Errichtung eines Hähnchenmaststalls mit 29.950 Tierplätzen.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Verfahren zugrunde:

Am 04.09.2018 beschloss der Gemeinderat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplans. Am 26.11.2019 beschloss er „in Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.09.2018“ die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB, den Planentwurf und die Offenlage, die vom 16.12.2019 bis zum 24.01.2020 erfolgte.

Mit Schreiben vom 22.01.2020 erhob der Antragsteller im Wesentlichen folgende Einwendungen: Er wies daraufhin, dass er bereits am 04.09.2018 den Bauvorbescheid für die Errichtung einer Hähnchenmasthanlage mit 50.000 Tierplätzen beantragt habe. Die Ausweisung eines Wohngebiets schränke diese Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der strengen Abstands- und Umweltauflagen nicht nur ein, sondern mache diese nahezu unmöglich. Es sei unzulässig, sich abzeichnende Nutzungskonflikte ohne Not ins Genehmigungsverfahren einzelner Bauvorhaben zu verlagern.

Am 19.05.2020 beschloss der Gemeinderat Änderungen in der Planung sowie eine neue Offenlage, die vom 08.06.2020 bis zum 10.07.2020 erfolgte.

Am 06.10.2020 beschloss der Gemeinderat der Antragsgegnerin den Bebauungsplan „[REDACTED]“ nebst örtlicher Bauvorschriften als Satzungen. Die Ausfertigung durch den Bürgermeister erfolgte am 07.10.2020. In der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.10.2020 wurde unter Wiedergabe des Wortlauts des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der sinngemäßen Wiedergabe des § 215 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften geltende Frist hingewiesen.

Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 30.09.2021, eingegangen beim erkennenden Gerichtshof am selben Tag, der Antragsgegnerin zugestellt am 06.10.2021, hat der Antragsteller einen Normenkontrollantrag stellen und zur Begründung im Wesentlichen ausführen lassen:

Durch die von ihm betriebene landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung würden im Plangebiet Immissionen verursacht. Er rüge sowohl formelle als auch materielle Mängel im Rahmen der Bauleitplanung. Insbesondere rüge er Fehler im Rahmen der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine fehlerhafte Abwägung nach § 2 Abs. 3 BauGB i.V.m.§ 1 Abs. 7 BauGB, da die Immissionssituation weder vollständig ermittelt noch die von seinem Betrieb verursachten Emissionen zutreffend im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und bewertet worden seien.

Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 12.01.2022 hat er zur Begründung weiter vorbringen lassen:

Seine Antragsbefugnis ergebe sich aus seinem Interesse an der Nutzung und Erweiterung seines landwirtschaftlichen Betriebs. Die Festsetzung eines Wohngebiets könne möglicherweise Nutzungseinschränkungen zur Folge haben. Betriebliche Erweiterungsabsichten habe er im Aufstellungsverfahren konkret geäußert und einen Bauvorbescheid für die Errichtung einer Hähnchenmastanlage mit 50.000 Tierplätzen beantragt.

Außerdem könne er sich auf eine mögliche Verletzung seiner subjektiven Rechte infolge der von ihm befürchteten Auswirkungen der Planung auf sein

auch zu Wohnzwecken genutztes Grundstück infolge der zu erwartenden Geräuschimmissionen, insbesondere Verkehrslärm, berufen.

Der Bebauungsplan leide an einer beachtlichen Verletzung des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, da die Antragsgegnerin die nach der Begründung zum Bebauungsplan vom Landwirtschaftsamt [REDACTED] im Jahr 2016 vorgenommene Abschätzung mit dem Programm Gerda III hinsichtlich der Geruchsimmissionen im zukünftigen Plangebiet nicht mit ausgelegt oder aber in der Bekanntmachung benannt habe.

Die Festsetzung eines Wohngebiets verstoße gegen die Vorgaben des Regionalplans, da dieser für das Plangebiet keine solche Ausweisung vorsehe und der Bereich daher freizuhalten sei. Der Bebauungsplan sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da letzterer keine bauliche Entwicklungsfläche darstelle.

Der Planbereich unterliege einem Bauverbot, da er sich innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes der Zone III befinde. Anhaltspunkte dafür, dass mit einer Aufhebung der Wasserschutzgebietsverordnung zu rechnen sei, lägen nicht vor.

Die Belange des Geruchsimmissionsschutzes seien fehlerhaft abgewogen. Trotz des Vorhandenseins mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung, unter anderem mit Ferkelaufzucht und Schweinemast, basiere die Einschätzung der Antragsgegnerin hinsichtlich der Geruchsimmissionen im Plangebiet lediglich auf einer veralteten, nämlich bereits 2016 vorgenommenen Abschätzung mit dem Programm Gerda III. Die Antragsgegnerin habe es unterlassen, eine aktuelle Geruchsimmissionsprognose erstellen zu lassen. Daher sei die Abwägungsentscheidung unter dem Gesichtspunkt eines Ermittlungs- und Bewertungsdefizits fehlerhaft.

Mangels vollständiger Ermittlung des abwägungsrelevanten Sachverhalts verletze der Bebauungsplan die gesetzliche Vorgabe des § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Antragsteller beantragt,

den Bebauungsplan „[REDACTED]“ der Antragsgegnerin vom 6. Oktober 2020 für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzuweisen.

Dem Antragsteller fehle bereits die Antragsbefugnis, da er lediglich pauschal und ohne substantiierte Darlegung mögliche Nutzungseinschränkungen bezüglich seines landwirtschaftlichen Betriebes behauptete. Da am 13.01.2021 auf seinem Grundstück Flst. Nr. 163 die Errichtung eines Hähnchenmaststalls mit 29.950 Tierplätzen genehmigt worden sei, sei dies auch nicht ersichtlich. Was die möglicherweise abwägungsrelevante Betroffenheit der zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohngebäude angehe, genössen diese nicht den Schutzanspruch einer Wohnnutzung wie z.B. in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers sei die Immissions-Abschätzung mit dem Programm Gerda III weder mit auszulegen noch in der Bekanntmachung zu erwähnen gewesen. Es sei ausreichend, dass diese Thematik in der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 4.2.2) behandelt worden sei. Im Übrigen sei ausweislich des Schreibens des Landratsamts vom 04.02.2020 eine Geruchsausbreitungsrechnung mit dem Programm Gerda IV erfolgt. Diese habe im Hinblick auf die betriebliche Umstellung der Ferkelzucht auf Mastschweinehaltung keine unzulässigen Immissionshäufigkeiten im Baugebiet ergeben.

Da der Regionalplan für das Plangebiet keine Regelung treffe, sei dem Anpassungserfordernis Genüge getan. Auch das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB sei nicht verletzt, da die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt und gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss vom 06.10.2020 der Berichtigungsbeschluss hinsichtlich des Flächennutzungsplans gefasst worden sei.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergebe sich aus der Zielsetzung einer Ab-
rundung der im Bereich des Plangebiets überwiegend vorhandenen Wohnnut-
zung. Damit verfolge die Antragsgegnerin eine städtebauliche Konzeption. Die
Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone III begründe kein Bau-
verbot. Unter Nr. 3.3 der Hinweise sei auf die Verpflichtung zur Einhaltung der
Bestimmung der Rechtsverordnung hingewiesen worden. Dies sei ausreichend.

