



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-58030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

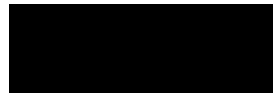
Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-612.21/004233

Band II

Sachbearbeitung



Datum

29.12.2022

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Obere Au II“

in Bempflingen

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB

Schreiben vom 02.11.2022

Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 25.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet, mit welchem eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll, befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Bempflingen. Die einbezogenen Grundstücke werden bislang als Ackerflächen genutzt. Nördlich grenzt das Wohngebiet „Obere Au“, östlich die Kreisstraße (K) „Metzinger Straße“ an. Es umfasst ca. 3,2 ha.

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

Das Landratsamt wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme 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

BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021

IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21

BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX

Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

Steuer-Nr.: 59316/00230

UST.-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1

Haltestelle Esslingen Bahnhof

Bus 104 und 113

Haltestelle Schillerplatz

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. Oberirdische Gewässer
[REDACTED]

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten wird das Baugebiet nicht von Hochwasser der Erms oder des Mühlkanals tangiert. Derzeit wird eine Starkregenrisikountersuchung im Auftrag der Gemeinde Bempflingen durchgeführt, um mögliche Risiken für das gesamte Gemeindegebiet, das Baugebiet selbst sowie die Umgebung abschätzen und minimieren zu können. Die bisherigen Ergebnisse sind in den vorliegenden Planungen berücksichtigt. Sollten sich aus den Untersuchungen weitere Hinweise ergeben, sind diese sachgerecht umzusetzen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
[REDACTED]

Das Plangebiet „Obere Au II“ ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Bempflingen als Trenngebiet berücksichtigt. Dies entspricht § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral zu entsorgen ist, sofern dies schadlos möglich ist.

Das Ingenieurbüro Walter ist mit der Entwässerungsplanung betraut und derzeit in Abstimmung mit dem WBA.

Bei der weiteren Planung sind die Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 102 („Regenwetterabflüsse“, 12/2020) und A 138 („Versickerungsanlagen“, 04/2005) zu beachten. Sowohl die Versickerung ins Grundwasser als auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer erfordern ein Wasserrechtsverfahren. Dies ist möglichst frühzeitig zu beantragen bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Esslingen.

3. Grundwasser
[REDACTED]

Der Hinweis zur Situation der Wasserversorgung aus der Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen vom 25.09.2020 wurde von der Gemeinde Bempflingen in einem separaten Schreiben beantwortet und wird vom WBA zur Kenntnis genommen.

Von den anderen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlichen Punkten wurde die dringende Empfehlung von projektbezogenen Baugrunderkundungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Bisher nicht übernommen wurden folgende Punkte aus der letzten Stellungnahme:

- Bauteile, die in den Grundwasserschwankungsbereich einbinden, müssen bis zu einem vom Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden.
- Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die hierfür erforderlichen Unterlagen (Pläne, Beschreibung, formloser Antrag) sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen.
- Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.
Es werden weiterhin Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, bis die genannten Punkte in den Textteil übernommen wurden.

4. Vorsorgender Bodenschutz

Die Erschließung des Baugebiets stellt einen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ dar. Über den Flurstücksteckbrief zeigen sich die Acker- und Bodenzahlen im äußerst hochwertigen Bereich von bis zu 75 Punkten. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ergibt sich ein Wert von 3 bis über 3 Punkten (hohe bis sehr hohe Bewertung).

Eine flächenhafte Versiegelung beziehungsweise Überbauung sollte mit Hinblick auf die hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung des Bodens am Standort gut abgewogen werden.

§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherstellung der Funktionen des Bodens. § 1 Absatz 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sieht die Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der Pflicht darüber zu wachen, dass mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umgegangen wird. Deshalb ist gemäß § 2 LBodSchAG bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob

- die Flächeninanspruchnahme bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projektes mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme,
- eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen und/ oder
- eine Nutzung von Baulücken (die auf Luftbildern des Gemeindebereichs Bempflingen zu erkennen sind) möglich ist.

Im weiteren Verfahren sind folgende Vorkehrungen zu treffen, um baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ auf das absolute Mindestmaß zu minimieren (§§ 1,4,7 BBodSchG):

- Für die Maßnahmen im Gebiet ist bereits im Planungsstadium eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) hinzuzuziehen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG), welche nachweislich über bodenkundlichen Sachverstand verfügt (Aus- oder Fortbildungen, vergleiche DIN 19639 (2019-09, Anhang C). Die BBB soll während der Planung und Ausführung der Maßnahme die bodenschutzfachlich richtige Ausführung der Arbeiten überwachen, eine erfolgreiche Bodenumlagerung im Retentionsbereich gewährleisten und die Wiederherstellung der Bodenfunktionen erzielen. Dadurch soll dem Vorhabenträger eine aufwendige und kostenintensive Nachbearbeitung von Bodenschäden erspart bleiben.
- Es ist ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 zu erstellen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG), welches auch die Bodenverwertung enthält. Das Konzept ist dem Landratsamt Esslingen (wasserwirtschaft@lra-es.de) zuzuschicken. Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben.
- Für die Bauphase sind Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden minimieren und einen möglichst schonenden Umgang mit dem Schutzgut gewährleisten:
 - Die Vorgaben der DIN 19639 (2019-09) sind zu beachten.
 - 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. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird verwiesen.
 - Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV und die Bestimmungen der DIN 19731 (1998-05).
 - Während des Baubetriebs muss ein konsequenter Schutz vor Verdichtung gewährleistet sein. Insbesondere in den Bereichen die für Versickerung und Rückhaltung vorgesehen sind. Betriebsbedingte Bodenverdichtungen sind lediglich im Bereich des engeren Baufeldes zu verursachen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zulässige Bodenpressung < 4 Newton pro cm²) wie zum Beispiel Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Des Weiteren ergehen folgende Hinweise:

- Es wird empfohlen, für die Planung des Erdmassenausgleichs die sachverständige Person zu beauftragen, die auch das notwendige Bodenschutzkonzept erstellt.
- Das Bodenschutzkonzept ist gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor Baubeginn und bei zulassungspflichtigen Vorhaben mit den Antragsunterlagen vorzulegen, damit der Bodenschutz bereits in der Planung berücksichtigt wird. Das Bodenschutzkonzept basiert dabei auf der konkreten Vorhabenplanung.
- Die Fachkraft für Bodenkundliche Baubegleitung ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – Landratsamt Esslingen – zu benennen und das Bodenschutz und Umlagerungskonzept zuzusenden an E-Mail: wasserwirtschaft@lra-es.de.
- Ein Oberbodenauftrag >500 m² ist bau- und naturschutzrechtlich (gegebenenfalls Betroffenheit durch bestehende Schutzgebiete) genehmigungspflichtig.

