



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](http://www.landkreis-esslingen.de)

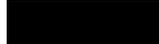
Zentrale E-Mail-Adresse:  
[LRA@LRA-ES.de](mailto:LRA@LRA-ES.de)

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-612.21/004233

Sachbearbeitung



Datum

25.09.2020

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Obere Au II“  
in Bempflingen  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB  
Schreiben vom 05.08.2020**

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 frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme bis zum 02.10.2020 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



Überschwemmungsgebiet

§ 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Aufgrund der vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) ist nicht davon auszugehen, dass es sich im Bereich „Obere Au“ um ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG in Verbindung mit § 65 WG handelt. Die Karten weisen selbst bei einem extremen Hochwasserereignis unter Berücksichtigung der aktuellen HWGK-Daten keine Überschwemmung seitens der „Erms“ oder des „Ermskanals“ aus.



Wie dem Kartenauszug zu entnehmen ist, kam es in der Vergangenheit beim benachbarten „Steidenbach“ zu lokalen Ausuferungen. Dies ist für den Bereich des Bebauungsplans nicht dokumentiert.

Starkregengefährdung

Während die Erstellung der HWGK Aufgabe des Landes Baden-Württemberg ist, werden Starkregengefahrenkarten in der Regel von den Kommunen erstellt.

Hinweise darauf, dass der fragliche Bereich im Vergleich zu anderen Siedlungsbereichen durch Starkregen einer erhöhten Überflutungsgefährdung unterliegt, liegen dem Landratsamt Esslingen nicht vor.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung



Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung im Einzugsgebiet der Kläranlage Bempflingen-Riederich nicht ordnungsgemäß möglich.

Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb des Einzugsgebietsplanes der Schmutzfrachtberechnung. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Plangebiets, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden.

Bei der weiteren Planung sind § 55 Absatz 2 WHG und § 46 Absatz 2 Nummer WG zu beachten.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind anzuwenden.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen im Bebauungsplan, soweit rechtlich möglich, als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben und im Plan zeichnerisch dargestellt werden.

Für die Einleitung in das Gewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Für die Bemessung der Einleitungswassermenge in den Vorfluter, für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet zu Grunde zu legen. Nach dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (Punkt 3.3.7) ist die Drosselabflussspende  $q_{Dr} = 10 \text{ l/sha}$  anzusetzen. Dies sollte bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser der PKW-Parkplatzflächen muss über einen offenporigen Belag versickert werden. Sofern erforderlich, kann die weitere Vorflut über ein Drainagesystem in Richtung Vorfluter sichergestellt werden. Ein direkter Anschluss der PKW-Parkplatzflächen über ein Rohrsystem an den Vorfluter ist nicht zulässig. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- beziehungsweise Hofbereiche zufließen kann. Dies muss im Textteil in den entsprechenden Punkten aufgenommen werden.

Straßenflächen und gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hofflächen) sollten ans Mischwassernetz angeschlossen werden.

Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.

Die vorgenannten Punkte müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Sollte dies nicht der Fall sein beziehungsweise wird das Entwässerungskonzept mit Antrag auf Erteilung der Einleitungserlaubnis in die „Erms“ dem WBA nicht rechtzeitig vorgelegt, müssen die Bedenken aufrechterhalten bleiben.

### 3. Grundwasser

Nach den Ergebnissen der in den Planunterlagen enthaltenen Baugrunderkundung ist je nach saisonalen Grundwasserständen in Tiefen Grundwasser zu erwarten, die auch für eingeschossige Unterkellerungen relevant sein können. Die maximalen Grundwasserstände wurden mit 2 – 3, 5 m u. GOK gemessen, was etwa NN-Höhen von 313,9 m+NN bis 311,6 m+NN entspricht.

Dabei nimmt der Flurabstand des Grundwassers zur „Erms“ hin beziehungsweise in nordwestliche Richtung zu. Das heißt, das Grundwasser steht tiefer an, je näher man der „Erms“ kommt.