Die Geruchsimmissionssituation im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Be-
trieb des Antragstellers und die übrigen landwirtschaftlichen Betriebe seien
sachgerecht ermittelt und bewertet worden. Entgegen der Behauptung des An-
tragstellers sei die Gerda III-Berechnung aus dem Jahr 2016 nicht veraltet und
weiterhin beachtlich. Auch sei laut Schreiben des Landratsamts vom
04.02.2020 festgestellt worden, dass im Rahmen einer Gerda IV-Berechnung
die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten würden. Darüber hinaus er-
gebe sich aus dem Bebauungsplangebiet und den getroffenen Festsetzungen
keine weitergehende Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs des
Antragstellers, da er bereits auf die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil
[REDACTED] Rücksicht nehmen müsse.

Dem Senat liegen die Verfahrensakten der Antragsgegnerin zum streitgegen-
ständlichen Bebauungsplan (1 Ordner) vor. Wegen der weiteren Einzelheiten
wird darauf sowie auf die Senatsakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

Der Antrag, den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären, ist zulässig (I.) und
begründet (II.).

I. Der Normenkontrollantrag ist nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthaft und
fristgerecht innerhalb der Antragsfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellt
worden.

Der Antragsteller ist auch antragsbefugt.

Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO müssen Antragsteller geltend machen können, durch den angegriffenen Bebauungsplan oder dessen Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden.

Der Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks ist dann antragsbefugt, wenn er eine mögliche Verletzung des Abwägungsgebots geltend machen kann. Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Es verleiht Privaten ein subjektives Recht darauf, dass ihre Belange in der Abwägung ihrem Gewicht entsprechend „abgearbeitet“ werden. Antragsbefugt ist hiernach, wer sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann; denn wenn es einen solchen Belang gibt, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde ihn bei ihrer Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat. Die Antragsbefugnis ist jedoch dann nicht gegeben, wenn eine Rechtsverletzung offensichtlich und eindeutig nach jeder Betrachtungsweise ausscheidet. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn das Interesse des Betroffenen geringwertig, nicht schutzwürdig, für die Gemeinde nicht erkennbar oder sonst makelbehaftet ist (st. Rspr., vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 12.12.2018 - 4 BN 22.18 -, ZfBR 2019, 272, juris Rn. 11; BVerwG, Beschluss vom 16.06.2020 - 4 BN 53.19 -, BRS 88 Nr. 175 (2020), juris Rn. 9, jeweils m.w.N.). Erforderlich ist stets eine Beeinträchtigung schutzwürdiger privater, d. h. nicht nur allgemeiner, sondern individualisierbarer Belange.

Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird. An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung sind grundsätzlich auch dann keine höheren Anforderungen zu stellen, wenn es um das Recht auf gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eines Eigentümers geht, dessen Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebiets liegt. Auch insoweit reicht es aus, dass der Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung seiner

Belange in der Abwägung als möglich erscheinen lassen. Die Prüfung der Antragsbefugnis ist allerdings nicht unter Auswertung des gesamten Prozessstoffes vorzunehmen und darf nicht in einem Umfang und in einer Intensität erfolgen, die einer Begründetheitsprüfung gleichkommt. Das Normenkontrollgericht ist daher insbesondere nicht befugt, für die Entscheidung über die Antragsbefugnis den Sachverhalt von sich aus weiter aufzuklären. Deswegen vermag die im Laufe des Verfahrens fortschreitende Sachverhaltsaufklärung durch das Normenkontrollgericht die Antragsbefugnis eines Antragstellers nicht nachträglich in Frage zu stellen. Andererseits muss das Gericht widerstreitendes Vorbringen des Antragsgegners, auf dessen Grundlage sich die maßgeblichen Tatsachenbehauptungen in der Antragschrift als offensichtlich unrichtig erweisen, nicht ausblenden, sondern kann auf der Grundlage des wechselseitigen Schriftverkehrs darüber befinden, ob es einen abwägungserheblichen Belang des Antragstellers geben kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.07.2020 - 4 BN 49.19 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 221, juris Rn. 7; Beschluss vom 14.09.2015 - 4 BN 4.15 -, ZfBR 2016, 154, juris Rn. 10, jeweils m.w.N.).

Gemessen hieran war die Antragsbefugnis - jedenfalls im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Senat - gegeben.

1. Die Antragsbefugnis lässt sich allerdings nicht auf eine mögliche Verletzung der subjektiven Rechte des Antragstellers infolge der von ihm befürchteten Auswirkungen der Planung auf sein auch zu Wohnzwecken genutztes Grundstück durch zu erwartenden Verkehrslärm stützen.

Zwar gehört zu den abwägungserheblichen Belangen auch das Interesse, von zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen verschont zu bleiben, und zwar unabhängig davon, ob das lärmbeeinträchtigte Grundstück innerhalb oder außerhalb des überplanten Gebiets liegt. Die Zunahme des Lärms darf freilich nicht nur auf einer allgemeinen Veränderung der Verkehrslage beruhen, sondern muss eine planbedingte Folge sein (BVerwG, Beschluss vom 08.06. 2004 - 4 BN 19.04 -, BauR 2005, 829, juris Rn. 6).

Eine mehr als nur unerhebliche Betroffenheit des auch zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks, dessen Schutzwürdigkeit sich diesbezüglich nach den für ein Dorfgebiet oder Mischgebiet geltenden Maßstäben richten dürfte, erscheint aber gänzlich fernliegend. Angesichts der Entfernung zwischen dem Grundstück des Antragstellers und dem Plangebiet von etwa 380 m und der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet durch ca. 15 Personen ist nicht ansatzweise erkennbar, dass die Nutzbarkeit des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücks des Antragstellers durch den zusätzlich hervorgerufenen Verkehrslärm mehr als nur unerheblich beeinträchtigt sein könnte.

2. Die Antragsbefugnis ergibt sich jedoch daraus, dass das geplante Wohngebiet - unter Berücksichtigung weiterer tierhaltender Betriebe in der Umgebung, auf die sich der Antragsteller in der mündlichen Verhandlung nun maßgeblich berufen hat - wegen möglicherweise in der Summe zu erwartender Geruchsemissionen zu Einschränkungen seines Betriebs führen könnte.

Zu den abwägungserheblichen Belangen zählt nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB auch das Interesse eines Landwirts, mögliche Einschränkungen seines landwirtschaftlichen Betriebs durch eine heranrückende Wohnbebauung zu verhindern (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013 - 4 BN 44.13 -, ZfBR 2014, 377; Bayerischer VGH, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382 -, juris Rn. 23), wobei auch ein hinreichend konkretisiertes Interesse an einer Betriebsentwicklung in die Abwägung einzustellen ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.1998 - 4 BN 44.98 -, NVwZ-RR 1999, 423; Bayerischer VGH, Urteil vom 10.05.2016 - 9 N 14.2674 -, BayVBI 2017, 413).