Folgendes ist im Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:

Es sollte unter „II. 2. Aufschüttungen und Abgrabungen“ ergänzt werden, dass dabei ebenso die bodenschutzrechtlichen Regelungen gelten, wie unter „III.2. Bodenschutz“.

Unter „III. 2. Bodenschutz“ sollte konkretisiert werden:

„Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.*

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.“

Ebenso ist der Satz „Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden“ zu ergänzen mit „*und abschließend wieder mit Mutterboden zu überdecken.*“

II. Untere Naturschutzbehörde

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Dies ist bei der Abwägung der Umweltbelange zu berücksichtigen.

2. Schutzgebiete und Biotop

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das gesetzlich geschützte Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Biotop-Nummer: 174211166323) wird zwar im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen geschützt, allerdings in qualitativer Hinsicht beeinträchtigt und verliert dadurch seinen gesetzlichen Schutzstatus. Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde bereits bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt und der geplanten Ausgleichsmaßnahme am „Steidenbach“ auf Flurstück 717/2, Gemarkung Kleinbettlingen mit Bescheid vom 23.02.2021 des Landratsamts Esslingen zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahme im Idealfall bereits vor dem Eingriff erfolgen sollte. Da das Biotop eine Entwicklungszeit von mehreren Jahren hat, sollte die Anlage des Biotops spätestens mit Baubeginn erfolgen.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten beziehungsweise Saatgut zu wählen.

Ein Nachweis über den Ausgleich, in Form einer kurzen Dokumentation der Anlage des Ersatzbiotops, ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Ein Monitoring im 1., 2., 5. und 7. Jahr soll eine Bewertung des Zustands während und nach Abschluss der Entwicklungspflege dokumentieren, um die fachgerechte Umsetzung festzustellen. Die Monitoring-Berichte sind nach dem jeweiligen Monitoring-Jahr der unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen.

3. Artenschutz

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 30.09.2022 genannten Maßnahmen sind rechtzeitig und fachgerecht umzusetzen. Die Maßnahmen sind als Bestandteil des Verfahrens mit in die Begründung, unter Punkt 8 Artenschutz, aufzunehmen.

Ferner sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen auch im Textteil (Teil B) unter III. Hinweise zu benennen

Gleichermaßen wird eine fachgerechte Umsetzung der populationsstützenden Maßnahme mit dem Aufhängen von Nisthilfen für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten am gewässerbegleitenden Gehölzbestand (Mühlkanal) begrüßt.

Eine Einzäunung der Verminderungsmaßnahme „Entwicklung von Saumstrukturen und Pflanzung von Gehölzstrukturen für die Goldammer“ auf Flurstück 717/2, Gemarkung Kleinbettlingen ist zu vermeiden. Die Minimierungsmaßnahme steht im Zusammenhang mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme für das qualitativ beeinträchtigte, gesetzlich geschützte, Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Biotop-Nummer: 174211166323) und befindet sich im Außenbereich, sodass Einzäunung und sonstige Einfriedungen zu vermeiden sind. Eine Hinweistafel auf Holzpfosten ohne Fundamentfuß (Beton-, Schotterfundament usw.) kann aufgestellt werden, um die Bevölkerung von Bempflingen über die Ausgleichsmaßnahme zu informieren.

Um ein erhöhtes Vogelschlagrisiko an Gebäude- und Fensterstrukturen zu vermeiden, wird, für die Umsetzung von wirksamen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, auf die Hinweispapiere „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, Schmid, 2012) hingewiesen.

4. Umweltbelange

Im Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2022 wird der bestehende Grasweg (Trampelpfad) entlang des Mühlkanals als öffentlicher Geh- und Radweg dargestellt. Die Wegbeschaffenheit sollte weiterhin als nicht öffentlicher Grasweg geführt werden, um eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht abzuwenden und Eingriffe in den Gehölzbestand (ehemaliges gesetzlich geschütztes Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“) zu vermeiden. Die Wegführung ist zudem nicht erforderlich, da bereits entlang der K1231 zwischen Bempflingen und Riederich ein öffentlich asphaltierter Geh- und Radweg vorhanden ist.

Die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Vegetation im Bereich des Gewässerrandstreifens ist zu erhalten.

Für die Ansaat der außerhalb der Verminderungsmaßnahme M2 liegenden wasserableitenden Grünflächen wird artenreiches heimisches Saatgut mit extensiver Pflege empfohlen.

Das Hinweispapier „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) zeigt eine Auswahl für die Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen auch bei der Anlage von Privatgärten.

Das Regenrückhaltebecken soll, soweit möglich, naturnah mit gebietsheimischen Gehölzarten und Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland, gestaltet werden.

Es wird angeregt, eine Pflanzliste mit heimischen Gehölzen beizufügen.

Ferner wird Fassadenbegrünung empfohlen.

Zäune als Einfriedigungen sollten mit 10 cm Bodenfreiheit versehen werden.

III. **Gewerbeaufsicht**

Zum Bebauungsplanverfahren wurde zuletzt mit Schreiben vom 25.09.2020 Stellung genommen. Es hat sich die Lärmbelastung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm (Bundesstraße [B312] und Metzinger Straße [K 1231]) auf das Plangebiet als maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belang erwiesen.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurgesellschaft rw bauphysik (Berichtsnummer: B20656_SIS_01 vom 01.10.2020) wurde die lokale Vorbelastung gutachterlich erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Nutzung gesetzt. Durch den Betrieb der nahegelegenen SAFE GmbH werden die für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den geplanten Gebäuden eingehalten. Die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm in Höhe von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten und tieffrequente Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.

Der Gutachter prognostiziert eine deutliche Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) im gesamten Plangebiet. Direkt im Anschluss an die K1231 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 70 dB(A) am Tag beziehungsweise bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sind daher weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall durch aktive und passive Maßnahmen (Lärmschutzwand mit einer Höhe von vier Metern, Geschwindigkeitsreduzierungen, baulicher Schallschutz nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) realisiert werden. Die vom Gutachter empfohlenen Schutzmaßnahmen sind für das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan festzusetzen.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind diesbezüglich plausibel und nachvollziehbar.

