



Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
„Käppele“
2. Änderung

Planbereich 117.13

Wesentliche Umweltbezogene
Stellungnahmen

Stand: 02.03.2022

Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Lfd. Nummer	Private / Bürger	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Private / Bürger 1	14.08.2020
2	Private / Bürger 2	17.08.2020
3	Private / Bürger 3	18.08.2020
4	Private / Bürger 4	20.08.2020
5	Private / Bürger 5	21.08.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Landratsamtes Esslingen	10.08.2020

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Landratsamtes Esslingen	28.01.2022
2	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	02.02.2022

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Lfd. Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Umweltbezogene Stellungnahme vom:
1	Private / Bürger 1	31.01.2022

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

1	Private / Bürger 1	vom	14.08.2020
---	--------------------	-----	------------

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich mein Recht zur Stellungnahme bezogen auf den Betreff geltend machen:

1. Der Bau eines Mehrfamilien-Hauses mit mindestens acht Wohneinheiten in der Böllatstrasse Höhe Umspann-Elektro-Häuschen passt nicht in das Wohnumfeld.
2. Der Bau dieses Hauses und daneben des zusätzlichen Doppelhauses zerstört Lebensraum für Vögel, Igel, Kröten und Fledermäuse.
3. Die Verlegung des Elektrohäuschens wird den schönen Aussichtspunkt mit der Bank einschränken.
4. Das Kulturdenkmal wird durch das verlegte Elektro-Häuschen in seiner historischen Ausstrahlung konterkariert und führt zu einem inkonsistenten Erscheinungsbild.
5. Die geplante Doppelhaushälfte eingangs der westlichen Belchenstrasse wird zu einem Parkplatzmangel führen.
6. Die Ausnutzung der bisher bestehenden Parkplätze eingangs der westlichen Belchenstrasse zum Ausweichen des entgegenkommenden Verkehrs wird nicht mehr möglich sein und es wird zu Gefährdungssituationen im Strassenverkehr führen.
7. Das geplante Haus östlich des Katzenohrwegs wird ebenfalls Lebensraum für Vögel, Igel, Kröten und Fledermäuse zerstören.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Bebauungsplan "Käppele", 2. Änderung, nicht weiter zu verfolgen. Bitte senden Sie mir eine kurze Eingangsbestätigung zu

Mit freundlichen Grüßen

2	Private / Bürger 2	vom	17.08.2020
<p data-bbox="199 562 523 591">Sehr geehrte Frau Matthäus,</p> <p data-bbox="199 629 1374 685">zur Bebauungsplanänderung Käppele in Neckarhausen habe ich eine Frage und möchte dazu auch eine Stellungnahme abgeben.</p> <p data-bbox="199 786 1286 815">Zunächst habe ich noch eine Frage zur geplanten Bebauung auf dem Flurstück 2799/Albverein:</p> <p data-bbox="199 916 1342 972">In den Unterlagen dazu befindet sich die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Am Ende aller dort untersuchten Bereiche lautet das Fazit, daß keine abschließende</p> <p data-bbox="199 1010 1366 1066">Beurteilung möglich ist; es müßte eine genauere Untersuchung hinsichtlich einer möglichen Bebauung vorgenommen werden.</p> <p data-bbox="199 1104 999 1133">Wann erfolgt diese und wann, bzw. wie erfolgt eine Information dazu?</p> <p data-bbox="199 1296 1422 1352">Meine Stellungnahme betrifft das Grundstück 2809/1 an der Böllatstraße. Unser Grundstück 2807/1 liegt direkt oberhalb. Im Bereich von 2809/1 befindet sich dichtes</p> <p data-bbox="199 1391 1382 1447">Buschwerk, das genauso wie das untersuchte Buschwerk beim Albvereinsheim entsprechende Tier- und Pflanzenwelt beherbergt. Da wir genau oberhalb wohnen</p> <p data-bbox="199 1485 1238 1514">wissen wir, daß es dort Igel , Blindschleichen, Fledermäuse, Vögel und anderes Getier gibt.</p> <p data-bbox="199 1615 1422 1693">Es kann nicht sein, daß diese Tatsache unter den Tisch fällt, denn dieser Bereich wurde offensichtlich nicht untersucht. Auch dort gehört eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gemacht, bevor dort Änderungen im Zusammenhang mit einem Hausbau vorgenommen werden können.</p> <p data-bbox="199 1731 1091 1760">Das wurde mir auch in Gesprächen mit Fachleuten vom Naturschutz bestätigt.</p>			

3	Private / Bürger 3	vom	18.08.2020
<p data-bbox="336 573 783 604">A. § 13a BauGB nicht anwendbar</p> <p data-bbox="336 642 1268 909">Der vorliegend aufgestellte Bebauungsplan hätte nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden dürfen. Nach dieser seit dem 1. Januar 2007 geltenden Vorschrift kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p data-bbox="336 947 1268 1043">Der Durchführung des beschleunigten Verfahrens steht der durch das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkte räumliche Anwendungsbereich dieses Verfahrens entgegen.</p> <p data-bbox="336 1081 1236 1113">Wie sich aus der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 16/2496 S. 12) ergibt,</p>			

knüpft § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Gesetzesbegründung grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Die gesetzliche Regelung soll Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt die Gesetzesbegründung beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.

Das Bundesverwaltungsgericht leitet aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie der Gesetzesbegründung ab, dass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden dürfen und die Vorschrift eine „Innenentwicklung nach außen“ nicht ermöglicht.

Der Änderungsplan ist nicht schon deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB anzusehen, weil sein Geltungsbereich aufgrund des aufgestellten Ursprungsbebauungsplans „Käppele“, der in Teilen außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Bebauungsplans „Käppele 1. Änderung“ 1997 bereits geändert wurde, nicht mehr zum Außenbereich gehört. Einer allein auf die planungsrechtliche Qualifikation eines Gebiets abstellenden Auslegung steht entgegen, dass die Gesetzesbegründung (a.a.O.) für die Abgrenzung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens nicht auf den planungsrechtlichen Terminus des Außenbereichs zurückgreift, sondern mit der Gegenüberstellung von „Flächen außerhalb der Ortslage“ und „Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs“ ein davon abweichendes, an die faktische Situation anknüpfendes Kriterium heranzieht. Auf faktische Umstände nimmt die Gesetzesbegründung insbesondere auch Bezug, soweit sie als mögliche Anwendungsfälle ausdrücklich „Gebiete mit einem Bebauungsplan“ anspricht, „der (...) geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“. Die Gesetzesbegründung stellt nicht darauf ab, ob der Bebauungsplan diese Gebiete als Siedlungsflächen ausweist, sondern fordert, dass es sich um „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete“ handeln muss. Darin eine auf die tatsächlichen Umstände abstellende Abgrenzung zu sehen, liegt auch vor dem unionsrechtlichen Hintergrund der Regelung nahe. Mit der in § 13a BauGB zugelassenen Ausnahme von der grundsätzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 2 Abs. 4 BauGB) setzt der deutsche Gesetzgeber den in Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie 2001/42/EG (sog. Plan-UP-Richtlinie) enthaltenen Vorbehalt um, wonach die Mitgliedstaaten für Pläne und Programme, die die Nutzung kleinerer Gebiete auf lokaler Ebene festlegen, bestimmen, ob sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben und damit der aus der Richtlinie folgenden grundsätzlichen Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung für bestimmte Pläne und Programme (Art. 3 Abs. 1 und 2 der Richtlinie) unterfallen. Allein die frühere Überplanung eines Gebiets als Baugebiet dürfte indes kein hinreichender Grund sein, nicht mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, v.a. nicht, wenn wie vorliegend ehemals festgesetzte Grünflächen einer Bebaubarkeit zugeführt werden sollen. Deshalb erscheint die Auslegung überzeugender, dass zur Bestimmung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens maßgeblich auch die tatsächlichen Verhältnisse in den Blick zu nehmen sind (vgl. HessVGH, Urteil vom 6. April 2017 – 4 C 969/16.N –, juris Rn. 52; und

Urteil vom 27. Oktober 2016 – 4 C 1869/15.N –, juris Rn. 28 m.w.N., Gierke/Scharmer in Brügmann, BauGB, Stand: Oktober 2018, § 13a Rn. 34 f.),

Desweiteren spricht der Wortlaut der Norm „Innenentwicklung“ dafür, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht Bebauungspläne mit beliebiger Zielsetzung und entsprechendem Inhalt aufgestellt werden können, sondern dass ein solcher Bebauungsplan nach seinem Ziel und Inhalt der Innenentwicklung dienen muss. Mit anderen Worten genügt es nicht, dass das Plangebiet mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden darf; weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass der Bebauungsplan auch der Innenentwicklung dient. Dieses Ergebnis wird durch die Zielsetzung des § 13 a BauGB bestätigt, der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit entgegenzuwirken. Gerade in Abgrenzungsfällen kommt diesem Ziel maßgebliche Bedeutung zu (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Komm., Rn. 34 zur § 13 a BauGB, Stand: August 2013).

Daran fehlt es vorliegend, wenn faktische Außenbereichsflächen einer Bebaubarkeit zugeführt werden.

Ohne dem Vorliegen des Ursprungsbebauungsplans und seiner teilweisen Änderung hätten die Flächen mit den Flurstücknummern 2804, 2799 und 1213/1 nur unter Heranziehung des (ehemals einschlägigen) § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden können. Denn diese Flächen sind als faktische Außenbereichsflächen anzusehen. Diese Grundstücke nehmen nicht mehr am Bebauungszusammenhang nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend teil. Jedenfalls kann von einem (wie es die Gesetzesbegründung fordert) „innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Gebietes“ keine Rede sein. Dies geht aus der nachfolgenden Satellitenaufnahme eindrücklich hervor:



Der Bebauungsplan leidet wegen seiner Aufstellung im beschleunigten Verfahren -ohne Erstellung eines Umweltberichts- an einem beachtlichen Verfahrensfehler.