Allein der Umstand, dass sich der streitgegenständliche Bebauungsplan innerhalb des Einwirkungsbereiches seiner landwirtschaftlichen Hofstelle mit Tierhaltung (Mastschweinehaltung) und der geplanten Hähnchenmastanlage befinde, vermittelt dem Antragsteller freilich noch keine Antragsbefugnis.

Seine landwirtschaftliche Nutzung könnte nur beeinträchtigt werden, wenn die Wohnbebauung im neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet Anordnungen nach §§ 22, 24 BImSchG erforderlich machen könnte.

Die Anlagen des Antragstellers dürften indes die Mindestabstände aus der noch anwendbaren Geruchsmissions-Richtlinie i.d.F. der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 29.02.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2008 (GIRL) (vgl. hierzu Senatsurteil vom 15.12.2017 - 8 S 615/15 - , juris Rn. 28 ff. m.w.N.) einhalten.

Nach der „Begründung und den Auslegungshinweise zur GIRL“ zum „Vorgehen im landwirtschaftlichen Bereich“ sind in der Regel von nichtgenehmigungsbedürftigen Anlagen - wie hier - die nicht halbierten Abstände der Richtlinien VDI 3471 (1986) und VDI 3472 (1986) zu Wohngebieten einzuhalten. Die Mast Schweinehaltung des Antragstellers dürfte, bemessen nach den Großvieheinheiten, die nicht halbierten Abstände der Richtlinien VDI 3471 zum Plangebiet einhalten. Entsprechendes gilt nach der Richtlinie VDI 3472 für die genehmigte Hähnchenmastanlage, so dass nichts dafür spricht, dass die geplante Wohnbebauung allein durch die Anlagen des Antragstellers grenzwertüberschreitenden Geruchsemissionen ausgesetzt sein könnte.

Dem entspricht auch die Stellungnahme des Landratsamts [REDACTED] - Landwirtschaftsamt im Planaufstellungsverfahren vom 04.02.2020, wonach eine eher konservative, vorsichtige Geruchsausbreitungsrechnung mit dem Programm Gerda IV ergeben habe, dass sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich der Geruchsemissionen der Mast Schweinehaltung befinde. In seiner Stellungnahme zum Baugenehmigungsverfahren betreffend die Hähnchenmastanlage vom 27.05.2020 führte das Landwirtschaftsamt aus, dass das geplante Neubaugebiet nach einer eher konservativen, vorsichtigen Geruchsausbreitungsrechnung mit dem Programm Gerda IV auch nicht im Einwirkungsbereich der Geruchsemissionen der geplanten, etwa 440m entfernten Anlage liege. Aus der Stellungnahme vom 04.02.2020 ergibt sich weiter, dass dies auch dann gelte, wenn die Emissionen beider Anlagen zusammen betrachtet würden.

Auf die nicht mehr weiter verfolgte Erweiterung auf 50.000 Tierplätze kann sich der Antragsteller ebenso wenig berufen.

Nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint indes, dass die von den bestehenden bzw. geplanten Anlagen des Antragsstellers ausgehenden Geruchsemissionen zusammen mit denen aus den in der Umgebung bestehenden Tierhaltungsbetrieben die maßgebliche Schwelle überschreiten könnten. Diese befinden sich nach der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts vom 04.02.2020 in den Ortsteilen [REDACTED] und [REDACTED]. Ferner wird nach dem Vorbringen des Antragstellers etwa 220 m östlich des Plangebiets noch Schweinemast mit Ferkelaufzucht betrieben. Da nach der „Begründung und den Auslegungshinweise zur GIRL“ zum „Vorgehen im landwirtschaftlichen Bereich“ der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen allein aufgrund der Einhaltung bestimmter Abstände noch nicht gewährleistet ist, wenn im Beurteilungsgebiet schädliche Umwelteinwirkungen durch die kumulative Wirkung verschiedener Geruchsquellen zu befürchten sind, lässt sich nicht von der Hand weisen, dass die Geruchsemissionen der Betriebe gemeinsam den für Wohngebiete geltenden Wert von 10 Jahresgeruchsstunden überschreiten könnten. Denn dass in den - nicht vorgelegten - GERDA-Abschätzungen eine kumulative Wirkung bereits berücksichtigt worden wäre, hat die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung weder geltend gemacht noch aufgezeigt.

II. Der danach zulässige Normenkontrollantrag ist auch begründet.

1. An formellen Fehlern leidet der Bebauungsplan indes nicht.

a) Verfahrensfehler, die keiner Rüge bedürfen, sind nicht erkennbar. Insbesondere sind die Ausfertigung und die Verkündung ordnungsgemäß erfolgt.

b) Der Bebauungsplan leidet auch nicht an beachtlich gebliebenen Verfahrens- oder formellen Fehlern (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB), einem beachtlich gebliebenen Verstoß gegen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (§ 214 Absatz 2 BauGB) oder einem beachtlich gebliebenen Mangel des Abwägungsvorgangs (§ 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB), denn solche sind innerhalb der am Montag, den 11.10.2021 abgelaufenen Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht hinreichend gerügt. Fristwährend wäre hier allenfalls die Antragschrift vom

30.09.2021. Diese enthält jedoch keine Rügen, die so konkretisiert und substantiiert sind, dass es dem Plangeber möglich gewesen wäre, die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Mängelbehebung zu prüfen (vgl. Senatsurteil vom 22.10.2018 - 8 S 647/13 - VBIBW 2019, 199 ff., juris Rn. 52). Etwaige im Schriftsatz vom 12.01.2022 geltend gemachte Rügen wären verspätet erhoben, da in der öffentlichen Bekanntmachung ordnungsgemäß auf die Auswirkungen des Fristablaufs nach § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden war.

2. Der Bebauungsplan verletzt allerdings das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB, da er sich als planerischer Missgriff erweist.

Die Gemeinde ist zur Planung befugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 -, NVwZ 1999, 1338, juris Rn. 3 f.). Einer Gemeinde ist es auch nicht verwehrt, hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich an den Wünschen eines Grundstückseigentümers orientieren. Sie muss dabei aber auch zugleich hinreichend gewichtige städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgen (vgl. Senatsurteil vom 30.10.2014 - 8 S 940/12 -, BauR 2015, 783, juris Rn. 44; BVerwG, Beschluss vom 30.12.2009 - 4 BN 13.09 -, BauR 2010, 569, juris Rn. 11; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 08.02.2017 - 5 S 1049/14 -, BauR 2017, 977, juris Rn. 48; OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 29.04.2015 - 1 KN 4/14 -, juris Rn. 53; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.02.2011 - 7 D 52/10.NE -, BauR 2011, 1292, juris Rn. 44).

Die vorliegende Planung dient zum einen der Förderung privater Interessen Einzelner, ohne dass hierbei gewichtige städtebauliche Interessen verfolgt würden (sog. Gefälligkeitsplanung).