Die fehlende Gebietsverträglichkeit am südwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes, wo dieses nur durch die „Emsstraße“ von dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getrennt wird, besteht weiterhin. Ein solches Aneinandergrenzen der sich ausschließenden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ verstößt gegen den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz normierten Planungsgrundsatz, wonach „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Die Ausweisung einer besonders schützenswürdigen Nutzung im Einwirkungsbereich eines Gewerbegebietes stellt somit einen wesentlichen Eingriff in die städtebauliche Abfolge dar. In Hinblick auf das südwestlich gelegene Betriebsreal der Firma SAFE GmbH wird angeregt, die erste Häuserzeile des südwestlichen Planbereichs als Mischgebiet (MI) auszuweisen. Hiermit wird der erhöhten Vorbelastung durch die innerbetrieblichen Vorgänge insofern Rechnung getragen, dass die Firma SAFE GmbH ihren Störgrad auf den Schutzanspruch der bereits vorhandenen Wohnbebauung (Emsstraße 56, 54, 52 und 50) abzustimmen hat. Unter Beachtung des Gebots der „Gegenseitigen Rücksichtnahme“ ist sowohl die gewerbliche Nutzung eingeschränkt als auch der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung (Emsstraße 43, 35, 33 und 31), die der eines Mischgebiet (MI) gleichgestellt ist. Die Ausweisung eines weiteren MI hätte somit keine gewichtigen immissionsschutzrechtlichen Auflagen für die Firma SAFE GmbH zur Folge.

Weiteres ist derzeit nicht vorzubringen.

IV. **Landwirtschaftsamt**

Zusätzlich zu den Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die agrarstrukturellen Bedenken wegen des Flächenverlustes müssen daher bestehen bleiben. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 25.09.2020 verwiesen.

V. **Gesundheitsamt**

1. Lärm/ Schallschutz

Es wird begrüßt, dass die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben hat, um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen.

Es sollten nicht nur die Lärmemissionen der östlich angrenzenden Metzinger Straße (K 1231) betrachtet werden, sondern unter anderem auch die Auswirkungen der westlich gelegenen B 312.

Hinweis zur Lärmproblematik:

Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben: „Eine generelle Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es in Deutschland nicht. Nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße sind zum Lärmschutz Immissionsgrenzwerte festgelegt“ [...] „Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. *Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.* Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen.

Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarkttrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.“¹

In Bezug auf die Lärmproblematik weisen wir weiter daraufhin, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten². Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können³.

¹ <http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm>

² Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

³ Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

2. Luftschadstoffe

Laut der WHO Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben.

Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen⁴.

Aus umwelthygienischer Sicht sollte deshalb aufgrund der Verkehrssituation in Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben (Lage zur B 312 und Metzinger Straße [K 1231] Gesamtverkehrsaufkommen) eine Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe (zum Beispiel Feinstaub PM₁₀/PM_{2,5}, Stickoxide, Schwefeldioxid etc.) erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, um ein gesundes Wohnen gemäß § 3 Absatz 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu gewährleisten. Sollte wegen schallschutztechnischer Maßnahmen (beispielsweise wegen nicht öffentlicher Fenster etc.) eine Zwangsbelüftung der Wohnungen notwendig werden, ist die Luftzufuhr in das Gebäude so anzuordnen, dass möglichst wenige Schadstoffe mit der Außenluft in die Innenräume gelangen können. Gegebenenfalls kann eine Filterung oder anderweitige Behandlung der Zuluft notwendig werden.

3. Altlasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass die Altlastensituation im Planungsbereich mit dem WBA geklärt wurde. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

⁴ <http://www.euro.who.int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019>

4. Trinkwasser

Nach § 17 Absatz 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach § 17 Absatz 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen (zum Beispiel DVGW/DIN zertifiziert). In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die „Leitlinie zur Festlegung der Überdeckungen von Trinkwasserleitungen in Baden-Württemberg“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg und der EnBW Regional AG hingewiesen. Ebenso ist das „Baugrundgeologische Übersichtsgutachten“, Abschnitt 6 des TerraConcept Consult, Pfullingen zu berücksichtigen.

Während der Bauphase (und auch später im Betrieb der Trinkwasserversorgung im Plangebiet) ist Stagnationswasser aus hygienischen Gründen in den Trinkwasserleitungen zu vermeiden (ausreichende Spülung der Leitungen spätestens alle 72 Stunden – Spülen allein nur der Hauptstränge ist nicht ausreichend). Hiermit soll die Kontamination des Trinkwassers mit potenziell humanpathogenen Krankheitserregern (zum Beispiel Legionella spec., Pseudomonas aeruginosa etc.) vermieden werden.

Eine Beprobung zum Nachweis einer hygienisch einwandfreien Verlegung der Trinkwasserleitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird vorausgesetzt. Der Beprobungsumfang und die Beprobungsparameter sind mit dem Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen rechtzeitig abzustimmen. Die Beprobungsergebnisse sind nach deren Eingang dem Gesundheitsamt unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.

Wer die oben genannten Anforderungen nicht einhält, handelt gemäß § 25 Nummern 3, 11h, 11i und 12 TrinkwV ordnungswidrig.

5. Abwasserbeseitigung

Dass die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgt, wird aus umwelt-hygienischer Sicht begrüßt. Damit wird der Anteil von Niederschlagswasser in der Gesamtabwassermenge reduziert, so dass die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer verringert werden. Dies trägt indirekt zur Hygienisierung von Fließgewässern, die an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden, bei. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der TrinkwV, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

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

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 2011, 161/1, 211 und 1967 die Flurstück-Nummern.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Ermsstraße“ bei Flurstück 1967.

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

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

VII. Straßenbauamt

Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der Kreisstraße 1231.

Vom Straßenbauamt werden gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.

An der Außenstrecke von Kreisstraßen ist gemäß § 22 StrG mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand der K 1231 einzuhalten.

Dieser geforderte Mindestabstand wird mit der geplanten Bebauung, wie im Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Au II“ vom 18.10.2022 dargestellt, eingehalten.

Die Erschließung des geplanten Neubaugebietes soll über die bestehende und leistungsfähige Einmündung „Blumenstraße“ in die K 1231 „Metzinger Straße“ erfolgen.

Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 1231, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt, Osianderstraße 6 in 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (3-fach) zu beantragen.

Die Antragsunterlagen sind auf unserer Homepage <https://www.landkreis-esslingen.de/start/service/Strassenbauamt> hinterlegt.

Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 1231 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.

Die Verkehrssicherheit muss auch während der Bauarbeiten auf der K 1231 stets gewährleistet sein.

Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache des Antragstellers.

VIII. **Straßenverkehrsamt**

In der nun konkretisierten Planung soll der südliche Weg zwischen „Lilienweg“ und „Blumenstraße“ nicht als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Zudem wird dort auf einen getrennten Gehweg verzichtet. Diese Tatsache wird als problematisch angesehen, da so eine klare bauliche Trennung zwischen den Verbindungswegen entfällt. Dies hat zur Folge, dass für Verkehrsteilnehmern nicht klar ersichtlich ist, dass keine Gleichstellung zwischen KFZ-Verkehr und Fußgängern vorliegt, so kann es zu Missverständnissen und Gefährdungen von Fußgängern kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz erlaubten 30 km/h im Wohngebiet gerade auch Kinder und Senioren ohne Separierung einer eigenen Verkehrsfläche besonders zur dunklen Jahreszeit weniger Schutzraum zur Verfügung haben.