Es müssen Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben werden, bis folgende Punkte in den Textteil übernommen wurden:

- Projektbezogene Baugrunderkundungen werden dringendst empfohlen. Die Aufschlussarbeiten müssen beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — angezeigt werden und bedürfen gegebenenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 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 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die hierfür erforderlichen Unterlagen (Pläne, Beschreibung, formloser Antrag) sind beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — einzureichen.
- Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

### 4. Wasserversorgung

Durch die Neubebauung ist von einem steigenden Trinkwasserbedarf in Bempflingen auszugehen. Die nicht mehr zu leugnenden Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Land schlugen sich zuletzt zumindest bei der Bodenseewasserversorgung in den Abrechnungsmodalitäten für den Wasserbezug und in der Praxis über die Vergabe von neuen oder erweiterten Entnahmerechten nieder.

Der Gemeinde Bempflingen wird daher im weiteren Verfahren nahegelegt zu prüfen, ob die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet ist. Insbesondere kann diesbezüglich aufgrund der geschilderten Umstände eine Reaktivierung des Brunnens „In der Enge“ eine realistische Option sein (zweites Standbein). Der hierfür zu treibende Aufwand dürfte angesichts der gesamtwasserwirtschaftlichen Lage in Baden-Württemberg und der weiter zu erwartenden Veränderungen zwischenzeitlich wieder mehr als gerechtfertigt sein.

## 5. Vorsorgender Bodenschutz

Die Erschließung des Baugebiets stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Über den Flurstück-Steckbrief zeigen sich die Acker- und Bodenzahlen im äußerst hochwertigen Bereich von bis zu 75 Punkten. In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) ergibt sich ein Wert > 3 Punkte (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 fordert eine nachhaltige Sicherstellung der Funktionen des Bodens. § 1 Absatz 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sieht die Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der Pflicht darüber zu wachen, dass mit Boden und Fläche sparsam, schonend und hausälterisch 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,
- eine Nutzung von Baulücken (die auf Luftbildern des Gemeindebereichs Bempflingen zu erkennen sind)

möglich ist.

Diese Forderungen sollten besonders sorgfältig geprüft werden.

Sollte es dennoch zu einer Realisierung der Maßnahme in diesem Umfang kommen, stellt die Erschließungsmaßnahme einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Im weiteren Verfahren sind Vorkehrungen zu treffen, die baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden minimieren. Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials wäre anzustreben.

Für die Bauphase sind im Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden minimieren und einen möglichst schonenden Umgang mit der Materie gewährleisten.

- Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschleiben. 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 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial).
- 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 Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zulässige Bodenpressung  $< 4 \text{ N/cm}^2$ ), wie zum Beispiel Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ein Minimum zu reduzieren, bodenfachlich korrektes Arbeiten, die Wiederherstellung der Bodenfunktionen bei bauzeitlich beanspruchten Flächen und eine mögliche schutzgutbezogene Kompensation zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Beteiligung einer bodenkundlichen Baubegleitung für die Bau- beziehungsweise Erschließungsmaßnahme wünschenswert.

## II. Naturschutz

Zum Planentwurf bestehen, vorbehaltlich der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Geplant ist eine Wohnbebauung auf einer bisher als Acker genutzten Fläche.

Der Regionalplan weist das Plangebiet als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (VBG), PS 3.2.1 (G) sowie als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ (VBG), PS 3.3.6 (G) aus. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine Alternativenprüfung der Gebiete „Schlegert“ in Bempflingen und „Rohracker/ Hohe Äcker“ im Ortsteil Kleinbettlingen wurde aufgezeigt. Der Landschaftsplan stellt für diese Gebiete hohe naturschutzfachliche Hürden dar.

### 1. Artenschutz

Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung steht noch aus.

In den Prüfungsumfang der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Artengruppe der Reptilien (hier: Zauneidechsen) mit aufzunehmen.

Die Zauneidechse kommt nachweislich am östlichen Gebietsrand entlang der Böschung zur K 1231 vor. Auch an der nördlichen Gebietsgrenze im Anschluss zur bestehenden Bebauung ist Habitatpotenzial für die Zauneidechse vorhanden. In diesem Jahr gab es am nördlichen Rand des Ackers einen etwa 2,5 m breiten Ackerrandstreifen. Ein Vorkommen ist daher zunächst nicht grundsätzlich auszuschließen.