Wie der Planbegründung entnommen werden kann sollen exklusive Wohnbedürfnisse Einzelner mit gehobenen Ansprüchen bedient werden.

So heißt es in der Planbegründung unter Nr. 6.2 - Bebauungskonzept -, um dem gezielt nachgefragten Bedarf nach „tendenziell eher großflächigen Baugrundstücken“ gerecht zu werden, liege der Schwerpunkt der Flächenzuschnitte auf Grundstückseinheiten mit einer Größe, die diesem Anspruch gerecht würden. Es lägen mehrere konkrete Anfragen mit entsprechender Größenordnung vor. Die Bauwilligen lehnten trotz intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen Erwerb kleinerer Baugrundstücke ab. Eine Bebauung seitens der Interessenten werde ausschließlich bei Zusage der gewünschten Grundstücksgröße in Aussicht gestellt.

Diese vier „tendenziell eher großflächigen Baugrundstücke“ nehmen eine Fläche von etwa 0,5 ha ein und sollen in einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit sechs Wohneinheiten Wohnraum für etwa 15 Personen bieten. Damit wird die durch den Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 45 Einwohner/ha um das 1,5fache unterschritten.

Zum anderen liegt eine mit § 1a BauGB schlechterdings unvereinbare großzügige Inanspruchnahme des Außenbereichs ohne Anschluss an den Siedlungsbereich vor. Daran ändert auch das auf dem Grundstück Flst. Nr. ■■■ auf der Grundlage der „Ergänzungssatzung ■■■“ vom ■■■ errichtete Gebäude nichts. Denn diese lässt sich ersichtlich nicht auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB stützen. Die Vorschrift erlaubt nur, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Dies setzt voraus, dass dem angrenzenden (Innen-)Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden können (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 08.04.2009 - 5 S 1054/08 -, ZfBR 2009, 793, juris Rn. 42). Außerdem erlaubt sie nur eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbe-

reich hinein, denn sie ist kein Instrument, um den Außenbereich zum nicht überplanten Innenbereich umzuwandeln (Bayerischer VGH, Urteil vom 13.03.2019 - 15 N 17.1194, 15 N 17.1195 -, NVwZ-RR 2019, 847, juris Rn. 26).

Diese Voraussetzungen lagen ersichtlich nicht vor. Eine Fläche von 4.265 m², auf der zwei Bauplätze von etwa jeweils 1.000 m² vorgesehen sind, stellt sich nicht mehr als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich dar. Auch ist sie nicht mehr durch den nördlich davon liegenden Innenbereich geprägt.

3. a) Der Bebauungsplan verstößt ferner gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 11 Abs. 1 LplG, § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen sind. Er führt zu einer Unterschreitung der in Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar.

Ob das Anpassungsgebot verletzt ist, hängt davon ab, wie groß der der Gemeinde verbleibende Spielraum ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992 - 4 NB 20.91 -, BVerwGE 90, 329, juris Rn. 18). Kein Gestaltungsspielraum steht den betroffenen Gemeinden allerdings hinsichtlich der Frage der Bruttowohndichte zu; diese ist in Nr. 2.4.0 Abs. 5 (Z) verbindlich vorgegeben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.04.2022 - 3 S 470/22 -, juris Rn. 57). Das ergibt sich auch aus der Formulierung des Plansatzes, wonach die genannten Mindest-Bruttowohndichten beim Wohnungsbau zugrunde zu legen sind.

Die in Plansatz Nr. 2.4.0 Abs. 5 (Z) vorgegebene Bruttowohndichte wird ersichtlich nicht eingehalten; auch die Antragsgegnerin berechnet diese mit 30 Einwohnern pro Hektar (Abwägungstabelle vom 05.05.2020, S. 16). Damit wird die im Regionalplan festgelegte Bruttowohndichte um das 1,5fache unterschritten.

Zwar meint die Antragsgegnerin unter Nr. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan, das sich ergebende Defizit könne durch den derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „[REDACTED]“ in [REDACTED] ausgeglichen werden. Dieser Bebauungsplan schaffe die Voraussetzungen zur Realisierung von zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 21 Wohnungen auf einer Fläche von 1.848 m², wodurch eine deutlich über der Regionalplangabe liegende Bruttowohnraumdichte erzielt werde.

Bei der Bemessung der nach dem Regionalplan einzuhaltenden Bruttowohndichte ist jedoch nicht auf die durchschnittliche Wohndichte im gesamten Gemeindegebiet abzustellen, sondern auf das jeweilige Plangebiet. Dies dürfte sich schon aus dem Wortlaut von Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) ergeben, wonach zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Wege beim Wohnungsbau die Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen seien, also bei „jedem“ Wohnungsbau bzw. der Schaffung der dafür erforderlichen planerischen Voraussetzungen. Darüber hinaus kann ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan nicht zum Ausgleich einer zu geringen Bruttowohndichte herangezogen werden, da nicht hinreichend gesichert ist, dass der sich in Aufstellung befindliche Plan überhaupt so beschlossen und in der Folge auch Bestand haben wird.

b) Ob darüber hinaus ein Verstoß gegen das Ziel Nr. 5.3.2 des Landesentwicklungsplans 2002 vorliegt, weil Flächen der Vorrangflur I beansprucht werden (vgl. dazu Senatsurteil vom 01.07.2020 - 8 S 2280/18 -, ZfBR 2021, 71), oder ob dies im Hinblick auf die im Regionalplan Heilbronn-Franken konkretisierten Ziele (vgl. Nr. 3.2.3.3) zu verneinen wäre, mag hier dahinstehen.

4. Der Bebauungsplan leidet schließlich unabhängig von den festgestellten Verstößen gegen striktes Recht auch an einem Abwägungsergebnisfehler unter dem Gesichtspunkt der Abwägungsdisproportionalität.

Ein solcher Mangel besteht, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil anderenfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Interessen

und Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zu ihrer objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis stünde, und deshalb die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten wären (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.09.2016 - 4 C 2.15 -, NVwZ 2017, 720, juris Rn. 16).

Das ist hier der Fall. Die Antragsgegnerin hat die Wohnbedürfnisse eines Teils der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in nicht mehr vertretbarer Weise gegen den bei der Abwägung zu beachtenden Grundsatz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 Satz 1, Satz 3 BauGB), abgewogen. Die Planung „tendenziell eher großflächiger Baugrundstücke“, mitten im Außenbereich, ist nicht mehr vertretbar. Insbesondere lässt sich dessen intensive Inanspruchnahme nicht mit exklusiven Wohnbedürfnissen Einzelner rechtfertigen. Dem entsprechend hat auch das Landratsamt [REDACTED] in der Stellungnahme vom 14.08.2020 ange-regt, im Sinne eines schonenden Umfangs mit Grund und Boden die Baugrundstücke (zumindest) kleiner auszuweisen.

Auch die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) wurden in nicht mehr vertretbarer Weise zurückgesetzt. Hier ist im Rahmen der Abwägung auch § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zu beachten, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Nach der Planbegründung handelt es sich bei den überplanten Böden um solche der Vorrangflur I, also um einen für die Landwirtschaft sehr gut geeigneten Standort, der gute Böden und günstige agrarstrukturelle Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft aufweist.

