



**Verband Region
Stuttgart**

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

Stuttgart, den	25.06.2020
Ansprechpartner/in:	Frau Schmidt
Telefon:	+49 (0)711 22759-948
E-Mail:	planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen:	45.1/2020/cs

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „**Pflegeheim Seewiesen**“ in **Aldorf**,
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 26.05.2020

Sehr geehrter Herr Mäußnest,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 24.06.2020 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:

Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:

Die Gemeinde Aldorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Pflegeheim Seewiesen" die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Errichtung eines örtlichen Pflegeheims im Westen des Ortsgebiets. Die Planung sieht 43 Pflegeplätze, Tagespflege, 9 Wohnungen sowie die dazugehörigen Einrichtungen vor. Die Erforderlichkeit der Errichtung wird mit dem Kreispflegeplan 2020 begründet.

Der Wahl des Standorts ging eine umfassende Standortprüfung voraus. Untersucht wurden 9 Standorte in zentralen und peripheren Lagen der Gemeinde. Die Flächen "Seewiesen" befinden sich im Eigentum der Gemeinde, des Weiteren ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Entsprechende Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung liegen der Geschäftsstelle aktuell nicht vor.

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart



Hauptbahnhof (8 Min.)

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

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

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp

Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

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

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Bei der Gemeinde Altdorf handelt es sich laut Regionalplan (PS 2.4.2. (Z)) um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung.

Entsprechend dieser regionalplanerischen Funktion soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse [...] und der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann. Demnach steht das Vorhaben in Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche, in einem Bodeninversionsgefährdetem Gebiet und in einem Freilandklimatop.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Corinna Schmidt

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

Landratsamt

Bauen und Umwelt
Annemarie Schenker
Telefon 07031-663 1272
Telefax 07031-663 1963
A.Schenker@lrabb.de
Zimmer A 236

24.06.2020

Az.: 41-2018-0655

Bebauungsplan "Pflegeheim Seewiesen" in Altdorf - Gemarkung: Altdorf

Ihr Schreiben vom 26.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns.
Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 04.05.2020 nehmen wir wie folgt
Stellung:

Baurecht

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Höhenfestsetzung (GH 7,00 m)
darauf zu achten ist, ob diese Höhe auch für untergeordnete Aufbauten, wie
Aufzugüberfahrt ausreichend ist oder ob im Textteil des Bebauungsplanes
hierzu noch Ergänzungen sinnvoll sind.

Immissionsschutz

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Pflegeheim Seewiesen" in Altdorf
bestehen seitens Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz keine Anregungen oder
Bedenken.

Naturschutz

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen zum bisherigen Planungsstand keine Bedenken. Eine endgültige Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn alle Unterlagen vollständig vorliegen, insbesondere SaP und UB.

Erhebliche Konflikte sind jedoch seitens des Natur- und Artenschutzes nicht zu erwarten. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen und die vorgesehene Holzverschalung begrüßen wir.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, rechtzeitig zu überlegen, was mit dem anfallenden Bodenaushub geschehen soll. Falls Oberbodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen vorgesehen wird, ist hier frühzeitig die UNB zu beteiligen um Konflikte mit Natur- und Artenschutz ausschließen zu können.

Landwirtschaft

Da nur ein sehr geringer Flächenumfang von landwirtschaftlich genutztem Ackerland in Anspruch genommen wird, bestehen vorerst keine Bedenken gegen das Vorhaben. Dennoch sollte zwischen Gebäude und landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand (Gesetz über das Nachbarrecht) eingehalten werden.

Noch ist nicht bekannt, inwiefern naturschutzrechtliche Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen einzuplanen sind. Eine abschließende Stellungnahme kann erst ergehen, wenn der Umweltbericht komplett vorliegt.

Wasserwirtschaft

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Mühlstraße. Da die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten sind, erfolgt auf den Flachdächern eine extensive Dachbegrünung, um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren. Für die Niederschlagswasserableitung sind soweit möglich offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist optimaler Weise direkt in das angrenzende Gewässer Würm abzuleiten

Bodenschutz

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Umweltberichtes erfolgen. Darin ist das Schutzgut Boden entsprechend der Vorgehensweise nach der Arbeitshilfe

„Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ LUBW 2013 und dem Leitfaden Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23 (2010) der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg vorzunehmen.