B. Fehlende Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16, juris Rn. 11; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 9.12.2014 - 3 S 1227/12 - BRS 82 Nr. 19, juris Rn. 88). Dabei kommt den Gemeinden ein sehr weites planerisches Ermessen zu (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.8.1995 - 4 NB 21.95 - juris Rn. 3). Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind insbesondere Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - juris Rn. 11).

Ausweislich der Unterlagen dient die Aufstellung allein der Haushaltskonsolidierung unter dem (fehlerhaften, siehe oben) Deckmantel der angestrebten Nachverdichtung. Unter fiskalischen Gesichtspunkten betrachtet werden wertlose Grün- und Stellplatzflächen einer Bebaubarkeit zugeführt und es wird ein Erlös von etwa 1.000.000 € angestrebt. Die Verfolgung rein wirtschaftlicher Ziele unter dem „Deckmantel“ des Bauplanungsrechts ist unzulässig.

Es fehlen auch gänzlich Angaben zu anderen verfügbaren Flächen, welche tatsächlich „innerhalb des Siedlungsbereichs befindlicher Gebiete liegen“ und weshalb nicht diesen Flächen der Vorrang eingeräumt wird.

C. Wasserschutzgebiet

In der Begründung zum aufgestellten Bebauungsplan heißt es lapidar:

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG Bigel und Insele - Neckarhausen“ Nr. 116024, vom 01.10.1997. Es handelt sich um die Schutzgebietszone III.

Diese bloße Feststellung lässt keinerlei Rückschluss darauf zu, ob und welche Belange durch die Planungen berührt sein könnten.

Nach § 52 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert, bestimmte Handlungen verboten oder nur für eingeschränkt zulässig erklärt werden. Es ist vollkommen unklar, ob solche Einschränkungen oder gar Verbote existieren.

D. Erhaltung als öffentliche Grünfläche für Flurstück 2804

Am 18.10.1999 wurde von der Voreigentümerin Frau Elke Benz eine Bauvoranfrage zur Erstellung einer weiteren Garage eingereicht. Ich verweise hierzu auf die Schreiben vom 18.10.1999 sowie Ihr Antwortschreiben vom 20.12.1999, welches ich angefügt habe. Danach wurden vom Planungsamt klimatologische Gründe für die Ablehnung der Bauvoranfrage angeführt. Diese besitzen unverändert weiterhin heute noch Gültigkeit.

In der Begründung zu dem Ursprungsbebauungsplan heißt es bei den festgesetzten Grün- und Freiflächen:

*Aus topographischen und landschaftlichen Gründen **ist es nicht vertretbar**, im westlichen Teil des Planungsgebietes oberhalb der Böllatstraße mehr Bauland wie ursprünglich geplant vorzu-*

sehen beziehungsweise eine stärkere Ausnutzung zu erreichen. Insbesondere der nördliche Bereich zum Landschaftsschutzgebiet darf nicht dichter gebaut werden.

Weshalb sollen diese Erwägungen heute keine Rolle mehr spielen?

In der jetzigen Begründung schätzen Sie die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft als gering ein, da lediglich 4 Grundstücke beplant werden sollen. Hierzu verweisen Sie in der Begründung zum Bebauungsplan auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, welches gleichzeitig auch als Kaltluftproduktionsgebiet dient. Die Durchgrünung der Baugrundstücke mit Neupflanzungen und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen können diesen Eingriff nicht kompensieren. Durch die geplante Bebaubarkeit der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücke findet vielmehr eine Verriegelung des Luftdurchzugs statt. Zumindest das Flurstück 2804 muss deshalb von einer Bebaubarkeit freigehalten werden.

E. Erhalt der Stellplätze auf dem Flurstück 2804

Der Erhalt der 7 Stellplätze ist zwingend erforderlich. Es ist nicht richtig, dass diese nur sporadisch in Anspruch genommen werden. Insbesondere an Sonn- und Feiertagen sowie „nach Feierabend“ werden diese rege zum Zwecke des Spaziergangs im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet in Anspruch genommen. Der bloße Verweis, dass in der Umgebung genügend öffentliche Stellflächen zur Verfügung bestehen würden, verkennet schon die Tatsache, dass dies zu Lasten der ansässigen Wohnbevölkerung geschehen würde.

Im Zuge des damaligen Umlegungsverfahrens wurden diese ausdrücklich deshalb vorgesehen, da die Belchenstraße in diesem Bereich sehr schmal ist (laut Plan 4,75 m, befahrbar max. 4,5 m).

In der Belchenstraße befinden sich derzeit noch einige unbebaute, baureife Grundstücke. Derzeit parken Autos vor diesen Grundstücken. Sind diese Grundstücke aber mal bebaut, fallen diese Parkmöglichkeiten wegen der Grundstückseinfahrten weg. Der Parkplatzdruck wird bereits ohne neue Bauplätze in Zukunft noch steigen.

Im Jahr 2017 wurde ein Ortsentwicklungskonzept für Neckarhausen erstellt. Darin steht u.a., dass das Plangebiet nicht durch den ÖPNV abgedeckt ist. Die Einkaufsmöglichkeiten in Neckarhausen erschöpfen sich in einem Bäcker, einem Metzger und einem kleinen Norma-Markt. Ohne Auto in der Belchenstraße zu wohnen, ist nicht möglich. Die Vernichtung von Parkmöglichkeiten ist absolut realitätsfremd und unverantwortlich gegenüber den dortigen Bewohnern.