In der Planbegründung (Nr. 4.4.2) heißt es hierzu, angesichts der Inanspruchnahme einer geringen Fläche von nur 0,5 ha seien keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Außerdem fielen alle landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung [REDACTED] in die Kategorie Vorrangflur I, weshalb das Plangebiet keine besonders große Rolle für die Landwirtschaft einnehme. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlerstandorte und der daraus resultierenden Immissionsbelange stelle das Plangebiet die einzige

Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbauplätzen für [REDACTED] dar. Dies vermag indes die vorliegende Planung noch keinesfalls zu rechtfertigen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Mannheim, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung

Kroner, Marie-Louise

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 16. Juli 2024 15:06
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: Jira 2024/214 2024/214 Ötlinger Halde II Kirchheim unter Teck

Unser Zeichen: Jira 2024/214 bzw. Jira 2023/379

Sehr geehrte Frau Kroner,

bei diesem Vorhaben sind die Belange der Landeswasserversorgung betroffen (vgl. auch bereits den Vorgang Jira 2023/379, zu dem Sie bereits eine Stellungnahme von uns erhalten haben).

Ich halte derzeit noch Rücksprache mit unserer Fachabteilung, ob zu Ihrer neuen Anfrage diesbezüglich noch eine aktuellere Einschätzung unsererseits vonnöten sein wird.

Sie erhalten in Kürze Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-Mail kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der Adressat sind, sind Sie nicht zur Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen befugt. Bitte benachrichtigen Sie uns umgehend über den irrtümlichen Empfang.

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter: www.lw-online.de/datenschutz

Datum: 04.12.2023

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

Vorbemerkung:

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

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

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

Allgemein gilt:

Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Errichtung von Bauwerken:

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

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

Für etwaige geplante Versorgungsleitungen gilt:

Leitungskreuzungen:

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

Schutzstreifen:

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

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

Absprache und Genehmigung durch die LW

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

Bepflanzungen:

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

Sonstiges:

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

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

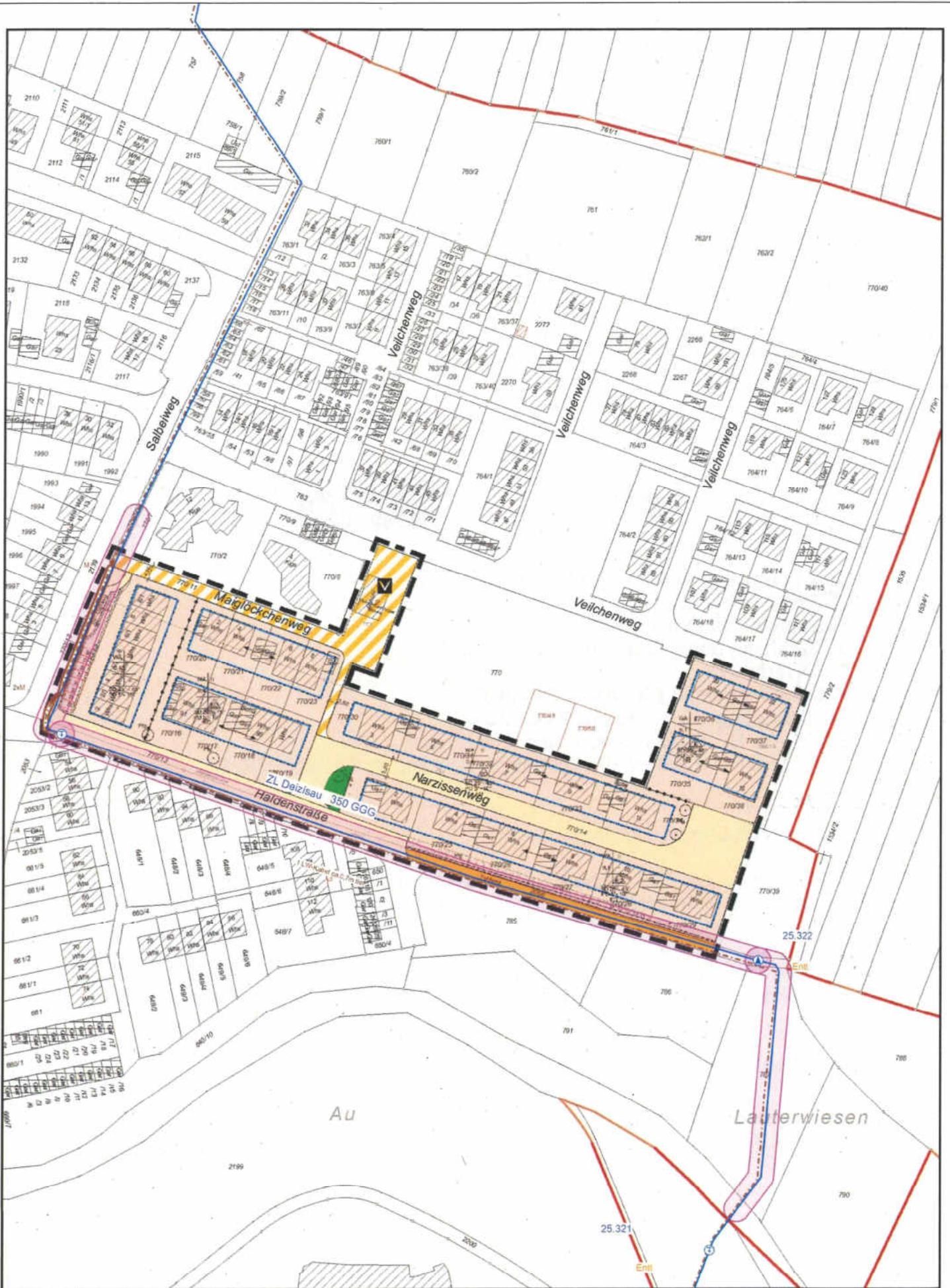
- **Arbeiten im gesamten LW-Leitungsbereich sind nur unter LW-Aufsicht gestattet.**
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bestandsunterlagen der LW umgehend, unaufgefordert und kostenlos zur Verfügung zu stellen.



Projekt	stb Projektsteuerung Tiny unter Teck
Planinhalt	stb-Entwurf
Auftraggeber	Tiny unter Teck
Datum	26.09.2023
Maßstab	M 1: 500 (DIN A3)



stiplan



323



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

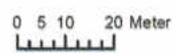
Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

23.03/2 Ötlinger Halde I-2.Änderung

erstellt von: Frau Eggstein

Datum: 25.09.2023

Maßstab: 1:1 500



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

Geografisches Informationssystem

DIN A4



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
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
baurecht@LRA-ES.de
naturschutz@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-612.21-
00013762#001

Sachbearbeitung

Datum

30.07.2024

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ötlinger Halde II“

Planbereich-Nummer: 23.05

in Kirchheim unter Teck, Stadtteil Ötlingen

Regelverfahren

Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB

E-Mail vom 26.06.2024, Bearbeitung: Frau Kroner

Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 26.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung der „Ötlinger Halde“ in Form eines anknüpfenden allgemeinen Wohngebietes mit einer Tiny-House-Bebauung geschaffen werden. Hierzu soll das bislang als landwirtschaftlich genutzte Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Allgemeine Sprechzeiten

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

KFZ-Zulassung zusätzlich

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

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ0000093649

ÖPNV

Buslinie 104
Haltestelle:
Esslingen Röntgenstraße

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

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. **Oberflächengewässer**
[REDACTED]

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 26.01.2024 wird verwiesen.