Ebenfalls in die Untersuchung mit aufzunehmen sind geschützte Pflanzenarten. In der weiteren Umgebung (Grafenberg und Kleinbettlingen) gibt es Vorkommen der „Dicken Trespe“ (*Bromus grossus*). Die Art ist in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie geführt und gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) daher ebenfalls streng geschützt.

Eine Aussage zu Laufkäfern wäre wünschenswert.

## 2. Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Westlich liegt das geschützte Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich von Bempflingen“ (174211166323) hälftig innerhalb des Planbereichs. Die Abgrenzung des derzeit real existierenden Biotops (größer als damals kartiert) ist im Plan darzustellen. Östlich der „Metzinger Straße“ sind weitere Biotope sowie magere Flachlandmähwiesen vorhanden.

Das geschützte Biotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ verliert nach Umsetzung des Bebauungsplans für die beidseitig bebauten Bereiche seinen Schutzstatus und muss, unabhängig vom Verfahren, in gleicher Art und gleichem Umfang ausgeglichen werden.

Feldhecken und Feldgehölze werden als gesetzlich geschützte Biotope kartiert, sofern sie eine Größe von mindestens 250 m<sup>2</sup> Fläche (maximal 5000 m<sup>2</sup> Fläche) besitzen und in der freien Landschaft liegen. Laut Kartierungsanleitung für Offenlandbiotope werden diese nur außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs kartiert. Unbebaute Flächen im Siedlungsbereich gehören nur dann zu einem Kartierungsgebiet, wenn sie über zwei Hektar groß sind, den Bebauungszusammenhang deutlich unterbrechen und nicht intensiv gärtnerisch oder als Sportgelände genutzt werden.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist deshalb eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG in Verbindung mit § 33 Absatz 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erforderlich.

Dem Antrag auf Ausnahme ist ein Lageplan des Ersatzbiotops sowie eine Pflanzliste beizulegen. Derzeit liegt noch kein Antrag vor.

Die Vorbehaltsgebiete sind in der Abwägung zu berücksichtigen, wie auch eine mögliche Entwertung des Biotops durch beidseitige Bebauung.

### 3. Durchgrünung

Hierzu fehlen noch textliche Aussagen. Die im Lageplan Variante 1 dargestellte fünf Meter tiefe Eingrünung zum Außenbereich sollte beibehalten werden.

Ebenso die dargestellten Straßenbäume sowie der kleine Grünzug entlang der Entwässerung. Rückhaltebecken sind möglichst naturnah anzulegen.

Pflanzlisten sollten heimische Gehölzarten aufweisen, Schottergärten sind auszuschließen. Eine Dachbegrünung von Flachdächern ist schon vorgesehen, Fassadenbegrünung wird empfohlen. Der Gewässerpflegeweg ist als Grasweg anzulegen.

### III. **Gewerbeaufsicht**

Die Ausweisung des Plangebietes orientiert sich an der näheren Umgebung, die bereits größtenteils durch eine gleichartige Wohnbebauung geprägt ist.

Die fehlende Gebietsverträglichkeit kommt am südwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes zum Tragen, wo dieses nur durch die „Ermsstraße“ von dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung getrennt wird. 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, welcher eine Bestandsanalyse der vorhandenen gewerblichen Nutzung erfordert. Diese hat vor allem die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zu umfassen.

Aufgrund der westlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße (B 312) wird das Plangebiet vermehrt durch Verkehrslärm belastet. Gemäß der Lärmkartierung der LUBW (Stand 2017) führt allein die B 312 (ohne Einbezug der Metzinger Straße [K 1231]) nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Pegel  $L_{\text{night}}$  von 45 bis 50 dB(A)). In Kenntnis dessen wird angeregt, die Lärmbelastung schalltechnisch zu erheben und gegebenenfalls lärmindernde Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Dabei sollten aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang haben. Gleichwohl kann die planerische Abwägung zu einer Zurückstellung des aktiven Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen werden.

Die Auslegung des baulichen Schallschutzes erfolgt nach der Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese legt Lärmpegelbereiche zugrunde, welche im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen sind.

Bei der gegebenen Sachlage bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen den Planentwurf.

#### IV. **Landwirtschaftsamt**

Auf aktuellem Ackerland soll das neue Wohngebiet angrenzend an das benachbarte Wohngebiet „Obere Au“ entstehen. Der Planbereich umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 3,2 ha Ackerland. Auf den landwirtschaftlichen Flächen werden Lebensmittel und Futtermittel erzeugt, die einen Beitrag zur regionalen Lebensmittelversorgung leisten. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II bewertet. Es handelt sich um Flächen mit guten Böden, die dem Landbau vorbehalten und von Fremdnutzungen ausgenommen werden sollten.

Durch die Ausweisung des Geltungsbereichs im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft wird deutlich, dass dieser Bereich für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

Aus Sicht des Landwirtschaftsamts bestehen aufgrund des Verlustes von 3,2 ha landwirtschaftlicher Fläche Bedenken.

#### 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."<sup>1</sup>

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 auftreten<sup>2</sup>. 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 können<sup>3</sup>.

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 Erwachsenen<sup>4</sup>.

---

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

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

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

<sup>4</sup> <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>

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 PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>, 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. 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 umweltsanitärer 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

Bei den Flurstücken 2011, 161/1, 260, 261, 262, 260/1, 256, 246, 247, 248/1 bis /4, 211, 148 und 1967 fehlen die Flurstück-Nummern.

Die Lagebezeichnung „Ermsstraße“ fehlt bei Flurstück 1967.

Die Lagebezeichnung „Mühlkanal“ fehlt bei Flurstück 211.

Die Klassifizierung „K 1231“ ist anzugeben.

Der Gebäudebestand auf den Flurstücken 1963/8, 1960/1 und 1960/2 ist nicht mehr aktuell (Fortführungsnachweis 2016/4 vom 08.11.2016).

Der Gebäudebestand auf den Flurstücken 1963, 1963/9 bis 1963/12 ist nicht mehr aktuell (Fortführungsnachweis 2017/3 vom 17.11.2017).

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 beziehungsweise zu berichtigen.

## VII. Straßenbauamt

Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der K 1231 in Bempflingen in Richtung Riederich.

An der Außenstrecke von Kreisstraßen ist gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg 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 zeichnerischen Teil des Planentwurfs vom 14.07.2020 dargestellt, unterschritten.

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

Ein möglicher weiterer direkter Anschluss an die K 1231 ist im Planentwurf eingezeichnet und wird im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung überprüft.

Bei der geplanten neuen Zufahrt ist aus Sicht des Straßenbauamtes zum einen der Abstand zu der bestehenden Erschließungsstraße „Blumenstraße“ zu gering und zum anderen ist eine mögliche Erschließung am vorgesehenen Standort aufgrund der topographischen Gegebenheiten (abfallendes Gelände) sicher nur erschwert und mit erhöhtem Kostenaufwand möglich.

Von daher wird angeregt, das Plangebiet über die bereits bestehende Einmündung der Gemeindestraße „Blumenstraße“ anzufahren. Weiterführend soll das Plangebiet über die bestehenden Gemeindestraßen „Blumenstraße“ und „Lilienweg“ erschlossen werden.

Sollte das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung einen neuen Anschluss an die K 1231 als notwendig erachten, ist im weiteren Planungsverlauf die neu geplante Zufahrt zum Baugebiet mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Zudem wäre dann auch nach Abschluss der Baumaßnahme die OD-Grenze nach dem neu geplanten Anschluss in Richtung ortsauswärts zu verlegen.

Sollte die direkte Anbindung am östlichen Bereich des Plangebietes nicht realisiert werden, empfiehlt das Straßenbauamt eine Verbindung zum bestehenden, zwischen dem Plangebiet sowie der K 1231 verlaufenden, Geh- und Radweg herzustellen. Weiterhin sollte die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über eine mögliche neue Bushaltestelle überprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Baumbepflanzung entlang der K 1231 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) sowie das Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten sind.