Auch durch die Heranziehung der Teilfläche auf dem Flurstück 1210 entfallen weiteren 2-3 öffentliche Parkplätze.

Die Schaffung der geplanten Stellplätze und der Tiefgarage im geplanten Baugebiet können den Wegfall der 7 Stellplätze auf dem Flurstück 2804 und den damit einhergehenden Parkplatzdruck nicht kompensieren. Diese müssen deshalb erhalten bleiben.

F. Unzureichende verkehrliche Erschließung

Die Belchenstraße genügt nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße wegemäßige Erschließung, da vor allem an der Engstelle zwischen den Flurstücken 2799 und 2804 weder Begegnungsverkehr möglich ist, noch die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Hieran ändert sich

auch nichts, wenn am westlichen Ende des Flurstücks 2804 das geplante Sichtfeld von der Bebauung freizuhalten ist. Den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen („RASt2006“) wird nicht entsprochen. Wenn von oben aus der Belchenstraße ein Auto kommt, muss dann rückwärts wieder in die Kreuzung eingefahren werden?

Es gibt auch keinen Gehweg in der Belchenstraße, außer in der Kurve von der Böllatstraße bis zum Beginn der Stellplätze. Die Belchenstraße gehört zum Rad- und Wanderwegenetz. Hier sind Wanderer/Spaziergänger und Radfahrer unterwegs. Es findet deshalb auch eine Gefährdung dieser Verkehrsteilnehmer statt.

G. Artenschutz- und naturschutzrechtliche Belange

Hier sind die vertiefenden Untersuchungen für zu erwartende Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse abzuwarten. Es gibt bisher nur eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Mai 2019 (Dr. Jürgen Deuschle). Hierbei wurde nicht berücksichtigt, dass das Vereinsheim des SAV außerhalb des Plangebiets liegt. Auch das total bewachsene Flurstück 2809/1, das auch Bauplatz werden soll, wurde damals nicht geprüft.

Bis dato wird davon ausgegangen, dass streng geschützte Arten durch die geplante Bebauung in ihren Lebensräumen betroffen werden.

H. Bebaubarkeit Flurstück 2805/1 meiner Mandantschaft

Hier soll, entsprechend der vorherigen Planungsregelung ein WR mit einer zulässigen GRZ von lediglich 0,25 festgesetzt werden, während die westlich gelegenen geplanten Flurstücke als WA mit einer Grundflächenausnutzung von 0,4 geplant sind. Bereits aufgrund der vorherrschenden Bebauung auf dem Flurstück meiner Mandantschaft ist zu vermuten, dass das Grundstück mit mehr als 0,25 der Grundfläche bebaut ist. Es ist kein vernünftiger Grund ersichtlich, weshalb die vorliegende Grundflächenzahl auf dem Flurstück meiner Mandantin so gering festgesetzt werden soll. Für das Flurstück meiner Mandantin muss deshalb ebenfalls die auf dem anliegenden Flurstück 2804 festzusetzende Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Das Baufenster muss entsprechend vergrößert werden.

Darüber hinaus ist nicht nachzuvollziehen, weshalb in den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1,2 und 3 Garagenstellplätze sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, während hingegen für das Flurstück meiner Mandantin hier zwingende und einschränkende Vorgaben gemacht werden. Auch hier muss meinen Mandanten die gleiche Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, zumal die Voreigentümerin dies in der Vergangenheit bereits begehrt hatte und diese Bauvoranfrage abgelehnt worden ist (siehe oben). Es sind keine städtebaulichen Gründe für diese unterschiedliche Handhabung ersichtlich.

I. Gebietsart Flurstück 2804

Nachdem ausweislich der Begründung zum geplanten Bebauungsplan Wohnraum geschaffen werden soll, muss für dieses Flurstück, vergleichbar zum Flurstück meiner Mandantschaft, ebenfalls ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Es sind keine städtebaulichen Gründe dafür ersichtlich, dass für diese beiden Flurstücke mit unterschiedlichem Maß gemessen wird.

Durch die Festsetzung eines WA würde meine Mandantschaft grundsätzlich auch intensiver in ihren nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden, als durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR). Nachdem Sie ohnehin Wohnraum schaffen möchten, ist auch für das Flurstück 2804 ein reines Wohngebiet (WR) festzusetzen. Meine Mandanten wollen weder eine Schank- und Speisewirtschaft noch sonstige Anlagen als Nachbarn bekommen, mit den damit einhergehenden Konflikten: Lärm, Gerüche und Parkplatzprobleme.

J. Baufenster Flurstück 2804

Das Baufenster soll und muss erheblich vom Grundstück meiner Mandantin, mit dem Flurstück 2805/1 in südwestlicher Richtung abrücken. Dies gibt das Flurstück und die Örtlichkeit problemlos her. Der Abstand der Baufenster auf dem Flurstück 2804 zueinander, liegt erheblich weiter auseinander als der Abstand des östlichen Baufensters auf dem Flurstück 2804 zum Baufenster meiner Mandantschaft.

K. Baugrundgutachten

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Hanglage ist die Erstellung eines Baugrundgutachtens durchzuführen und verbindlich vorzuschreiben. Dieses wurde und musste auch für das Gebäude meiner Mandantschaft erstellt werden. Andernfalls sind Schäden am Gebäude meiner Mandantschaft im Zuge zukünftiger Bauarbeiten und der Bodenverhältnisse nicht auszuschließen.

L. Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Kleindenkmal im Sinne einer steinernen Ruhebänk wird durch die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt. Die Ruhebänk würde einen erheblichen Teil ihrer Rezeptionswirkung durch die umgebende geplante Wohnbebauung verlieren.

4	Private / Bürger 4	vom	20.08.2020
<div><div><div>Stadt Nürtingen z.Hd. Herrn Oberbürgermeister Dr. Fridrich Marktstr. 72622 Nürtingen</div><div><div>Oberbürgermeister</div><div>20. AUG. 2020</div><div>Eingang</div></div></div><p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Fridrich, sehr geehrte Damen und Herren,</p><p>gegen die bekanntgegebenen Bebauungsplanänderungen Käppele in Neckarhausen, möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p><p>Bei der Baulandumlegung 1989 wurden von den Grundstücksbesitzern 30% gesetzliche Abgabe einbehalten, sowie 20% freiwillige Abgabe für Parkplätze und sonstiges sowie für die „Grüne Lunge“. Diese 20% sollen jetzt für Bauvorhaben verkauft werden. Diese Nutzung ist rechtswidrig, da diese Abgabe nur für Grünflächen, Parkplätze, Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt wurde.</p><p>An der Nordseite des Baugebietes sollten 2 Reihe Hochstämme gepflanzt werden, sowie ein Wassergraben für Oberflächenwasser entstehen, was aber nie erfolgt ist, da diese Fläche schon bei der ersten Bebauungsplanänderung (1997), von der Stadt mit verkauft wurde.</p><p>Wenn diese Bebauungsplanänderung so durchgeführt werden sollte, werden wir unsere Rechte bis zur letzten Instanz wahrnehmen.</p><p>Falls diese Änderungen so in Kraft treten sollten, müßten die früheren Grundstücksbesitzern am Verkaufserlös beteiligt werden.</p></div>			

5	Private / Bürger 5	vom	21.08.2020
<p>An: Dr. Fridrich, H. Neureuther Betreff: Bauplanänderung Käppele 2</p> <p>Sehr geehrter Dr. Fridrich.</p> <p>Ich wende mich hiermit an Sie, weil ich der Meinung bin, dass in der Kommunikation mit dem Bürger seitens der Stadt noch erhebliches Verbesserungspotential liegt.</p> <p>Zum Thema:</p> <p>Als Anwohner war ich am 16.06.2020 in der Bauausschusssitzung im K3N, um mich zum Thema Käppele 2 zu äußern. Allerdings sinnvollerweise erst nachdem ich den Vortrag über diesen Punkt gehört habe. Leider wurde mir und meinen Nachbarn mitgeteilt, dass dies nur in der Fragestunde vorher möglich sei! Wie sinnvoll ist das? Die im Vorfeld veröffentlichten Unterlagen im Foyer unterschieden sich ja von denen im Vortrag! Ich rede eigentlich gern über aktuelle Vorlagen!</p> <p>1. In der Entscheidungsvorlage waren aus meiner Sicht einige Punkte, von wem auch immer, falsch dargestellt. Es wurde z.B. geschrieben, dass die vorhandenen Parkplätze nicht oder nur teilweise genutzt werden. Das ist definitiv falsch! Im Gegenteil, außerhalb der normalen Arbeitszeiten herrscht bereits heute akute Parkplatznot, obwohl die Bauplätze in der Belchenstraße noch lange nicht alle bebaut sind. Ein Grund hierfür ist sicher der, dass in der Planungsphase weitere Garagen/Stellplatzwünsche seitens der Anwohner stets mit dem Hinweis auf lockere Bauweise/Grünflächenerhalt abgelehnt wurden. Auch die angrenzende Böllatstraße ist als Parkausweichmöglichkeit ungeeignet da sie bereits heute weitgehend genutzt wird. Überhaupt ist Begegnungsverkehr auf den engen Straßen in Neckarhausen ein Problem vor allen Dingen wenn Zulieferverkehr, Entsorgungsfahrzeuge, Baufahrzeuge etc. ins Spiel kommen. Von der Situation im Winter will ich erst gar nicht reden. Die Entscheidung, die Bauplanänderung durchzuführen, beruht damit auf mindestens einer falschen Angabe. Die angeführten Gründe sind daher schon hier völlig falsch.</p> <p>2. Ein weiterer Punkt ist die Beurteilung der entfallenden Grünflächen. Das Gebiet vom Flurstück 2809/1 in Teilen 2807 (privat) bis zu den Flurstücken 2804, 2799, 1203 und 1210 ist aus meiner Sicht als ein über 20 Jahre gewachsenes Biotop zu betrachten. Aufgrund der großen Population von Raubvögeln (Roter Milan, Bussard, Turmfalke und Käuzen) sind die in der Bauplanänderung genannten „Sträucher, Hecken“ notwendiges Rückzugsgebiet für die zahlreich vorhandenen Vögel, Eidechsen Erdkröten, Schlangen und Blindschleichen. Ich widerspreche daher der doch abwertenden Beurteilung von „Sträuchern und Hecken“.</p> <p>3. Als letztes möchte ich darauf hinweisen, dass diese Ortsrandbebauung niemals mit einer „Nachverdichtung im Innenbereich“ (Zitat Bebauungsplanverfahren) begründet werden kann!</p> <p>Das wären meine Einwände in der Bauausschusssitzung am 16.06.2020 gewesen. Leider kamen diese Punkte nicht zum Vortrag (s. oben)</p> <p>Beim nächsten Termin im Ortschaftsrat wurden ich und weitere Anwohner, die sich jetzt auf die Bürgerfragestunde gleich zu Beginn der Sitzung vorbereitet hatten, darauf hingewiesen, dass Fragen/Stellungnahmen zum Punkt Käppele lt. Gemeindeverordnung nicht zulässig seien und damit wurden auch hier Stellungnahmen/Fragen unmöglich. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass seitens des Ortschaftsrates H. Falter darauf hingewiesen wurde, dass die Parkplatzsituation in der Belchenstraße aufgrund der engen Straße (4,75m) schon heute sehr prekär ist! Allerdings fand diese Aussage leider keine weitere Beachtung, weil der Ortsvorsteher das Thema kurzerhand auf den Teilpunkt Verlegung des Spielplatzes reduzierte (warum weiß ich nicht, da dieser Teilpunkt bereits in der ersten Bauausschusssitzung verworfen wurde).</p> <p>Aus meiner Sicht hat die ganze Abwicklung nichts mit ordentlicher demokratischer Verfahrensweise zu tun, sondern ist schlichtweg als Trickserie zu betrachten! So baut man kein Vertrauen beim Bürger auf!</p> <p>Zur die Wahrung der Frist habe ich dieses Schreiben parallel an den techn. Beigeordneten H. Neureuther übermittelt.</p>			