2. **Vorsorgender Bodenschutz**
[REDACTED]

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts ist gemäß § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) zwingend erforderlich und hat nach DIN 19639, Ausgabe 2019-09 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu erfolgen.

Der Hinweis im Textteil unter Punkt 3.8. ist dementsprechend von einer Empfehlung in eine Notwendigkeit abzuändern.

Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend § 2 Absatz 3 LBodSchAG bei zulassungspflichtigen Vorhaben bei der Antragstellung, bei zulassungsfreien Vorhaben spätestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens dem WBA vorzulegen.

Die Stellungnahme vom 26.01.2024 behält ihre Gültigkeit:

II. **Untere Naturschutzbehörde**
[REDACTED]

Es bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Die vorgelegte Habitatpotenzialanalyse (HPA) vom 19.03.2024 sowie der vorgelegte Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 22.03.2024 sind nicht zu beanstanden.

III. **Gewerbeaufsicht**
[REDACTED]

Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

IV. **Landwirtschaftsamt**
[REDACTED]

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

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

Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region sind durch die Umsetzung mehrerer Großprojekte und kommunaler Bautätigkeiten bereits besonders von Flächenknappheit betroffen. Ersatzflächen für die landwirtschaftliche Produktion sind nicht vorhanden. Der anhaltende Verlust von Ackerflächen schränkt nicht nur die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Betriebe stark ein, sondern sorgt auch für eine zunehmende Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Erzeugnissen aus dem Ausland. Zudem steht die zunehmende Flächenversiegelung dem Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs in Baden-Württemberg bis 2035 entgegen. Auch steht der zunehmende Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen einer ökologischen Produktion regionaler Lebensmittel entgegen, da im ökologischen Landbau mehr Anbaufläche zur Nahrungsmittelproduktion benötigt wird als bei konventioneller Bewirtschaftung.

Aus den genannten Gründen müssen weiterhin agrarstrukturelle Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht werden.

V. **Gesundheitsamt**
[REDACTED]

Auf die Stellungnahme vom 26.01.2024 wird verwiesen. Weitere Anmerkungen sind nicht vorzubringen.

VI. **Amt für Geoinformation und Vermessung**
[REDACTED]

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2023/8 vom 02.10.2023 (Flurstück 770 u.a.).

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

VII. Öffentlicher Personennahverkehr / Nachhaltige Mobilität

1. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung

Auf die Stellungnahme vom 26.01.2024 wird verwiesen; es bestehen keine Einwände.

2. Nachhaltige Mobilität

Die Planungen zur Freihaltung der Siedlung von Kfz-Verkehr sowie Erschließung ausschließlich durch den Rad- und Fußverkehr sind zu begrüßen. Jedoch enthalten weder der Entwurf des Textteils noch der Begründung Hinweise auf herzustellende notwendige Fahrradstellplätze oder die Anzahl der Stellplätze für Kfz; § 37 Landesbauordnung Baden-Württemberg ist hier zu beachten. Aufgrund der gesicherten ÖPNV-Anbindung wäre aus Sicht des Sachgebiets „Nachhaltige Mobilität“ ein weiter reduzierter Stellplatzschlüssel wünschenswert und gerechtfertigt.

In Bezug auf die Planungen zur Ladeinfrastruktur von E-Pkw sollten nachfolgende Gesetze, Verordnungen und Konzepte berücksichtigt werden:

Laut § 6 des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ist es notwendig, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzend an das Gebäude jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Dieses Bundesgesetz setzt die Energy performance of buildings directive (EPBD) der EU aus dem Jahr 2018 um. Diese wurde im Mai 2024 novelliert und enthält zudem noch weitere Punkte für den Neubau von Wohngebäuden, die in deutsches Recht überführt werden könnten.

In Artikel 14 Absatz 4 EPBD ist festgeschrieben, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als drei Stellplätzen mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.

Der Landkreis Esslingen hat im Jahr 2020 ein [Elektromobilitätskonzept](#) (EMK) verabschiedet. Als Planwerk zeigt das Konzept kreisweit die Potenziale in der Elektromobilität auf und soll zielgerichtete Investitionen befördern. Kernstück der Studie ist ein Konzept für den flächendeckenden und bedarfsgerechten Ausbau der Ladeinfrastruktur im Landkreis Esslingen. Die Ladeinfrastruktur-Prognose wurde Ende 2021 noch einmal aktualisiert und kann in den [Kreiskarten](#) des Landkreises eingesehen werden. Die Fläche „Ötlinger Halde II“ ist ein Bedarfsraum mit mittlerer Eignung, für welche das EMK nach positiver Mikrostandortuntersuchung einen Aufbau von Ladeinfrastruktur empfiehlt.

VIII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

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

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

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte berücksichtigen, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden, um Transportwege zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.

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.

X. Untere Abfallrechtsbehörde

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

In dem Schreiben der Stadtverwaltung Kirchheim vom 25.06.2024 (Seiten 7 und 8) wird die Stellungnahme der unteren Abfallrechtsbehörde vom 26.01.2024 behandelt. Es erfolgte lediglich eine Kenntnisnahme zur Thematik „Erdmassenausgleich“.

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

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

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

Das Erfordernis des Erdmassenausgleichs gilt auch für Städte und Kommunen. Diese haben in ihren Ausführungen und Planungen den Erdmassenausgleich zu berücksichtigen und zu überprüfen. Auch wenn die konkrete Maßnahme (Bauvorhaben) oftmals bei der privaten Bauherrschaft oder den Bauträgern stattfindet, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Erdmassenausgleich vorab zu prüfen und in den Planungen und Unterlagen zu berücksichtigen. Hinweise zu dessen Durchführung sind in die Begründung aufzunehmen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Unsere Qualität ist ausgezeichnet:



Ein Unternehmen
der EnBW

Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck



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

Name	
Bereich	
Telefon	
Telefax	
E-Mail	
Ihr Zeichen	621.41/231-kro
Ihr Schreiben	08.11.2023
Datum	11.12.2023
Seite	1/2

Bebauungsplan „Ötlinger Halde II“, Gemarkung Kirchheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass unmittelbar vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsaus-kunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenund-bauen/Leitungsauskunft erhoben werden muss.

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

Netze BW GmbH

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



Freundliche Grüße

Netze BW GmbH



Kroner, Marie-Louise

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 16. August 2024 11:39
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Bebauungsplan Ötlinger Halde II | Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Anlagen: Anschreiben_NetzeBW_Ötlinger Halde II.pdf; SN NetzeBW 2023-12-11.pdf

Sehr geehrte Frau Kroner,

bitte entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung. Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme noch zu berücksichtigen. Unsere Stellungnahme vom 11.12.2023 hat weiterhin Gültigkeit.