## VIII. **Straßenverkehrsamt**

Die Fortführung/ die Anbindung an die Sammelstraßen des neuen Wohngebiets führt derzeit jeweils durch einen Kreisverkehr. Die Kreisfahrbahn weist eine Breite von rund 6,0 m auf. Durch den geplanten versetzten Anschluss an die Sammelstraße und die Fahrbahnbreite ist die Verkehrsführung nicht sofort erkennbar.

Aus Verkehrssicherheitsgründen hat die Anbindung an die Sammelstraßen daher entweder wie an einem Kreisverkehr üblich zu erfolgen oder der Kreisverkehr ist in Parkstände um- oder ganz zurückzubauen.

Zur Zulässigkeit der geplanten Anbindung an die K 1231 wird an den Straßenbaulastträger der Kreisstraße verwiesen. Aus verkehrsrechtlicher Sicht scheint eine Anbindung des Wohngebietes an die K 1231 jedoch denkbar.

An einer Anbindung des Rad- und Fußverkehrs an den bestehenden Geh- und Radweg parallel der K 1231 werden keine Bedenken erhoben.

Bei einer Umsetzung der platzähnlichen Ausgestaltung der Quartiersmitte mit einem Spielplatz dieser Platz für den Durchgangsverkehr wirksam zu sperren und an den jeweiligen Enden der Wohnstraßen eine Wendemöglichkeit für Ent-/Versorgungsfahrzeuge einzurichten.

Nachfolgend wird die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren übermittelt:

„Zu dem Entwurf gibt es aus polizeilicher Sicht folgende Anmerkungen:

1. Die Anbindung der beiden nordsüdlich verlaufenden Sammelstraßen erfolgt tangential angeordnet an den bisherigen Enden vom Lilienweg und der Blumenstraße. Diese Endpunkte sind als weitgehend runde Wendeschleifen ausgebaut, die den optischen Eindruck eines kleinen Kreisverkehrs haben (Durchmesser ca. 17 m mit bepflanzter Mittelinsel). Hierdurch entsteht der Eindruck eines „Mini-Kreisels“ anstelle einer Wendefläche.

Entweder sind die Sammelstraße radial an den „Kreisverkehr“ anzubinden und entsprechend als Kreisverkehr zu beschildern oder die Kreisflächen sind umzugestalten und gegebenenfalls einem anderen Verkehrszweck zu widmen, beispielsweise Parkplätze.

2. Die Ortslage im Sinne § 42 Straßenverkehrsordnung, Anlage 3, Z 310 „Ortstafel“, beginnt etwa in Höhe der bestehenden Einmündung der Blumenstraße in die K 1231.

An dieser Situation wird auch die geplante Bebauung nichts ändern, da von der K 1231 aus keine Grundstücke erschlossen werden.

Die zusätzliche Anbindung des Wohngebiets für den Kraftfahrverkehr direkt an die K 1231 ist mit dem Straßenbauamt straßenrechtlich zu klären.

Eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr zum parallel der K 1231 verlaufenden Geh- und Radweg ist denkbar.

3. Für die platzähnlich gestaltete Aufenthaltsfläche zwischen den Wohnstraßen ist zu klären, ob lediglich Fußgängerverkehr zugelassen werden soll oder eine Durchfahrtsmöglichkeit in ostwestlicher Richtung bestehen bleibt. Für den Fall, dass die Wohnstraßen als Sackgassen vorgesehen sind, sollten an den jeweiligen Enden Wendeflächen vorhanden sein, um Rückwärtsfahrten, zum Beispiel von Liefer- oder Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden.

Grundsätzlich sollte für alle Wohnstraßen im Bebauungsplangebiet geprüft werden, ob eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich in Frage kommt.

Im Übrigen wird angeregt, die betroffenen Stellen frühzeitig in die weitere Detailplanung einzubinden, insbesondere was die Gestaltungsmerkmale der Wohnstraßen anbelangt.“

## IX. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

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

## 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

Verkehrstechnisch wird der Bebauungsplanbereich für Müllfahrzeuge über die „Blumenstraße“ und den „Lilienweg“ erschlossen.

Diese Straßen weisen eine ausreichende Breite auf, allerdings muss die Weiterfahrt geregelt werden.

Laut Beschreibung und Planentwurf sind keine Durchfahrtsmöglichkeiten und keine Wendeanlagen geplant (keine Sackgassenlösung für LKW). Es ist lediglich eine fußläufige Verbindung der beiden Wohnstraßen vorgesehen.

Sofern die Weiterfahrt für Müllfahrzeuge nicht möglich wird, kann das Gebiet nicht angefahren werden.

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 Berücksichtigung, 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 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 Bio-müllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

## XII. Untere Baurechtsbehörde



### 1. 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 m<sup>2</sup>, 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.

Ein solches Verfahren konnte bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Bis dahin musste der ortsüblich bekannt gemachte Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB) vorliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nachweislich am 22.11.2019 im Mitteilungsblatt des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen.

Um die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauGB gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung auszuschließen.

### 2. 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.

### 3. 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

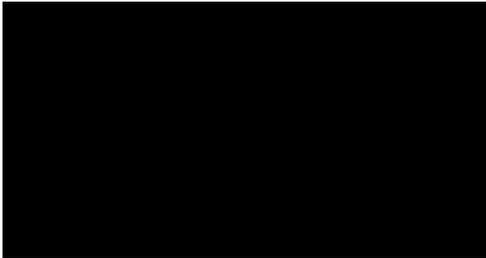
dem „Inneren Bedarf“, der aus Wanderungsgewinnen entstehende Bedarf liegt bei etwa 30% des Gesamtbedarfs.

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

4. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Absatz 5 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 7 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

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

mquadrat  
kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44  
3087 Bad Boll

Freiburg i. Br., 24.09.2020  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 2511 // 20-08492

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplanverfahren „Obere Au II“ in der Gemeinde Bempflingen,  
Lkr. Esslingen (TK 25: 7421 Metzingen)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 06.08.2020

Anhörungsfrist 02.10.2020

### **B Stellungnahme**

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

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

Keine

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

Siehe Abschnitt „Grundwasser“.

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

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Die Planfläche liegt außerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes, jedoch innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „In der Enge“ (LUBW-Nr. 28).

Auf die geringen Flurabstände in den quartären Ablagerungen der Talau und potenziell schwankende Grundwasserstände wird hingewiesen. Während der Bautätigkeit können Maßnahmen wie Grundwasserhaltungen oder Abdichtungen der betroffenen Gebäudeteile erforderlich werden.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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



**Gemeinde Bempflingen**  
**Metzinger Straße 3**  
**72658 Bempflingen**

Bempflingen, den 23.09.2020

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan „Obere Au“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Obere Au“ ein!

Begründung:

## **Öffentliche Bekanntmachung Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au II“ in Bempflingen**

So die Überschrift auf der Homepage. Die Auslage ist ein reiner städteplanerischer Entwurf. Mit einem Bebauungsplan hat das nichts zu tun. Wo sind die Nutzungsschablonen, wo sind die Angaben zu den EFH, wie ist die öffentliche Parkierung geregelt, wie ist die Planung für die privaten Stellplätze (wie ist hier der Faktor), sind Solar-, Photovoltaikanlagen erlaubt, vorgeschrieben? Gibt es ein Pflanzgebot? Somit kann kein Bürger beurteilen wie das Baugebiet am Ende aussehen soll. Erstellen Sie einen aussagefähigen Bebauungsplan und stellen Sie diesen erneut vor.

Bereits in Ihrem Gutachten zur Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde mit zweierlei Maß gemessen. Es wurde behauptet, dass eine Bebauung erst ab 2 ha Baulandgröße wirtschaftlich ist. Es wurde unterstellt, dass das Gebiet Schlegert, welches bereits im Flächennutzungsplan ist nur 1,6 ha groß wäre. Bitte legen Sie einen Vergleich der Flächenabzüge Schlegert / Obere Au vor und Informieren Sie die Bürger darüber wie hoch die jeweiligen Kosten hierfür sind.

Frühere Beschlüsse der Gemeinderäte wurden somit einfach ignoriert. Ob dies rechtlich zulässig ist, muss noch über das Landratsamt geklärt werden.

Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung der drei infrage kommenden Baugebiete wurden rein zufällig in zwei Gebieten, welche Sie nicht favorisieren, jeweils ein seltenes Vogelpaar entdeckt. Was noch zu beweisen wäre. Legen Sie den Bürgern hierfür Beweise vor, zeigen Sie den Bürgern diese seltenen Vögel in den entsprechenden Gebieten.

Laut Herrn Dr. Wolfgang Wagner Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz muss der europäische Artenschutz bei Bebauungsplänen und Bauvorhaben immer beachtet und adäquat abgehandelt werden. Es muss ein korrektes artenschutzrechtliches Gutachten vorliegen. Das vorliegende Gutachten ist nicht korrekt, das Gebiet Obere Au ist Jagdgebiet für Milane, sowohl Schwarzmilane als auch „Rotmilane“, Bussarde und Ruheplatz für Fischreiher. Spechte und Grünspechte sowie Igel sind hier auch unterwegs. Auch Fledermäuse sind am Abend zu sehen. **Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.** Beim beschleunigten Verfahren nach §13a entfällt zwar die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts. Das entbindet jedoch nicht von der Abarbeitung des europäischen Artenschutzes. Das heißt, dass wenn nach FFH-Richtlinie und/oder Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten absehbar betroffen sind, müssen diese abgearbeitet werden (u. a. wenn nötig vorgezogene Artenschutzmaßnahmen der unteren oder Ausnahmen der höheren Naturschutzbehörde). Der Schutz und die Abarbeitungspflicht dieser Arten (u.a. alle Fledermäuse, einheimische Vögel, Zaun- und Mauereidechse) gilt immer. So die Information von Herrn D. Wagner.

Aus dem Baugrund - Gutachten lässt sich herauslesen, dass es enorme Schwierigkeiten mit dem Oberflächenwasser geben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser wegen der Oberflächenversiegelung nicht versickern kann. Sie wollen das mit Wasserablauffrinnen und einem Wassersammelbecken (Zisterne) lösen, was sehr fraglich ist und bereits in anderen Gemeinden nicht unbedingt erfolgreich war. Auch wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser steigen könnte mit dem Sie ja wohl selber rechnen, dazu kommen wir im nächsten Absatz. Es gibt aber auch Hinweise, dass der Grundwasserspiegel sinken könnte, was soweit geht, dass sogar ein Grundwasserabriss auf Grund der Versiegelung befürchtet wird. Das würde dann auch die bestehenden Häuser betreffen, da wir dadurch mit Sicherheit mit Setzungen zu rechnen hätten was Rissbildungen in den Häusern geben würde und sehr wahrscheinlich auch Probleme an den Leitungen und Hausanschlüsse verursachen wird.

Sie selbst haben große Angst vor dem Wasserproblem! Das beweist der Vortrag Ihres Referenten. Es wird ausgeführt, dass eine kostenintensive Weiße Wanne für jedes Gebäude gemacht werden muss. Die Flachdächer sollen intensiv begrünt werden damit das Regenwasser zurückgehalten werden kann. Alles das beweist, dass es hier ein Wasserproblem geben wird. Für die Neubauten ist dann eine Rückstauklappe notwendig. In den bereits bestehenden Gebäuden sind diese sicher nicht überall vorhanden.

Das gesamte Abwasser muss durch die gesamte Gemeinde bis an das andere Ende geleitet werden. Es wird bezweifelt, dass die Kapazität der bestehenden Rohrleitungen auf das zusätzliche Abwasser ausgelegt ist.

Die Parksituation in der Blumenstraße ist jetzt schon sehr problematisch, die Durchfahrt oft recht chaotisch. Wie soll das Zukünftig ausschauen?

Es liegt kein Lärmschutzgutachten vor. Der Lärm hat in den letzten Jahren sehr zu genommen. Ist ein Schallschutz vorgesehen?

Welche Heizungsart ist vorgesehen?

Gibt es Kabelanschlüsse oder sind Satellitenantennen geplant?