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1	Landratsamt Esslingen	vom	10.08.2020
----------	------------------------------	------------	-------------------

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Käppele“ – 2. Änderung
in Nürtingen Neckarhausen (PB: 117.15)
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Schreiben vom 10.07.2020, Zeichen: 61 ma 117.15.2.621/40**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Neckarhausen und liegt zum Großteil im Wasserschutzgebiet „Bigel und Insele – Neckarhausen“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha und besteht aus folgenden Flurstücken: Teile von 1210, 1213/1, 2799, Teile von 2810 (Belchenstraße), 2804, 2805/1, 2805, 2806/1, 2806, 2807, 2807/1, 2809 (Katzenohrweg), 2809/1, Teile von 927 (Böllatstraße), Teile von 921 (Hohenstaufenstraße), Teile von 923 (Kennerweg).

Die Planung soll der innerörtlichen Nachverdichtung dienen. Dazu sollen auf bisherigen Grünflächen beziehungsweise einer bisher nicht überbaubaren Fläche, für die der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Käppele“ Pflanzgebote für Einzelbäume festsetzt, zusätzliche Baufenster für Wohnhäuser geschaffen werden.

Das Verfahren soll beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. **Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung**

Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Laut Punkt II.21 des Textteils sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser und gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal herzustellen (Rückhaltevolumen 30 l/m²; Drosselwassermenge 10 l/s*ha).

Zur Verringerung des Niederschlagsabflusses aus dem Gebiet wäre es wünschenswert, die Retentionszisternen um ein Brauchwasservolumen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) zu ergänzen beziehungsweise eine Empfehlung hierzu auszusprechen. Dieses Brauchwasservolumen wäre dann zusätzlich zum Rückhaltevolumen zur Verfügung zu stellen.

2. **Grundwasser**

Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42484

Die Belange des Grundwasserschutzes sind in den Hinweisen im Textteil berücksichtigt. Es werden keine Bedenken erhoben.

II. **Naturschutz**

Frau Susanne Trost, Tel. 0711 3902-42791

Gegen den Planentwurf bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Nördlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gebiete um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen“ an. Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal Nummer 3213 „Linde“ als nachgepflanzter Jungbaum.

Es wird gebeten, die Grenze des LSG und das Naturdenkmal „Linde“ im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen und den dauerhaften Erhalt der Linde durch Festsetzung einer Pflanzbindung zu sichern. Die Grünfläche im Bereich des Naturdenkmals ist möglichst so groß festzusetzen, dass der gesamte Wurzelraum des später ausgewachsenen Baumes umfasst sein wird. Auch bei der Anordnung der Trafostation ist darauf zu achten, dass das Naturdenkmal, insbesondere im Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird und sich frei entwickeln kann.

Durch die Planung werden zahlreiche Pflanzbindungen entfallen. Dennoch ist zu prüfen, ob bestehende Pflanzbindungen weiterhin übernommen oder ersetzt werden können. Die Neubebaubaren Grundstücke sollten bestmögliche Durchgrünungsvorgaben erhalten. Die Pflanzbindungen auf den schon bebauten Doppelhausgrundstücken sollten erhalten bleiben.

Einige der bisher festgesetzten Pflanzbindungsbäume sind in der Realität nicht mehr vorhanden. Auf den Flurstücken Nummern 2805/1 und 2805 sollte ebenfalls eine Pflanzvorgabe für einen heimischen Laub- oder Obstbaum festgesetzt werden.

In Richtung zum Außenbereich ist auf eine ausreichende Gebietseingrünung zu achten.

Die vorgelegte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist nicht zu beanstanden. Die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) steht noch aus.

Zur Ermittlung von möglichen Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabenbereich sind mindestens vier Begehungen durchzuführen. Empfohlen werden fünf bis sechs Begehungen im Zeitraum April bis September. Eine hohe Beobachtungswahrscheinlichkeit ist in den Monaten Mai und Juni gegeben. Zur Erfassung von Jungtieren ist das Plangebiet ab Mitte August und gegebenenfalls im September zu kontrollieren.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung ist erst nach Vorlage der saP möglich.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Das Plangebiet fügt sich in die umliegenden allgemeinen und reinen Wohngebiete ein.

Die im Bestand vorhandene Trafostation im Bereich des „WA 4“ der Stadtwerke wird im Zuge der Baumaßnahmen des Plangebietes abgebrochen. Die Trafostation wird auf die gegenüberliegende Straßenseite auf eine Verkehrsgrünfläche verlegt.

Bezüglich der Trafostation fordert die „Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder — 26. BImSchV)“ weitergehende Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder. Demnach sind Niederfrequenzanlagen, mit einer Frequenz von 50 Hz so zu betreiben, dass sie in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung die Grenzwerte von 5 kV/m für das elektrische Feld und 100 µT für die magnetische Flussdichte nicht überschreiten.

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

IV. Landwirtschaftsamt

Frau Lisa-Maria Guhs, Tel. 0711 3902-43634

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen. Daher bestehen aus Sicht des Landwirtschaftsamts keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Feldweg Flurstück-Nummer 2798, der sich oberhalb des Plangebiet befindet weiterhin für landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sein sollte.

V. **Gesundheitsamt**

Frau Sigrid Eppinger, Tel. 0711 3902-41641

1. **Abwasserbeseitigung**

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

2. **Altlasten**

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass seitens der Stadt Nürtingen eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem WBA erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für WBA zu informieren.

3. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III „Bigel und Insele – Neckarhausen“ Nr. 116024 vom 01.10.1997. Im Textteil und in der Begründung wird auf diesen Belang eingegangen.

VI. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Die Flurstück-Nummern 2799, 2800, 2804, 2819, 2831, 297/1, 297/2, 893/1, 112/2, 113, 110, 109, 108/2, 107/1, 116/2 und 121/2 sind durch Planzeichen überdeckt.

Bei den Flurstücken 923, 921, 2810, 1300/1, 869/2, 122, 2796 und 105/4 fehlen die Flurstück-Nummern.

Die Lagebezeichnung „Kennerweg“ fehlt bei Flurstück 923.

Die Lagebezeichnung „Hohenstauferstraße“ fehlt bei Flurstück 921.

Die Lagebezeichnung „Belchenstraße“ fehlt bei Flurstück 2810.

Die Lagebezeichnung „Lembergweg“ fehlt bei Flurstück 893/1.

Die Lagebezeichnung „Röhnstraße“ fehlt bei Flurstück 2796.

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

VII. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810

Es bestehen keine Einwände zum Planentwurf.

VIII. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124

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 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.

3. Elektrische Oberleitungen

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, beispielsweise Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.

Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Gerald Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Die Anfahrt zum Plangebiet erfolgt über die „Böllatstraße“.

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55m 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 RAS 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 Abfallbehälter müssen an dieser Straße bereitgestellt werden. 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.

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

1	Landratsamt Esslingen	vom	28.01.2022
<p>das Plangebiet befindet sich in Neckarhausen am nördlichen Siedlungsrand. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, Grünflächen beziehungsweise nicht überbaubare Flächen in Wohnbauflächen für vier Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit ca. acht Wohneinheiten zu entwickeln.</p> <p>Das Verfahren wurde zunächst als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB begonnen und wird zwischenzeitlich als Regelverfahren weitergeführt. Ein Umweltbericht liegt vor.</p> <p>Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine</p> <p>I. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u></p> <p>1. <u>Grundwasser</u> Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42484</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf werden keine Bedenken erhoben. Im Textteil und den Lageplänen wird auf die Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes hingewiesen.</p> <p>2. <u>Grundsätzliche Anmerkung zur Wasserversorgung:</u></p> <p>Nach den Angaben in der Begründung wird in Gesamtnürtingen bis zum Jahr 2035 ein Bevölkerungszuwachs von rund 2600 Einwohner erwartet. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund 6 % gegenüber heute. Mit einem Anstieg des Wasserverbrauchs in ähnlicher Größenordnung ist zu rechnen. Dem gegenüber steht die derzeitige restriktive Vergabep Praxis neuer Bezugsrechte bei den großen Fernwasserversorgern und ein in seinen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zunehmend bemerkbarer Klimawandel. Die Wiederinbetriebnahme von zwischenzeitlich nicht mehr genutzten Brunnen und Quellen sollte in Betracht gezogen werden. Eine langfristige Sicherung von früher genutzten oder bisher noch nicht erschlossenen Grundwasservorkommen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, damit die Wasserversorgung über mehrere Standbeine langfristig abgesichert werden kann. Es wird angeregt, dass die Stadt Nürtingen hierzu — unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung — ein Zukunftskonzept entwickelt.</p> <p>II. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht zu beanstanden. Sie zeigt, dass durch geeignete Minimierungs- und/ oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz für die nachgewiesenen Arten oder Artengruppen ausgeschlossen werden können beziehungsweise die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.</p> <p>Der vorgelegte Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 10.11.2021 mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nicht zu beanstanden.</p> <p>Das Kompensationsdefizit soll über das Ökokonto „Renaturierung Autmut“ ausgeglichen werden.</p> <p>Die entfallenden Pflanzbindungen werden durch Pflanzvorgaben ersetzt. Die Umsetzung der Pflanzvorgaben ist von der Stadt Nürtingen zu kontrollieren.</p>			

Es wird empfohlen, die in der saP beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag noch in den Textteil aufzunehmen.

Insgesamt entfallen durch die Bebauungsplanänderung wertgebende Grünflächen. Die Flächenversiegelung nimmt um 550 m² zu. Da der Nachverdichtung gegenüber einer Überplanung des Außenbereichs der Vorzug gegeben und auch ein externer Ausgleich erbracht wird, wird der Änderung zugestimmt.

III. **Gewerbeaufsicht**

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Unter Hinweis auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.08.2021 bestehen weiterhin keine Bedenken zum Planentwurf.

IV. **Landwirtschaftsamt**

Frau Anna Gürth, Tel. 0711 3902-43281

Im Plangebiet liegen keine landwirtschaftlichen Flächen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gehen ebenfalls nicht zu Lasten der Landwirtschaft.

Daher bestehen aus Sicht des Landwirtschaftsamts keine Bedenken gegen den Planentwurf.

V. **Gesundheitsamt**

Frau Sigrid Eppinger, Tel. 0711 3902-41641

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 10.08.2021 wird verwiesen.

VI. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes fehlt beim Flurstück 2809/1 die Flurstück-Nummer.

Der Gebäudebestand auf Flurstück 2806/1 (Überdachung) ist nicht mehr aktuell.

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

VII. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

1. **Löschwasserversorgung**

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

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

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

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

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

2. Flächen für die Feuerwehr

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

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

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

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Im Rahmen der Planung bleiben die bereits vorhandenen Verkehrswege weitestgehend erhalten. Deshalb ist mit verkehrstechnischen Problemen bei der Müllentsorgung nicht zu rechnen.

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 RAS 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 Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden um Transportwege zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

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

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

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

IX. **Umweltschutzamt**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

Der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt ist bei der Planungsabwägung/ beim Planungsermessen zu berücksichtigen. Ein Hinweis über den Erdmassenausgleich ist in den eingereichten Unterlagen vorhanden und wurde von der unteren Abfallrechtsbehörde auf Plausibilität überprüft. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

2	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	vom	02.02.2022
<p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren (Bebauungsplan „Käppele 2. Änderung“ in Nürtingen, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen ist. Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart ist für Nürtingen als Mittelzentrum eine Bruttowohndichte von 80 EW/ha vorgesehen (Plansatz 2.4.0.8 (Z)) Diese Vorgabe wird bei der vorgelegten Planung nicht erreicht. Die Ziele der Raumordnung sind einzuhalten.</p> <p>Wir bitten am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form zugehen zu lassen.</p>			

Umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:			
1	Private / Bürger 1	vom	31.01.2022
<p>Flurstück Nr. 2810 ist die Belchenstrasse mit Parkplätzen, seit wann können Straßen mit Wohnraum bebaut werden?</p> <p>Flurstücke 2799 und 1210 werden von verschiedenen Vogelarten als Brut- und Nistplatz bevölkert, sowie sind Eidechsen, Igel und Fledermäuse beheimatet.</p> <p>Durch die Bebauung wird in diesem Gebiet die Lebensqualität und Nachhaltigkeit sehr eingeschränkt.</p> <p>Desweiteren wird von Ihnen behauptet, daß die Parkplätze nicht gebraucht und in Anspruch genommen werden, unsere Fotos die wir beilegen beweisen was anderes.</p> <p>Wir verweisen nochmals ausdrücklich auf unser Schreiben vom 20.8.2020.</p> <p>Sollte die 2. Änderung Planbereich Käppele nicht zurückgenommen werden, werden wir Klage einreichen.</p>			