Bitte beachten Sie seitens Gasniederdruck noch Folgendes:

Im Bereich der geplanten Stellplätze im Veilchenweg und Narzissenweg verlaufen Gasversorgungsleitungen. Bei der Bauausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen.
- Werden Leitungsabschnitte freigelegt, muss eine Benachrichtigung des zuständigen Rohrnetzmeisters erfolgen. Somit können Leitungsisolierungen überprüft und ggf. erneuert werden.
- Bei erkennbaren weitergehenden Schäden müssen wir uns vorbehalten, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern.
- Bei Erstellung von Fundamenten o. ä. ist ein Mindestabstand (Außenkante Fundament zu Außenkante Gasleitung) von 0,60 m einzuhalten.
- Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- Die Versorgungsanlagen sind nicht zu überbauen und müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.

Sollten unsere Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein, z. B. durch Überbauung, so sind diese kostenpflichtig zu Lasten des Verursachers umzulegen. Dazu ist vor Baubeginn Herr Münchow vom Betriebsservice in Kirchheim/Teck über die Auftragsannahme Tel. 07021 8009-59189 zu informieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

www.netze-bw.de

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell
Geschäftsführung: Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.netze-bw.de/datenschutz

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

Gesendet: Mittwoch, 26. Juni 2024 11:46

An: RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG <RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG@netze-bw.de>

Betreff: Bebauungsplan Ötlinger Halde II | Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie das Anschreiben zu o. g. Bebauungsplanverfahren.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan Öffentliche Auslegung \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Habitatpotentialanalyse \(PDF\)](#)
- [04 Umweltbericht \(PDF\)](#)
- [05 Stellungnahmen \(PDF\)](#)
- [06 Bebauungsplan Aufstellung \(PDF\)](#)
- [07 Öffentliche Bekanntmachung \(PDF\)](#)

Freundliche Grüße

Marie-Louise Kroner

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstr. 3
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-531; Fax: -430
Website | Facebook | X | Instagram

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

Kroner, Marie-Louise

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Mittwoch, 24. Juli 2024 15:30
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Mit freundlichen Grüßen

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Mittwoch, 24. Juli 2024 13:38
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 24.07.2024 13:38 gemacht [ID 57619]:

Name des Bauleitplans:*	Ötlinger Halde II
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Frau Kroner und Herr Pohl,</p> <p>in der aktuellen Version des Bebauungsplanes „Ötlinger Halde II“ ist ein Stellplatz direkt vor der Zufahrt zu unserem Grundstück eingezeichnet. Dieser Stellplatz blockiert unsere Grundstückszufahrt zum Garten, welche für regelmäßige Arbeiten am Haus und Garten für uns durchaus wichtig ist.</p> <p>Aktuell ist die Umnutzung dieser Grundstücksecke zu einem zusätzlichen Stellplatz in naher Zukunft geplant. Dieser zusätzliche Stellplatz an der Grundstücksecke ergibt sich aus der Notwendigkeit, den Hauseingangsbereich Barrierefrei zu gestalten, die vordere Fläche als Grünfläche (in gärtnerische Gestaltung) zu nutzen und somit den aktuellen Stellplatz aufzugeben.</p> <p>Aufgrund der aktuell sehr ausgelasteten Platzsituation im Veilchenweg (inkl. Bereich Spielstraße) und des erhöhten allgemeinen Verkehrsaufkommens (Kreuzung Waldorfkindergarten bis über die Spielstraße hinaus), wird seitens der Anwohner ein stark erhöhtes Gefährdungsrisiko für anwohnende (Klein-) Kinder wahrgenommen.</p> <p>Die Einführung weiterer Parkmöglichkeiten im Bereich der Feldwege sehen wir allgemein als bestmögliche Lösung für alle beteiligten Anwohner, um einer möglichen Überlastung der vorhandenen Infrastruktur vorzubeugen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beachtung unserer Anregungen.</p>

[X] Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

Kroner, Marie-Louise

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Kroner, Marie-Louise

WG: Ötlinger Halde II Planbereich Nr.23.05,Gemarkung Kirchheim

Betreff: Ötlinger Halde II Planbereich Nr.23.05,Gemarkung Kirchheim

Sehr geehrte Frau Kroner,

Am Informationsabend gab es die Aussage, dass im Wohngebiet kein Parkdruck herrscht und es ausreichend Parkmöglichkeiten gibt.

Das mag aktuell für den Narzissenweg vielleicht noch gelten aber definitiv nicht für den Veilchenweg.

Auf den Spielstraßen wird bereits heute geparkt.

Dass hier die letzten beiden für die Allgemeinheit zu verfügen stehende Parkmöglichkeiten vor Haus Nr.22 &Nr.111 genommen wird ist eine Katastrophe für die Anwohner.

Besuchern, Handwerkern, Pflegepersonal bleiben nichts anderes übrig als auf den Spielflächen zu parken.

Mit dem überarbeiteten Entwurf wird der Veilchenweg zur Parkkatastrophe gemacht. Auch die Lage im Narzissenweg wird sich verschärfen .

Anbei mein Vorschlag um kostengünstig Parkmöglichkeiten zu schaffen.

- Die Spielstraße rot eingezeichnet wird aufgehoben da Kindern bereits genügend Spielfläche im Veilchenweg zu Verfügung steht
- Vor Veilchenweg 22&111 grün markiert bleibt die Parkmöglichkeit für die Allgemeinheit bestehen
- Schaffung von weiteren öffentlich und kostenlosen Parkmöglichkeiten im gelb markierten Bereich.

Vielen Dank

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]



Kroner, Marie-Louise

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 1. August 2024 23:20
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: Öffentliche Auslegung vom Bebauungsplan Tinyhousesiedlung Ötlinger Halde

Sehr geehrte Frau Kroner,

wir haben den Entwurf der Tiny-House-Siedlung geprüft und möchten einige Bedenken hinsichtlich der geplanten Stellplätze auf der Wendeplatte des Narzissenweges äußern:

1. **Hydrantensituation:** Der äußere Stellplatz, der an das Grundstück Nr. 15 grenzt, befindet sich direkt über einem Hydranten. Unseren Informationen zufolge darf auf einem Hydranten nicht geparkt werden, da dies im Brandfall den Zugang der Feuerwehr zur Wasserzufuhr blockieren würde. Wir wurden persönlich schon öfters von Mitarbeitern der Stand darauf hingewiesen nicht an dieser Stelle zu parken!!
2. **Nutzung der Wendeplatte durch Kinder:** Die Wendeplatte wird intensiv von den Kindern des gesamten Viertels genutzt, um Basketball, Hockey und andere Spiele zu spielen. Dieser Bereich ist derzeit der einzige größere, feste Platz, auf dem sich nur wenige Autos langsam bewegen und Kinder sicher spielen können. Welche Alternativen gibt es, falls dieser Platz wegfällt? Der Bolzplatz kann aufgrund seines Hackschnitzeluntergrunds leider nicht genutzt werden.
3. **Nutzung bei Feierlichkeiten:** Bewohner des Narzissenweges sowie des umliegenden Wohngebiets und der Waldorfschule nutzen die Wendeplatte bereits bei Feierlichkeiten als Parkmöglichkeit. Der Narzissenweg selbst ist sehr eng und verfügt über keinen Gehweg, was das Parken am Rand für Fußgänger und Fahrradfahrer gefährlich macht, insbesondere für Kinder. Bei verpachteten Stellplätzen wäre ein Ausweichen auf die Wendeplatte nicht mehr möglich und somit würde die Straße komplett vollgeparkt.
4. **Verkehrszunahme:**
 - a) Durch die Anwohner der Tiny-House-Siedlung ist ohnehin mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bei Besuch würde zusätzlich der Narzissenweg zugeparkt, was die zuvor beschriebenen Probleme verschärfen wird. Anzunehmen, dass Tiny-House-Besitzer kein Auto haben oder deren Besuch nicht auch mit dem Auto kommt erscheint unserer Ansicht als nicht nachhaltig und fundiert geplant.
 - b) Einige Bewohner des Narzissenweges haben bereits Kinder im Jugendalter, diese werden in naher Zukunft Besuch von Freunden mit dem Auto bekommen oder selber ein Auto besitzen. Dann reichen auch die 2 Stellplätze pro Haus nicht mehr aus!
 - c) Zudem kommt noch das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Schulgelände. Diese Häuser haben ebenso keinerlei Parkmöglichkeiten für Besucher. Wir erwarten auch von dort ein erhöhtes Parkaufkommen im Narzissenweg!!
5. **Probleme für Müllabfuhr:** Derzeit können Müllfahrzeuge, Paketzusteller (DHL, Hermes, UPS), Handwerker, große Lieferungen mit LKWs usw., sofern keine Fahrzeuge parken, problemlos um die Kurve fahren und wenden. Dieses Verkehrsaufkommen ist mehrmals täglich zu beobachten. Eine Verpachtung der Fläche würde das Rangieren erheblich erschweren, zumal ohnehin weitere Fahrzeuge am Rand parken würden.
6. **Einschränkungen für Haus Nr. 13:** Im speziellen Fall von Haus Nr. 13 wäre es uns unmöglich, auch nur kurzfristig mit unserem Wohnwagen vorzufahren, da dann die Wende- und Rangiermöglichkeiten fehlen würden. Dadurch, dass der Narzissenweg eine Sackgasse ist können wir auch nirgends sonst wenden oder rangieren.

Wir bitten Sie daher, alternative Flächen außerhalb des Narzissenweges und der Wendeplatte für zusätzliche Parkplätze zu erwägen. Unserer Ansicht nach könnten bei den Glascontainern Parkplätze geschaffen werden. Alternativ könnte entlang des frisch geteerten Fahrradwegs am Rand Platz für Parkmöglichkeiten geschaffen

werden, um den Verkehr im ohnehin schon engen Narzissenweg zu entlasten. Oder in der Tiny-House-Siedlung selber.

Die oben geschilderten Fakten sind Beobachtungen aus 9 Jahren im Narzissenweg. Sie können sich selber gerne ein Bild von der aktuellen Situation zu machen.

Mit freundlichen Grüßen,



Kroner, Marie-Louise

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Kroner, Marie-Louise

Fwd: Bebauungsplan Ötlinger Halde - Einwand Parkplätze

Sehr geehrte Frau Kroner,

Wie bereits auch auf der Informationsveranstaltung am 18.07.2024 mitgeteilt, sind wir nicht mit der Entstehung der Parkplätzen, die auf der jetzigen Wendeplatte für die Bewohner der Tiny House Siedlung im Plan eingezeichnet sind, einverstanden. Trotzdem fassen wir es nochmals zusammen.

Zum einen verstehen wir Anwohner nicht, wieso man entgegengesetzt dem Antrag (hier war dann auch die Zustimmung des Gemeinderates ausschlaggebend) nun einfach so Änderungen vornehmen kann, dem der Gemeinderat dann nicht zugestimmt hätte und zum anderen warum nun doch keine Parkplätze auf dem Grundstück der Tiny House Siedlung entstehen sollen, wie es in dem Entwurf eingezeichnet war. Den Entwurf mit den damals im Plan eingezeichneten Parkplätzen fanden wir gut. Wir wundern uns sehr, über die Aussage von Herrn Pohl im Teckboten, dass es bei uns keinen Parkdruck gibt und es zahlreiche Stellplätze und Garagen gibt. Wie kann das Herr Pohl einschätzen bzw. wie kommt er darauf? Wenn nur die Hälfte der Tiny House Bewohner ein Auto hat (aktuell sind uns 15 Häuser bekannt) und sie ebenfalls Besuch bekommen, reichen Parkplätze auf der Wendeplatte nicht aus.

Wir können Ihnen als Bewohner sagen, dass die Parkplatzsituation im Narzissenweg/Veilchenweg auch heute schon sehr schwierig ist, gerade wenn nur zwei Haushalte ein Familienfest feiern, gibt es schon Probleme mit dem Parken im Narzissenweg, ganz zu Schweigen, wenn Bewohner der Haldenstraße Besuch bekommen.

In 3-5 Jahren ist die Situation noch eine andere, da hier vorrangig Familien wohnen und deren Kinder Ihren Führerschein bald Ihren Führerschein machen werden und ebenfalls ein Auto fahren.

Zusätzlich entsteht auf dem ehemaligen Schulgelände zwischen dem Veilchenweg und dem Narzissenweg ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus. Aktuell hat der Veilchenweg schon Parkprobleme, wo sollen die Anwohner und deren Besucher gerade von dem Mehrfamilienhaus parken?

Auch Müllautos oder Getränkelieferanten wie z.B. Getränke Rapp können nur durch Rangieren auf der Wendeplatte umdrehen. Für LKW's reicht die Wendeplatte gerade aus. Wir bitten das in der Planung erneut zu diskutieren bzw. zu überdenken.

Unsere Frage ist auch, warum die Regeln/Gesetze einen Parkplatz pro Wohneinheit (Landesbauordnung) nicht für die Siedlung gelten soll?

Es wäre wirklich ein großer Wunsch von uns, dass dann auch für unser Wohngebiet Parkplätze zur Verfügung gestellt/ gebaut werden zum Beispiel in dem Bereich gegenüber den Garagen, wo gerade auch die Glascontainer stehen. Meine Familie kommt zum Beispiel aus Berlin, wo sollen sie parken, wenn zwei Familien mit dem Auto anreisen? Wenn Sie am Abend oder Wochenende mal vorbeischaun ist alles voll geparkt.

Des Weiteren wird die Wendeplatte täglich von den Kindern der Wohngebietes genutzt - egal ob zum Hockeyspielen, Basketballspielen, Fahrradparcour, Ballspiele... Auch das wird zukünftig dann wegfallen, was sehr sehr schade ist.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]