Wie groß wird der angedachte Spielplatz sein, wo ist er geplant?

Auf Grund der Aussage es soll kostengünstiges Bauen für die gesamte Bevölkerungsschicht ermöglicht werden, muss diesem Bebauungsplan widersprochen werden. Die gesamte Planung ist sehr kostenintensiv. Kostenintensiv für die Bauherren, „Weiße Wanne“, „Intensive Dachbegrünung“, Rückstauklappe. Werden Regenwasserzisternen auf den einzelnen Grundstücken vorgeschrieben steigen die Kosten noch mal. Kostenintensiv bei der Erschließung, Kanalanschlüsse für das Brauchwasser und zusätzliche Rinnen und Zisterne für das Regenwasser, Wasserzuführung in die Erms, Straßenanbindung an die Kreisstraße, auch diese Kosten hat der Bauherr zu tragen. Es bleibt nur zu hoffen, dass der eine oder andere Gemeinderat sich noch einmal mit diesem Vorhaben intensiv beschäftigt und seine eigenen Schlüsse zieht und endlich kritische Fragen gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen



  
-----  
Gemeinde Bempflingen  
Metzinger Straße 3  
72658 Bempflingen

### **Einwände zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Obere Au II“**

Datum: 30.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir nachfolgende Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans „Obere Au II“ ein.

Für uns sind folgende Punkte/Fragen zur Aufstellung eines Bebauungsplans ungeklärt und nicht nachhaltig untersucht, sichergestellt oder dargelegt:

1. Wie wird sichergestellt, dass das bereits vorhandene Grundwasser - und zusätzlich entstehendes Grundwasser - über eine Ableitung vollständig so kanalisiert wird, dass keine Schäden an bestehenden Gebäuden entstehen?
2. Der Bohrkern der Firma TerraConcept belegt zahlreiche Hochwasser in der Vergangenheit. Welches Konzept sieht hier eine ausreichende und belastbare Sicherung vor?
3. Die Ankündigung von einer „weißen Wanne“ und „intensiven Dachbegrünungen“ und der Ausblick auf Rückstauklappen und Regenwasserzisternen stehen für uns im klaren Gegensatz zu dem Vorhaben, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen! Zugleich ist darin implizit erkennbar, dass vor allem die Gefahr für Hochwasser ganz klar besteht und Ihnen auch bekannt ist – vor allem dann, wenn es keine so trockenen Jahre geben wird, wie es die letzten Jahre der Fall war!
4. Als langjährige Anwohner beobachten wir über das Jahr hinweg im geplanten Baugebiet „Obere Au II“ Schwarzmilane, Rotmilane und unzählige Bussarde und Fledermäuse, die dort vor allem im Sommer jagen. Ebenfalls häufig sind Fischreiher, Igel und Spechte zu sehen. Seltener, aber ebenfalls bereits angetroffen, haben wir Eidechsen in den alten Gesteinen, Hölzern und Sträuchern, welche an die Grundstücke dort angrenzen. Laut dem Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart sind Sie auch bei einem beschleunigten Verfahren verpflichtet zur

Abarbeitung des europäischen Artenschutzes. Die Abarbeitungspflicht dieser Arten (u.a. alle Fledermäuse, einheimische Vögel, Zaun- und Mauereidechse) gilt immer! Wo ist dieser Abarbeitungsnachweis?

5. Sie missbrauchen den § 13b in der Planung „Obere Au II“, um die Gemeinde zu vergrößern. Und das, obwohl freie Grundstücke vorhanden sind, zahlreiche Häuser leer stehen und es dazuhin bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene, kleinere Gebiete gibt, die nicht genutzt werden! § 13b BauGB wurde nicht konzipiert, um eine Gemeinde großflächig zu vergrößern, noch dazu zur Kreisgrenze hin, sondern um bestehende Lücken zu schließen oder kleinere Gebiete, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, zügig zu bebauen. Das Einbeziehen der nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Obere Au II“ unter Berufung auf § 13b BauGB ist somit als Verstoß gegen das BauGB zu werten. Wir fordern hier eine juristisch einwandfreie Prüfung!

Mit freundlichen Grüßen