Nachfolgend die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen [REDACTED] mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren:

Zitat: „Gegenüber unserer letzten Stellungnahme vom 13.08.2020 wurde die Planung konkretisiert. Einige Verkehrsflächen wurden der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zugeordnet. Allerdings unterscheiden sich die Flächen kaum in ihrer Gestaltung untereinander. Mit Ausnahme der Gehwege sind die „Wohnwege“ weitgehend gleich. Der südliche Weg zwischen Lilienweg und Blumenstraße soll nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, hat jedoch keine Gehwege wie der nördliche Wohnweg auch. Verkehrsberuhigte Bereiche sollten schon durch ihre Gestaltung dem Verkehrsteilnehmenden deutlich machen, dass dort Verkehr nur eine untergeordnete Rolle spielt. Eine Unterbrechung der optischen Achse der Wohnwege findet, zum Beispiel nicht statt. Unsere Bedenken und Hinweise bezüglich der bisherigen Wendeschleifen und zur Festlegung des Standorts der Ortstafel (Z 310 StVO) bleiben bestehen.“

IX. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Es bestehen keine Einwände. Das Plangebiet wird gemäß dem Nahverkehrsplan durch die Haltestelle „Rathaus“ erschlossen. Des Weiteren liegt der Bahnhof Bempflingen innerhalb der für Bahnhöfe vorgegebenen Entfernung zur Erschließung des Planungsgebietes.

X. 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 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOAVO) 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.

XI. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Das Baugebiet ist durch die beiden Straßen „Lilienweg“ und „Blumenstraße“ sehr gut erschlossen. Die Straßen sind großzügig dimensioniert. Durch die Ringverbindung ist kein Wenden nötig.

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen 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 beziehungsweise zu reduzieren.

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

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.

XII. **Untere Abfallrechtsbehörde**

In den vorgelegten Unterlagen befindet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG). Dieser wird in den Unterlagen 1600-Entwurf-BPI_TT-2022-10-18.pdf sowie 1600-Entwurf-Umweltbeitrag_2022-10-18.pdf thematisiert.

Das LKreiWiG findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn beziehungsweise bei dem beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme ebenfalls angeführt respektive durchgeführt.

Die untere Abfallrechtsbehörde ist auf der Ebene der konkreten Einzelbauvorhaben zu beteiligen.

Derzeit bestehen gegen den geplanten Erdmassenausgleich keine Bedenken.

XIII. Untere Baurechtsbehörde

1. Entwicklungsgebot (§ 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt, wonach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (§ 34 BauGB, § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 BauGB), gilt.

Auf diese Voraussetzungen wird insbesondere auch im Hinblick auf die Stellungnahme der Gewerbeaufsicht hingewiesen, wonach angeregt wird, die erste Häuserzeile des südwestlichen Planbereichs als MI auszuweisen.

3. Es wird angeregt, die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren. Die letzte Änderung des BauGB trat am 13.10.2022 in Kraft.
4. Es wird angeregt, die Rechtsgrundlagen für den Ausschluss bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet explizit aufzuführen.
5. Sowohl die maximale Länge von Einzel- wie auch von Doppelhäusern darf 16 m nicht überschreiten. Es handelt sich daher nicht um eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Absatz 2 BauNVO, sondern um eine abweichende Bauweise. Die Längenbegrenzung darf nicht 50 m, sondern lediglich 16 m betragen. Um Korrektur wird gebeten.
6. Nach Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Absatz 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Nach § 23 Absatz 3 BauNVO können die dort genannten Bauteile auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (von der Baurechtsbehörde) zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden.
7. Unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass in den Baufeldern 1 und 4 überdachte Stellplätze, in allen Baufeldern Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

Nach § 23 Absatz 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (von der Baurechtsbehörde) zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, das heißt, die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden.

Es wird angeregt zu regeln, ob die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberirdisch oder auch unterirdisch gelten sollen.

8. Für Nebenanlagen gilt sinngemäß, was unter den Punkten 6. und 7. ausgeführt wurde. Es wird um Klarstellung gebeten, ob für die Zulassung dieser Nebenanlagen eine Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB erforderlich ist.
9. Anpassung an regionalplanerische Vorgaben

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB).

Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist auf der Grundlage der regionalplanerischen Vorgaben in der Begründung darzulegen.

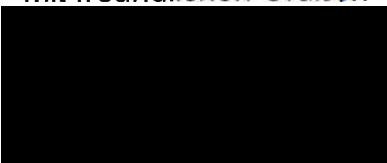
Nach Plansatz (PS) 2.4.0.6 (Z) beispielsweise genießt die Innenentwicklung klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Die Innenentwicklungspotenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Bempflingen ist nach dem PS 2.4.1.4 (Z) des Regionalplans des Verbands Stuttgart als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.

Der Orientierungswert für den Wohnbauflächenbedarf in Siedlungsbereichen ergibt sich aus PS 2.4.0.4.1 (G) des Regionalplans. Der prognostizierte Gesamtbedarf an Wohnungen resultiert zu ca. 70% aus der Eigenentwicklung und dem „Inneren Bedarf“, der aus Wanderungsgewinnen entstehende Bedarf liegt bei etwa 30% des Gesamtbedarfs.

Die Bedarfsflächen sind als Vorgriffsflächen bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen





Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

m-quadrat
kommunikative Stadtplanung

Herrn Andreas Mäußnest
Badstraße 44,
73087 Bad Boll

Nur per E-Mail an:
andreas-maeussnest@m-quadrat.cc


Stuttgart 08.12.2022

Name

Durchwahl

Aktenzeichen 21-2434-95/4/2

(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan "Obere Au II" in Bempflingen, Verfahren nach § 13b BauGB, Beteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 02.11.2022

Sehr geehrter Herr Mäußnest,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie
aus Sicht der Abteilung 5 – Umwelt – zu der oben genannten Planung folgendermaßen
Stellung:

Raumordnung

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen und Grundsätze be-
rührt, mit denen noch eine weitere Auseinandersetzung in den Planunterlagen nach-
vollziehbar erfolgen muss.

Mit der vorliegenden Planung soll am südlichen Siedlungsrand anschließend an die
Ortslage Bempflingen ein allgemeines Wohngebiet WA mit einer Größe von ca. 3,2 ha
(mit einer Grundfläche im Bauland von ca. 9.336 m²) im Verfahren nach § 13b BauGB
festgesetzt werden. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine reine Verfahrensvor-
schrift, deren Anwendbarkeit die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt.

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

In der Begründung fällt die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB darzulegende Erforderlichkeit für die geplante Wohnbebauung recht knapp aus und ist somit nicht ausreichend beachtet und abgearbeitet. Die Anwendung eines Verfahrens nach § 13b BauGB fordert ebenfalls die Einhaltung der vorgenannten Vorschrift. Es sind daher konkretere und nachvollziehbare Angaben in den Unterlagen zu ergänzen, die die Lage vor Ort näher beschreiben (z.B. Anzahl der Bauinteressenten, Flächenpotenziale im Siedlungsbestand bzw. vorhandene bzw. verfügbare Baulücken, Umsetzung der letzten Baugebiete einschließlich deren Bebauung etc.). Zudem sind gemäß Luftbild noch einige Baulücken im Westen des Ortsteils festzustellen. Eine gute Hilfestellung für eine tragfähige Bedarfsbegründung stellen die Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächen vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweise) dar.

Siedlungsentwicklung

Gemäß **PS 2.1.1 Absatz 5 (Z)** Regionalplan Stuttgart (RegP S) und 2.2.1 (Z) RegP S ist Bempflingen eine Gemeinde im Verdichtungsraum an einer Landesentwicklungsachse, die gem. PS 2.4.1.1 (Z) i.V.m. PS 2.4.1.4 (Z) RegP S als Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit im Verdichtungsraum qualifiziert ist, beim Wohnungsbau sind hier gem. PS 2.4.0.8 (Z) RegP **60 Einwohner je Hektar** als **Mindest-Bruttowohndichte** festgelegt.

Bei den Berechnungen zur Dichte wird in den vorgelegten Unterlagen davon ausgegangen, dass 2 WE im Einzel- und Doppelhaus maximal möglich sind. Allerdings werden in einer Doppelhaushälfte i.d.R. in den seltensten Fällen 2 WE realisiert werden. Die Planung sieht Bereiche mit unterschiedlich dichter Bebauung vor. Durch die vorgesehene Festsetzung mehrerer großer Baufenster-Schablonen in den Bereichen 3 und 4 mit Mehrfamilien-/Geschossbau bzw. Reihen-/Kettenhäusern und insgesamt als WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann grundsätzlich eine hohe Dichte erreicht werden. Aus der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan ist die Einhaltung dieses Dichtewertes aber nicht nachvollziehbar zu überprüfen. Nicht ersichtlich ist, wie viele Grundstücke bzw. Gebäude mit wie vielen Wohneinheiten konzipiert werden.

Im Nachgang zu den Planunterlagen übersandte das Planungsbüro eine Aufstellung der städtebaulichen Kenndaten, aus denen die Gesamtkonzeption mit Anzahl der Grundstücke und Gebäuden sowie deren Aufteilung in die verschiedenen Gebäudetypen hervorgeht, und daraus abgeleitet die Einhaltung einer angenommenen Einwohnerdichte von ca. 90 EW/ha für das Gebiet ersichtlich wird. Dies ist zu begrüßen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung damit den Zielen der Raumordnung entspricht, sind hierzu nachvollziehbare Ausführungen zu ergänzen. Wir bitten um Übernahme der vorhandenen städtebaulichen Kenndaten in die Begründung und Sicherung der dort dargelegten Bruttowohndichte in den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen. Die bislang nach dem Entwurf mögliche Bandbreite sehen wir kritisch. Wir regen z.B. an, kleinere Grundstücksgrößen anzubieten oder die Festsetzungen zur Bauweise um Hausgruppen zu ergänzen, insbesondere im Bereich der Schablone 3. Es ist sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der Baugrundstücke nur für die Bebauung eines Doppelhauses o.ä. veräußert wird. Hierdurch würde auch § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Freiraumstruktur

Das Vorhaben befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 (G) RegP S:

„Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.6 (G) RegP S:

„Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.

Bei Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung:



Abteilung 5 – Umwelt

Naturschutz:

Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Entlang der Erms im Westen des Vorhabenbereiches befindet sich jedoch ein nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte.

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 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.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.

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.
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html>; <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/> (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. <http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/> (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich)).
- 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 Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

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

Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Anmerkung:

Die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 – Landwirtschaft

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Abt. 8 – Denkmalpflege

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 Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen und Hinweisen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB) an das Postfach [Koordination-Bauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de).

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 zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]



**Verband Region
Stuttgart**

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

mquadrat

kommunikative Stadtentwicklung

Badstraße 44

73087 Bad Boll

Stuttgart, den 26.01.2023
Ansprechpartner*in: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.1/2023/ub
230126_Bempflingen_Obere_Au_II_StN


Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „**Obere Au II**“ in **Bempflingen**,
gemäß § 13b § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 02.12.2022

Sehr geehrter Herr Mäußnest,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Die erforderliche Beschlussfassung fand in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.01.2023 statt.

Folgender **Beschluss** wurde gefasst:

1. Der Bedarf von 3,2 ha Wohnbaufläche wird nicht näher begründet. Im weiteren Verfahren ist eine Begründung erforderlich. Bis dahin bestehen Bedenken gegen die Planung.
2. Da die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan eine große Bandbreite an Bauformen zulässt, ist durch die Art der Darstellung der Baufenster ohne Festsetzung der zulässigen Gebäudetypen nicht gewährleistet, dass die erforderliche Bruttowohndichte tatsächlich eingehalten wird. Daher sind im weiteren Verfahren die zeichnerischen und textlichen Regelungen diesbezüglich entsprechend zu konkretisieren. Bis dahin bestehen Bedenken.

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Hauptbahnhof (8 Min.)

Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70

E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp

Regionaldirektor:
Dr. Alexander Lahl

IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SOLA DE ST 600

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

3. Die mit den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie mit dem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche befindet.
Im weiteren Verfahren erscheint eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen geboten.

Dem Beschluss gehen folgender Sachvortrag und regionalplanerische Wertung voraus:

Sachvortrag:

Am südlichen Ortsrand von Bempflingen soll die wohnbauliche Entwicklung eines ca. 3,2 ha großen Gebietes ermöglicht werden. Geplant ist die Errichtung von Einzel-, Reihen- und Kettenhäusern sowie Geschosswohnbauten.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt Fläche für Landwirtschaft dar und wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

Regionalplanerische Wertung:

Bedarf:

Durch die Planung entstehen zusätzliche Wohnbauflächen im Umfang von 3,2 ha, die die im Rahmen des seit April 1997 rechtskräftigen Flächennutzungsplans der VVG Neckartenzlingen abgestimmten und genehmigten Wohnbauflächen überschreiten. Dieser Bedarf wird nicht näher begründet. Daher ist im weiteren Verfahren eine detailliertere Bedarfsbegründung z.B. unter Hinweis auf die konkrete Nachfrage, vorzulegen. Bis dahin bestehen Bedenken gegen die Planung.

Dichte:

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Bodenversiegelung durch neue Siedlungsflächen ist in den einzelnen Gemeindeteilen eine angemessene Bruttowohndichte anzustreben.

Bei der Gemeinde Bempflingen handelt es sich laut Regionalplan um eine „Gemeinde im Siedlungsbereich“. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Neubebauungen eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar im Hinblick auf die Summe aller Neubebauungen in einem Gemeindeteil vorgegeben.

Auf einer Fläche von 3,2 ha können laut einer zusätzlichen Erläuterung seitens der Gemeinde mit der Planung rund 137 Wohneinheiten entstehen, was bei einer Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit einer Bruttowohndichte von ca. 92 Einwohnern pro Hektar entspricht.

Der festgelegte Wert von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht. Jedoch ist durch die Art der Darstellung der Baufenster ohne Festsetzung der zulässigen Gebäudetypen nicht gewährleistet, dass die erforderliche Bruttowohndichte tatsächlich eingehalten wird. Daher sind im weiteren Verfahren die zeichnerischen und textlichen Regelungen diesbezüglich entsprechend zu konkretisieren.

Bis dahin bestehen Bedenken.

Freiraum:

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushalts erhalten bzw. verbessert und die biologische Vielfalt gefördert werden. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Sonstige Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Klimaatlas Region Stuttgart sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche befindet.

Im weiteren Verfahren erscheint eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen geboten.

In der Sitzung des Planungsausschusses wurde zu Ziffer 1 des Beschlusses darauf hingewiesen, dass die regionalplanerischen Bedenken als zu erfüllende Bedingung zu verstehen seien. Ohne den entsprechenden Nachweis eines Wohnbauflächenbedarfs stehen dem Vorhaben verbindliche Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Bedarfsnachweis kann beispielsweise über die Auseinandersetzung mit der regionalplanerischen Funktionszuweisung und der Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Vorhandene Reserveflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie bisherige Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken sind in diese Betrachtung ebenfalls mit einzubeziehen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen





18. Nov. 2022

gesehen

Rücksprache

HA

EV

Personal

Kita

Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB · Postfach 20 54 · D-72710 Reutlingen

Gemeinde Bempflingen
Metzinger Straße 3
72658 Bempflingen

Referat
U. Zeichen
Kanzlei
Telefon
Telefax
E-Mail

Reutlingen, 16. November 2022

Dr. Kroll & Partner
Rechtsanwälte mbB

www.kp-recht.de

Reutlingen
Pfenningstraße 2
72764 Reutlingen
Telefon +49 7121 324-100
Telefax +49 7121 324-110

Stuttgart
Löffelstraße 44
70597 Stuttgart
Telefon +49 711 16177-500
Telefax +49 711 16177-511

Tübingen
Eisenbahnstraße 50
72072 Tübingen
Telefon +49 7071 94356-700
Telefax +49 7071 94356-799

Balingen
Wilhelmstraße 47
72336 Balingen
Telefon +49 7433 9016-600
Telefax +49 7433 9016-612

Rottweil
Ruhe-Christi-Straße 15
78628 Rottweil
Telefon +49 741 17567-400
Telefax +49 741 17567-429

Zuständige Rechtsanwaltskammern:

Standorte Reutlingen,
Tübingen, Balingen, Rottweil:
RAK Tübingen
Christophstraße 30
72072 Tübingen
info@rak-tuebingen.de

Standort Stuttgart:
RAK Stuttgart
Königstraße 14
70173 Stuttgart
info@rak-stuttgart.de

Amtsgericht Stuttgart
PR 350001
UST-IDNR. DE 146473774

./. Gemeinde Bempflingen
Bebauungsplan „Obere Au II“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Welser,

wir vertreten folgende Grundstückseigentümer:

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten regen wir im Rahmen der erneuten Auslegung des oben bezeichneten Bebauungsplan folgendes an:

1. Ganz grundsätzlich erschließt sich nicht, weswegen man ein Baugebiet außerhalb der Festlegungen des bislang geltenden Flächennutzungsplans ausweist, wenn der Flächennutzungsplan ein Baugebiet vorsieht, welches noch nicht entwickelt ist. Bebauungspläne sollen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dabei bietet das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet „Schlegert“ erhebliche Vorteile. Dort besteht gewiss keine Überschwemmungsgefahr. Der Anschluss des

Schmutzwassers an die Kläranlage wäre mit einem neuen Kanal, wie er auch für das vorliegende Baugebiet eigentlich notwendig ist – wir verweisen auf die folgenden Darlegungen - unproblematisch durchführbar. Mit hoher Wahrscheinlichkeit bedürfte es in dem dortigen Baugebiet auch nicht der Ausführung weißer Wannen zum Gebäudeschutz.

Die Thematik der Überschwemmungsgefahr ist durch eine Untersuchung des Ingenieurbüros Walter sogar belegt. In der Gemeinderatssitzung vom 12. November 2018 lag das Ergebnis dieser Untersuchung vor. Im Bereich der nachfolgenden Ortskanalisation bestehen zu geringe Reserven im Kanal.

Es überrascht, dass zwischenzeitlich eine Starkregenanalyse veranlasst wurde, in der Abwägung deren Ergebnis aber keine Berücksichtigung gefunden hat. Dies trotz unserer Hinweise auf ganz konkrete Starkregenereignisse auf den überplanten Flächen. Das Ergebnis wurde auch nicht veröffentlicht, wäre aber zu veröffentlichen gewesen.

2. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde das Baugebiet Nr. 5 Richtung Altdorf nach wie nicht untersucht. Dort wird sich der naturschutzrechtliche Ausgleich in erträglichen Grenzen halten. Warum man, nachdem das dortige Gebiet als einer Art Reserve bezeichnet wird, nicht jetzt bereits eine bauliche Entwicklung dort in Gang bringt und sich das vorliegende Gebiet als Reserve aufspart, erschließt sich nicht. Dies umso mehr, als im dortigen Gebiet jedenfalls keine Überlastung eines Schmutzwasserkanals droht und man als Auswahlkriterium ausdrücklich naturschutzrechtliche Belange nennt.

Offenbar wurden bezüglich der weiteren im Raum stehenden Baugebiete, nachdem es hierzu keinerlei schriftliche Unterlagen gibt und in den in der Begründung genannten Informationsterminen auch nur Fotos gezeigt wurden, keine ähnlich tiefgehenden artenschutzrechtlichen Prüfungen wie für das jetzt überplante Gebiet vorgenommen. Von daher vermag eine Begründung, die dazu führt, dass man sich für die Weiterentwicklung des hiesigen Gebiets und nicht für andere Alternativen entschieden hat wegen artenschutzrechtlicher Probleme, nicht zu überzeugen. Dazu fehlt es an der notwendigen Untersuchungstiefe.

Man gewinnt den Eindruck, dass die Alternativenprüfung insbesondere vom Wunsch der Gemeinde geprägt ist, im zu entwickelnden Gebiet in möglichst großem Umfang Eigentum an den potentiellen Baugrundstücken zu erwerben. Das ist aber kein städtebaulicher Aspekt. Der Umfang des der Gemeinde zustehenden Eigentumserwerbs ist im Gesetz beschrieben und dürfte sich in den Gebieten nicht wesentlich unterscheiden. Die Bereitschaft von Grundstückseigentümern, an freiwilligen Modellen der Bodenordnung mitzuwirken, die der Gemeinde einen größeren Anteil an Grundstücken einräumt, als ihr nach dem Gesetz zusteht, ist kein geeigneter städtebaulicher Aspekt für eine Alternativenprüfung.

Der in einem Gesprächstermin am 1. August 2017 von der Verwaltung ausdrücklich zugesagte Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen dem ebenfalls im Raum stehenden Baugebiet Schlegert und dem jetzt verfahrensgegenständlichen Baugebiet ist offenbar trotz mehrfachen Hinweises unsererseits noch nicht erfolgt.

Ebenfalls nicht geprüft wurde ein neues Baugebiet beim Dorfgemeinschaftshaus. Dieses Gebiet hätte den Vorteil, dass es über eine wenig befahrene Landesstraße erschlossen werden könnte.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass man für das Baugebiet Schlegert auch den Flächennutzungsplan nicht ändern müsste, weil dasselbe dort bereits enthalten ist.

3. Soweit es die Regenentwässerung betrifft, ist sicherzustellen, dass die Sammeleinrichtungen für das Regenwasser zuverlässig und ohne dass die Gefahr von Überschwemmungen für angrenzende Grundstücke besteht, funktionieren. Das betrifft insbesondere die Sicherstellung eines geregelten Ablaufs mit ausreichender Dimension. Dabei sollte man nur mit einem geringen Versickerungsgrad rechnen, nachdem zum einen ganz generell der Versickerungsgrad der Böden in der Umgebung des Bebauungsplangebiets gering ist und zum anderen die Versickerungsfähigkeit von Böden eine wandelbare Eigenschaft ist, die sich im Laufe der Zeit ändern kann.

Unklar bleibt darüber hinaus, wie angesichts eines Mulden-Rigolensystems, welches ungefähr in der Mitte des Plangebiets verläuft, das Oberflächenwasser der nördlich dieses Systems gelegenen Grundstücke entsorgt werden soll. Dieses Oberflächenwasser wird unweigerlich der Hangneigung folgen und dann auf die dort angrenzenden, bereits jetzt bebauten Grundstücke laufen. Insoweit sind trotz unserer Hinweise auf erhebliche Starkregenereignisse in der Vergangenheit keinerlei Vorkehrungen geplant.

Der Verzicht auf das bislang geplante Auffangbecken begegnet insoweit erheblichen Bedenken, nachdem völlig unklar ist, ob und in welchem Umfang das jetzt geplante System das Regenwasser aufnehmen kann. Dies gilt umso mehr, als ein Auffangbecken am tiefsten Punkt des Baugebiets durchaus sinnvoll gewesen wäre.

4. Hinsichtlich des Schmutzwassers kann nur dringend empfohlen werden, das Gebiet einer gesonderten Erschließung ohne Inanspruchnahme des bestehenden Kanals im Bereich der Wendeplatte in der Blumenstraße zuzuführen. Bereits die Vergangenheit hat gezeigt, dass dieser Kanal den Anforderungen der vorhandenen Bebauung nicht gerecht wird. Es gab mehrfach Überschwemmungen. Von daher sollte eine Schmutzwasserabführung über einen ausreichend dimensionierten neuen Kanal erfolgen.

Die Bewohnerzahl von geplanten Baugebieten ist nicht zuverlässig abzuschätzen. Auch in kleineren Wohnungen können durchaus größere Personenanzahlen wohnen. Von daher sollte man hier, insbesondere, weil es in der Vergangenheit bereits Probleme gab, die sichere Variante wählen.

Das gilt umso mehr, als Erweiterungen des jetzt geplanten Baugebiets bereits im Raum stehen. Man sollte also die Schmutzwasserentwässerung so dimensionieren, dass sie auch diesen künftigen Gebietserweiterungen gewachsen ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den bereits bestehenden Kanal auch das Oberflächenwasser des alten Gebiets läuft. Es ist ein bekanntes Problem, dass sich im Zuge des Klimawandels Starkregenereignisse häufen.

Wir verweisen auf die bereits weiter oben zitierte Untersuchung des Ingenieurbüros Walter.

Wie der Nachweis, dass die geplante Schmutzwasserentwässerung ausreichend sein soll, geführt wurde, lässt sich den jetzt ausgelegten Unterlagen nicht entnehmen. Hierzu werden auch keine Unterlagen veröffentlicht. An diesem Nachweis müssen im Hinblick auf die bislang schon mehrfach eingetretenen Überschwemmungen bei Starkregen und die Notwendigkeit, Gebäudekeller auszupumpen, erhebliche Zweifel bestehen.

5. Auch wichtig ist eine Untersuchung der Hydrogeologie, insbesondere dahin, inwiefern diese durch die geplanten Bauwerke beeinflusst wird. Dies unter der Maßgabe, dass durch die Veränderung von Grundwasserströmen Schäden an vorhandenen Gebäuden entstehen können, wenn diese nach den Abdichtungsregeln, die in ihrer Entstehungszeit galten, abgedichtet wurden, also z.B. nicht über weiße Wannen verfügen, die gegen solches relativ unempfindlich wären. Bereits im Rahmen der Behandlung der Einwendungen zur frühen Bürgerbeteiligung wurde eine Prüfung hinsichtlich zu befürchtender Schäden an Bestandsgebäuden in Aussicht gestellt, die offenkundig noch immer nicht stattgefunden hat. Dies ist nachzuholen.

Zu untersuchen ist im Übrigen, ob das Gebiet nicht faktisch ein Hochwassergebiet ist. Es mag nicht in die entsprechenden Karten eingetragen sein. Das ändert aber nichts daran, dass zu prüfen ist, wie häufig Überschwemmungen eintreten. Denn wenn lediglich der Eintrag in die Hochwasserschutzkarte nicht erfolgte, sollte man auf eine Bebauung verzichten, wenn man es mit einem faktischen hochwassergefährdeten Gebiet zu tun hat. Dies auch im Hinblick auf die Belange der angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke, weil ein eventueller Hochwasserabfluss im Falle der Durchführung der geplanten Bebauung erheblich erschwert würde.

Im Gebiet laufen offenbar von dritter Seite bereits Untersuchungen, um die Hochwassergefahrenkarte zu aktualisieren. Dies wurde von uns vertretenen Bewohnern im Bestandsgebiet mitgeteilt, die einen entsprechenden Mitarbeiter bei Messungen beobachtet haben. Es wird dringend angeregt, dass die Gemeinde sich bei den entsprechend zuständigen Stellen erkundigt, welche Untersuchungen insoweit ver-

anlasst sind und wann mit deren Ergebnis zu rechnen ist. Das Ergebnis dieser Untersuchungen sollte unbedingt im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Im Zuge der geologischen Ermittlungen im Bereich, in welchem die Regenwasserabflussleitung unter dem Ermskanal geführt werden soll, wurde eine Bohrung durchgeführt. Der Bohrkern sollte auch im Hinblick auf in der Vergangenheit stattgefundenene Hochwasser untersucht werden und die entsprechenden Untersuchungen sind spätestens im Rahmen der öffentlichen Auslage als umweltbezogene Information mit auszulegen. Der seinerzeitige Bohrführer hat unserer Mandantschaft berichtet, dass man dem Bohrkern genau entnehmen könne, in welcher Häufigkeit und Stärke früher Hochwasserereignisse eingetreten sind.

Wenn insoweit etwas lapidar darauf abgestellt wird, dass Erkenntnisse vorlägen, erschließt sich nicht, woraus diese Erkenntnisse stammen. Wenn eine Untersuchung bereits stattgefunden hätte, wären deren Ergebnisse, da umweltrelevant, zu veröffentlichen.

6. Die geplante Erschließung kann den künftigen Anforderungen nicht gerecht werden. Die beiden Sammelstraßen sind erheblich zu schmal. Dies gilt umso mehr, als dort Begegnungsverkehr stattfinden muss. In einer Sammelstraße, die dazu noch als Schulweg dienen soll, ist ein Gehweg mit einer Breite von 1 m unterdimensioniert.

Die insoweit erfolgte Verkehrserfassung im bestehenden Gebiet greift zu kurz. Zum einen bezog sie sich nur auf einen Tag, zum anderen kann derzeit eine verlässliche Prognose aufgrund tatsächlicher Zahlen ohnehin nicht erfolgen, weil coronabedingt die Fahrzeugbewegungen wesentlich reduziert sind. Das gilt entsprechend für die Erfassung von den sogenannten Laternenparkern. Denn coronabedingt finden natürlich auch deutlich weniger Besuche im Wohngebiet dritter statt.

Soweit es die Stellplätze im Baufeld 4 betrifft, kann nur dringend angeregt werden, auch hier die gleichen Festsetzungen zu treffen wie in den anderen Baufeldern. Wohnungsgrößen unabhängig nur 1,5 Stellplätze zu verlangen begegnet Bedenken, und zwar auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit den Wohnun-

gen in den anderen Baufeldern. Städtebaulich ist nicht recht ersichtlich, was im Baufeld 4 für diese Reduzierung spricht.

Mit der derzeit geplanten Straßenbreite wird das Durchkommen von Notfallfahrzeugen nicht in ausreichendem Umfang gewährleistet werden können, wenn einseitig oder gar zweiseitig versetzt geparkt wird. Das gilt selbst für die breite Mittelachse.

Es wird dringend angeregt, das Erschließungskonzept insgesamt zu überdenken insbesondere dahin, dass das Gebiet nicht über die ohnehin schon verkehrlich stark belastete Blumenstraße erschlossen wird, sondern eine eigene Anbindung an die Metzinger Straße erhält, von der aus ohne Inanspruchnahme bereits bestehender Straßen in Wohngebiete das Gebiet erschlossen werden kann. Auch hierbei sollte man in die Zukunft denken im Hinblick auf die bereits im Raume stehenden Baugebietserweiterungen.



Völlig unberücksichtigt bleibt der Umstand, dass die bestehenden Baugebiete, insbesondere die Bebauung entlang der Blumenstraße, nach derzeitigem Erschließungskonzept nicht nur dem Verkehr, der aus der Nutzung der künftigen Gebäude im neuen Baugebiet erwächst, ausgesetzt sein wird, sondern auch dem Baustellenverkehr mit entsprechend schweren und lauten Fahrzeugen über einen längeren Zeitraum. Auch die Vermeidung solcher Beeinträchtigungen spricht für eine Änderung des Erschließungskonzepts.

7. Zu berücksichtigen ist ferner, und das ist ein Thema, welches die Eignung des Baugebiets generell infrage stellt, dass vorliegend nach Ermittlungen unserer Mandatschaft eine sehr hohe Radon-Belastung gegeben ist. Dieser kann man mit baulichen Vorkehrungen kaum mit Erfolg begegnen.
8. Hinsichtlich der Höhenentwicklung sollte dafür gesorgt werden, dass insbesondere in dem Bereich, in dem das künftige Baugebiet an schon bebaute Grundstücke grenzt, die dortige Höhenentwicklung aufgenommen wird und die Gebäude nicht höher werden dürfen als die bereits bestehende Bebauung. Dies umso mehr, als durch die jetzt geplante Bebauung die jeweilige Südseite der bebauten Grundstü-

cke betroffen sein wird. Dies nicht nur im Hinblick auf Einsichtsmöglichkeiten und Beschattung der Grundstücke selbst, sondern auch im Hinblick auf die Beschattung der Gebäude, die zum Teil mit Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ausgestattet sind.

9. Bevor die Planung in Angriff genommen werden kann, bedarf es auch noch einer Begutachtung hinsichtlich des von der Metzinger Straße und der B 312 zu erwartenden Lärms.

Wenn in diesem Zusammenhang ein Vorteil darin gesehen wird, dass ein Geschosswohnungsbau Lärmeinflüsse von der Kreisstraße K 1231 abschirmt, scheint das dem Unterzeichner ein wenig kurz gedacht: Wohnbebauung soll andere Wohnbebauung vom Lärm einer Straße abschirmen? Dann heißt das doch, dass die Geschosswohnungsbauten zunächst einmal selbst dem Lärm von dieser Straße ausgesetzt sein werden. Das gilt umso mehr, als es um einen Angebotsplan geht, der weder Zeitpunkt der Errichtung noch künftigen Bestand und die Bauformen der Gebäude sichern kann.

Im folgenden noch ein Einwand speziell des von uns vertretenen 


Weswegen entlang der Grenze des künftig an das Grundstück unseres Mandanten angrenzenden Baugrundstücks eine Grenzbebauung mit einer Garage zugelassen wird, erschließt sich nicht. Ein Pflanzzwang, wie das auch im alten Bebauungsplan vorgesehen war, wäre ökologisch erheblich günstiger und würde den Eingriff in die Natur zumindest reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