Geeignete Maßnahmen der Eingriffsminderung einschließlich Bodenmanagement sowie Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind zu benennen.

Im Bereich der alten Kleingartenanlage und in der Würmaue sind erhöhte Schadstoffgehalte im Boden (vgl. DIN 19731 Verdachtsflächen) nicht ausgeschlossen. Die stoffliche Qualität des humosen Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens ist nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung mittels in Situ Beprobung von einem bodenkundlichen Fachgutachter (bodenkundlicher Baubegleiter, BBB) in Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Bodenschutz zu untersuchen.

Vor Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept, inkl. Verwertungskonzept von einem BBB zu erarbeiten mit dem Landratsamt abzustimmen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639:2019-9 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Baustelleneinrichtungsflächen sind möglichst auf bereits befestigten Fläche anzulegen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Flächen zum Schutz vor Bodenverdichtungen nach Oberbodenabtrag mit einem reißfestem Geotextil (min. GRK 5) und einer tragfähigen Schotterschicht auszustatten. Das Geotextil muss mindestens an den Rändern ca. 1 m unter der Schotterschicht hervorstehen, um eine Verschleppung des Schotters in die angrenzenden Böden zu vermeiden.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoses Oberboden, steinfreier, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Es ist frühzeitig eine Bodenverwertungskonzept, getrennt nach Qualität der Bodenmaterialien zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

Arbeiten an humosem und kulturfähigem Bodenmaterial sind nur bei trockenen Bodenverhältnissen (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen.

Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern.

Zum Schutz vor Vernässung sind die Mieten bei voraussichtlicher Lagerdauer über 3 Monaten umgehend mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. D. h. Grün- und Retentionsfläche sind als Tabu-Flächen durch Aufstellen eines Bauzaunes abzugrenzen. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründungsarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wieder hergestellt wird.

Für Aufschüttungen auf künftigen Vegetationsflächen ist nach erfolgter Untergrundlockerung kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 - 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen. Als Erstbegrünung eignen sich tief- und intensivwurzelnde Gründungsarten, um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen zu fördern.

Hinweis zu eventuellen archäologischen Fundplätzen im Boden

Die Maßnahmen zum schonenden und sparsamen Umgang mit Böden sind bei allen Bodenarbeiten für archäologische Ausgrabungen zu beachten

Altlasten

Im Planungsgebiet liegt eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Fläche (HISTE Nr.: 2626, „AA Auffüllung See“). Die Fläche ist mit Handlungsbedarf „B Belassen, Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Das heißt, es ist keine Gefährdung für die Schutzgüter (Boden-Grundwasser und -Mensch) zu erwarten.

Die Altablagerung wurde im Rahmen einer orientierenden Altlastenerkundung mit einer orientierenden Baugrunderkundung untersucht (*Bericht BGU vom 26.07.2016*). Der Bericht liegt der Gemeinde Altdorf vor. Die Analyseergebnisse einer Mischprobe zeigten einen leicht erhöhten Blei-Gehalt im Feststoff (Z0*-Material gemäß VwV).

Bei Eingriffen in den Untergrund kann das punktuelle Antreffen von Bodenmaterial mit einer erhöhten Entsorgungsrelevanz nicht ausgeschlossen werden.

Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, mitzuteilen.

Anfallendes verunreinigtes Boden- Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

Die Ergebnisse des oben genannten Berichtes sind zu berücksichtigen.

Oberirdische Gewässer

Keine Bedenken. Der Gewässerrandstreifen wird eingehalten.


Grundwasserschutz

Keine Bedenken. Die üblichen Hinweise zum Grundwasser sind im Textteil bereits erwähnt.

Straßenverkehr und Ordnung / Heimaufsicht

Zum jetzigen Planungsstand bestehen aus Sicht der Heimaufsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heiko Meissner', with a stylized flourish at the end.

Heiko Meissner

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 - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

Freiburg i. Br., 16.06.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-05442

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplanverfahren "Pflegeheim Seewiesen", Gemeinde Altdorf, Lkr. Böblingen
(TK 25: 7319 Gärtringen)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Ihr Schreiben vom 26.05.2020

Anhörungsfrist 26.06.2020

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation (Unterjura). Diese werden verbreitet von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Abschwemmungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können dort 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso