



**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**
(§ 74 Landesbauordnung)

„Burgweg West III“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Bebauungsplangebiet	3
1.1	Lage und Größe	3
1.2	Umgebung	3
1.3	Bestand	3
2.	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne	4
3.	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	4
3.1	Verfahren nach § 13 b BauGB	5
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Allgemeine Ziele	6
4.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept	6
4.3	Erschließungs- und Mobilitätskonzept	6
5.	Planinhalte, Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	8
5.4	Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen	9
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	10
5.6	Verkehrsflächen	10
5.7	Öffentliche Grünfläche	11
5.8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	11
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.10	Mit Rechten zu belastende Flächen	13
5.11	Festsetzungen zur Grünordnung	13
6.	Örtliche Bauvorschriften	14
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	14
6.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	15
6.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser	15
7.	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	15
8.	Umweltbelange	17
8.1	Schutzgut Mensch	20
8.2	Schutzgut Boden	22
8.3	Schutzgut Klima/ Luft	23
8.4	Schutzgut Wasser	24
8.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere	25
8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	27
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
9.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	28
10.	Ver- und Entsorgung	29
11.	Sozialverträglichkeit	30
12.	Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung	30
13.	Planungsdaten	30

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Köngen, in ca. 700 m Entfernung zur Ortsmitte und im nördlichen Anschluss an das Schulzentrum um die Burgschule.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch den Schlehenweg
- im Osten: durch den Burgweg
- im Süden: durch die Flst. 3902, 3854, 3855 und 3877
- im Westen: durch das Flst. Nr. 3904 sowie 3939.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 45.000 qm und ist im Abgrenzungsplan vom 27.11.2018 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 **Umgebung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den südwestlichen Siedlungsrand von Köngen an. Es ist im Norden und Osten von Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen und einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Bauweise umgeben. Im Süden grenzt das Schulzentrum (Burgschule) und im Westen das Sport- und Freizeitgelände der Gemeinde an.

1.3 **Bestand**

Das Plangebiet fällt sanft nach Südwesten ab. Es handelt sich im westlichen Gebietsteil um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche). Im zentralen Bereich und im Osten findet sich ein Mosaik aus unterschiedlichen Nutzungen. Neben Obstbaumwiesen und kleinen Acker- und Grünlandflächen bestehen Gärten und Kleingartenflächen sowie ein Scheunengebäude.

Im Zentrum des Gebietes liegt zudem eine Retentionsmulde, die der Rückhaltung und Versickerung des aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Burgweg West II anfallenden Niederschlagswassers dient.

Ein von West nach Ost verlaufender Feldweg bildet die fußläufige Verbindung zwischen dem Burgweg und dem westlich angrenzenden Sport- und Freizeitgelände. An den Weg nördlich angrenzend liegt das genannte Scheunengebäude sowie südlich davon das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen". Dieses befindet sich auf dem Flurstück Nr. 3887 und umfasst eine Fläche von 166 m².

Der Erhalt innerhalb des Gebiets würde zu einer wesentlichen Beeinträchtigungen des Biotops führen. Der dauerhafte Bestand des Biotops innerhalb des Wohngebiets wäre daher nicht gesichert.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Entfall des Biotops soll auf gemeindeeigener Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Feldhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen gestellt.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet im Westen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und im Osten als sonstige Siedlungsfläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Plangebiets liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (siehe auch Ziffer 8 Umweltbelange).

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar stellt für das Plangebiet im Westen Grünfläche mit einem Standort für einen Festplatz und im Osten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ und den Standort für einen öffentlichen Parkplatz dar. Im südöstlichen Gebiets- teil wird nachrichtlich ein geschütztes Biotop dargestellt.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgweg West III“ (allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen.

Da der Bebauungsplan „Burgweg West III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 3.1), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen

2.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Burgweg West III“ liegt innerhalb des Bebauungsplans „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“, rechtskräftig seit 12.12.1996.

Dieser setzt für das Plangebiet im westlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Festplatz“ und im östlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Festhalle“ und den Standort für einen zugehörigen Parkplatz fest.

Der künftige Bebauungsplan „Burgweg West III“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Köngen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau. Nachdem mit dem Wohngebiet „Tiefe Straße/ Grund“ eine größere Entwicklungsfläche der Wohnnutzung zugeführt werden konnte und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprünglich angedachte Gemeinbedarfsnutzung benötigt und steht daher für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren An-

schluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Sport).

Durch die Herausnahme der Wohnbauflächen „Bilderhäusle Nord“ aus dem FNP im Rahmen der 1. Änderung der 3. Fortschreibung (rechtswirksam seit 15.09.2004) besteht noch ein Flächenpotenzial von ca. 1,2 ha, das für die Entwicklung der Wohnbauflächen Burgweg West III (ca. 2,4 ha) in Anspruch genommen wird.

Der darüber hinausgehende, den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitende Flächenanteil, wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgweg West III“ erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Burgweg West III“ erfolgt gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Obergrenze des § 13 b im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm wird, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, nicht erreicht. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Fläche ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde und es besteht eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in verkürzter Form in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB sind somit gegeben.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Ziele

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Burgweg West III“ bildet (Büro ARP, Stuttgart 2018).

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen und durch ein Angebot an barrierefreiem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe entstehen.

4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Das Neubaugebiet „Burgweg West III“ arrondiert den südwestlichen Siedlungsrand von Köngen und schafft einen klaren Rand gegenüber dem angrenzenden Schulzentrum und dem Sport-/ Freizeitgebiet. Zwei Quartiere mit einer Bebauung aus maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bilden den Kern des neuen Wohngebietes. Sie schaffen klare Raumkanten zu den bestehenden und geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen und bilden gleichzeitig ruhige, private Wohnhöfe. Die Ränder im Norden, Westen und Süden werden durch eine kleinteilige, zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die als Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten werden, definiert.

Als Bindeglied zwischen dem Schulzentrum um die Burgschule im Süden und dem Neubaugebiet, kann ein Haus für unterschiedliche Generationen entstehen.

4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die Erschließung erfolgt ausgehend vom Burgweg über ein im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung günstiges Schleifensystem.

Fußläufige Anbindungen zur Schule, zum Sport und zu den angrenzenden Bestandsgebieten sind vorgesehen. Der Schlehenweg wird nicht zur Erschließung des Neubaugebietes herangezogen. Die geplanten Mischverkehrsflächen sowie ein kleiner Nachbarschaftsplatz im Zentrum des Gebietes, bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner.

Öffentliche Besucherparkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen sowie am südlichen Gebietsrand angeboten. Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports- und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Für die Mehrfamilienhausquartiere sind erdüberdeckte, begrünte Tiefgaragen geplant.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderlichen und der Wohnnutzung dienenden Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen am grünen Ortsrand zuwider laufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (GBH_{max}) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) relativ zur angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 in den mit WA 3 und WA 4 bezeichneten Gebieten wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze insbesondere in den Gebietsteilen mit geplantem Geschosswohnungsbau, unter die Erde zu verlegen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird in Gebieten WA 1 und WA 2 als abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen) und in den Gebieten WA 3 und WA 4 als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1 und WA 2 (festgesetzte Pultdächer) werden Gefälle-richtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Gefällrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

5.4 Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

In den mit WA 3 bezeichneten Bereichen sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wenn eine Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet ist. Mit den Außenkanten der Garagenwände ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Durch die Festlegung der Standorte und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen (WA 3 und WA 4) sollen die privaten Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die öffentlichen Straßen- und Platzräume sowie die geplanten privaten Innenhöfe, sollen damit eine hohe Aufenthaltsqualität und insgesamt ein grünes Wohnumfeld gesichert werden.

Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftshof“

Die in der Planzeichnung mit „Gemeinschaftshof“ gekennzeichnete Fläche ist als gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich anzulegen

Begründung:

Die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung „Gemeinschaftshof“ sichert im Innern des Plangebiets die Erstellung eines quartiersbezogenen Spiel- und Aufenthaltsbereichs für die zukünftigen Bewohner.

Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 12 m³ zulässig.

In den Gebieten WA 3 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m³ zulässig.

Begründung:

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld mit unverbauten Freibereichen zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen zu vermeiden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde Köngen verfolgt mit dem Gebiet „Burgweg West III“ das Ziel u.a. auch ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.

Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden. Neben den öffentlichen Grünflächen sind dies vor allem die öffentlichen Straßen und Platzflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen.

Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten Wohnstraßen würden diesem Ziel widersprechen.

5.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils als Gesamtfläche festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Der bestehende nördlich gelegene Wirtschaftsweg (Verlängerung des Schlehenweges) soll für eine Fahrerschließung nicht herangezogen werden. Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung des geplanten autofreien öffentlichen Quartiersplatzes. Darüber hinaus sollen die geplanten Tiefgaragenzufahrten von den Hupterschließungsstraßen (Burgweg und Planstraße A) angefahren werden.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb den Grünflächen sind Wege, kleinere Plätze und Sitzbereiche sowie in die Grünfläche integrierte Spielgeräte zulässig. Innerhalb den Flächen werden darüber hinaus Bereiche für Maßnahmen für den Artenschutz und für die Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

Begründung:

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches werden grüne Pufferzonen zwischen dem Neubaugebiet und dem Schul- und Sportzentrum sowie wohnungsnaher Erholungsflächen gesichert. Im Zuge der Überplanung des Gebietes Burgweg West III wird die innerhalb des Planungsgebiet befindliche Versickerungsanlage von Burgweg West II zusammen mit dem Bedarf des Neubaugebietes Burgweg West III an den südwestlichen Bereich des Planungsgebietes gelegt. Es ist eine Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers des Neubaugebietes sowie des nördlichen angrenzenden Gebietes Burgweg West II vorgesehen. Die südlichen und westlichen Flächen entlang der Burgschule und des Sportparkes „Fuchsgrube“ dienen auch als Flächen für den Arten- und Biotopschutz.

5.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Es werden Bereiche für die Landwirtschaft entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung im festgesetzten Bereich.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In der Planzeichnung werden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser abgegrenzt.

Versickerungsaktive Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung

Die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient wie auch die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen sowie die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Burgweg West III“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB) festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets -WA- innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen, darunter auch Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz (Faunistische Relevanzprüfung), Büro Strauss & Turni, Tübingen, 04.04.2017
- Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Büro Strauss & Turni, Tübingen, 09.11.2017

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

5.10 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die mit **GR** bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

- GR : Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Begründung:

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dient der besseren Anbindung der südlich verlaufenden Stellplätze.

5.11 Festsetzungen zur Grünordnung

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang

Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/ Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden.

Begründung

Die Neupflanzung und Erhaltung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Pult- und Flachdächern

Pult- und Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum), soweit sie nicht als Dachterrassen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie/ Anlagen zur Energieversorgung genutzt werden. Bei Gebäuden ist hierbei eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Pult- und Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung im Norden beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten. Mit der Festsetzung von begrünten Pult-/ Flachdächern, soll in Bezug auf die nördlich und südlich angrenzende Bestandsbebauung (Burgweg West II/ Schul- und Sportzentrum) ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeinen Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechter Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberdeckung und Begrünung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begrünung solcher Anlagen festgesetzt.

Einfriedungen, Restmüll- und Werkstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen und von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden

und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Summe je Gebäude wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet).

Begründung:

Die Gemeinde Köngen verfolgt mit dem Bebauungsplan „Burgweg West III“ das Ziel ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen insbesondere in Familienhaushalten die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. Ohne eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplatzzahl würde sich in der Folge der Parkdruck im öffentlichen Raum innerhalb des Plangebietes und auch außerhalb im Bereich der Bestandsstraßen erhöhen, was den o.g. Zielen widersprechen würde.

Insbesondere im Bereich der angrenzenden Bestandsstraßen wären verkehrsfährdende Zuständen (z.B. Behinderung von Versorgungs-/ Rettungsfahrzeugen) nicht auszuschließen.

6.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser herzustellen.

Begründung

Die gekennzeichneten Baugrundstücke entlang der Straße „Burgweg“ sind an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf direktem Weg der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen.

7. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der nördlich verlaufenden Landesstraße L 1200 der östlich verlaufende Bundesstraße B 313 und vor allem durch die südlich verlaufende Bundesautobahn A 8 sowie durch den Schienenverkehr der Neubaustrecke Stuttgart-Ulm belastet.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum „Burgweg West III“ wurden die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht (Büro Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg vom Juli 2018).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) und nachts (22 – 06 Uhr) überschritten werden. Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel im Plangebiet am Tag und in der Nacht, verursacht durch den Straßen- und Schienenverkehr im Süden entlang der Bundesautobahn A 8, wurden aktive Schallschutzmaßnahmen überprüft.

Als Schallschutzmaßnahmen an der Bundesautobahn A 8 kommen Geschwindigkeitsreduzierungen und lärmarme Fahrbahnbeläge in Frage. Da es sich um eine Bundesautobahn handelt liegen solche Maßnahmen nicht in der Planungshoheit der Gemeinde und können damit nicht in Erwägung gezogen werden. Gleiches gilt für die Neubaustrecke Ulm-Stuttgart. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der Bahnstrecke und/ oder entlang der westlichen und südlichen Grenze der geplanten Wohnbaufläche, ist auf Grund des hohen wirtschaftlichen Aufwandes und der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht vertretbar.

Somit ist der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen zu gewährleisten.

Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden.

Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts, ist bei betroffenen Schlafräumen der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich.

Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung begründet wird (z.B. Nachweis einer abschirmenden Wirkung von Nachbargebäuden).

8. Umweltbelange

Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan „Burgweg West III“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet greift mit seinem westlichen Bereich in die Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Wendlingen-Wert (LUBW-Nr. 116111) ein.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das Landschaftsschutzgebiet „Köngen“ (Nr. 1.16.071). Ausgehend von der Lage der geplanten Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes, sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf dieses Gebiets zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete und FFH-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist eine Teilfläche des FFH- und Vogelschutzgebiets „Grienwiesen und Wernauer Baggerseen“ in ca. 1000 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Ausgehend von diesem Abstand sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses Gebiets zu erwarten.

Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart im Westen in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Nach Plansatz 3.2.1. Regionalplan Verband Region Stuttgart, werden zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt Vorbehaltsgebiete in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt.

Bewertung

Die geplante Wohnbaufläche greift lediglich an ihrem westlichen Rand in die im Regionalplan dargestellte Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege ein.

Der westliche und südliche Teil des Geltungsbereichs bleibt auch künftig frei von Bebauung und wird im Bebauungsplan als Grünfläche/ Retentionsfläche bzw. als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die geplanten Grünflächen/ Flächen für die Landwirtschaft im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“ vom 12.12.1996 teilweise als Festplatz (nordwestlicher Teil) bzw. als Standort für eine Festhalle (südöstlicher Teil) festgesetzt waren und damit künftig eine Verbesserung gegenüber dem planerischen Ist-Zustand erfolgt.

Im als öffentliche Grünfläche geplanten südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung entsprechender Pflanzgebote zudem eine Aufwertung erfolgen.

In der Abwägung zwischen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Köngen und in der Region Stuttgart, wird der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart im Westen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach Plansatz 3.2.2. des Regionalplans werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Bewertung

Die geplante Wohnbaufläche greift lediglich an ihrem westlichen Rand in die im Regionalplan dargestellt Fläche für Landwirtschaft ein.

Der westliche und südliche Teil des Geltungsbereichs bleibt auch künftig frei von Bebauung und wird im Bebauungsplan als Grünfläche/ Retentionsfläche bzw. als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die geplanten Grünflächen/ Flächen für die Landwirtschaft im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“ vom 12.12.1996 als Festplatz (nordwestlicher Teil) bzw. als Standort für eine Festhalle (südöstlicher Teil) festgesetzt waren und damit künftig eine Verbesserung gegenüber dem planerischen Ist-Zustand erfolgt.

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind zudem durch die bestehende Siedlungsfläche im Norden und Osten, das Schulzentrum im Süden und die Sportanlagen im Westen eingegrenzt und liegen damit isoliert von den ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen von Köngen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Köngen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von kostengünstigem Geschosswohnungsbau.

Nachdem mit dem Wohngebiet „Tiefe Straße/ Grund“ eine größere Entwicklungsfläche der Wohnnutzung zugeführt werden konnte und verschiedene Maßnahmen im Innerortsbereich umgesetzt wurden, besteht die dringende Notwendigkeit für neue Wohnbauflächen.

Die Siedlungsfläche soll daher im Bereich dieser „Baulücke“ maßvoll arrondiert werden.

Hierbei wird, in der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft (Flächenknappheit, hochwertige, für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden) und dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Köngen und in der Region Stuttgart, der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Geschützte Biotope

Im Bebauungsplangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen". Es befindet sich auf dem Flurstück Nr. 3887 und umfasst eine Fläche von 166 m². Der dauerhafte Bestand des Biotops innerhalb des Wohngebiets kann nicht gewährleistet werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Entfall des Biotops wird auf gemeindeeigener Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Feldhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt.

Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen gestellt.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014).

Durch die geplante Neubebauung wird der überwiegende Teil einer im Fachplan Landesweiter Biotopverbund dargestellten Kernfläche (Streuobstwiesen, Grünland) überbaut.

Bewertung

Die Kernfläche liegt als Einzelelement innerhalb des Biotopverbundes und ist im Norden, Osten und Süden von Siedlungsfläche umgeben. Im Westen grenzt das Sport- und Freizeitgelände der Gemeinde Köngen an. Die Fläche ist lediglich über einen schmalen Korridor mit den Kernflächen (Streuobstbestände) am südwestlichen Rand von Köngen nördlich der Autobahn und südlich der Autobahn verbunden. Die Autobahn stellt zudem eine gravierende Barriere innerhalb des Biotopverbundes dar.

Der südwestliche Teilbereich der bestehenden Streuobstbestände wird planungsrechtlich gesichert und mit Neupflanzung von Obstbäumen aufgewertet. Am nordwestlichen Gebietsrand wird als Minimierungsmaßnahme im Bebauungsplan ebenfalls die Neuanspflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Mit der teilweisen Bebauung dieser Fläche wird, in der Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes (Kernfläche im Rahmen des Biotopverbundes) und unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren (isolierten Lage, planungsrechtliche Sicherung eines Teilbereichs, Ergänzung Obstbaumwiese) und dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Köngen und in der Region Stuttgart, der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Die durch die Neubebauung entfallende Obstbäume werden im Plangebiet bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen zahlenmäßig

ersetzt, sodass in Verbindung mit den Pflanzgeboten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets die Biotopfunktion mittel und langfristig erhalten bleibt.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz (Faunistische Relevanzprüfung), Büro Strauss & Turni, Tübingen, 04.04.2017
- Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Büro Strauss & Turni, Tübingen, 09.11.2017

Die Untersuchungen sind bei der Gemeinde Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Ziffer 8.5).

8.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Wohnen

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Im Norden und Osten grenzen größere Wohngebiete unmittelbar an das Plangebiet an.

Es bestehen Lärmvorbelastungen durch den Sportbetrieb im Bereich des westlich angrenzenden Sportparks sowie durch den Schienenverkehr der Neubaustrecke Stuttgart – Ulm und den Kfz-Verkehr auf der Bundesautobahn A8 im Süden des Plangebietes.

Die zu erwarteten Immissionen, die von den Sportanlagen im Westen ausgehen liegen unterhalb der Immissionsrichtwerte.

Durch die Lärmimmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts überschritten (Lärmpegelbereich III). Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden bei Tag eingehalten. Im Nachtzeitraum kommt es dagegen zu Überschreitungen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass sich die im Gutachten errechneten Beurteilungspegel auf das unbebaute Gelände und die ungünstige Geschosslage beziehen. Durch gegenseitige Abschirmung der Neubauten sind nach Aufsiedlung des Gebietes im Gebietsinneren deutlich günstigere Werte zu erwarten. Dies ist im Einzelfall im Genehmigungsverfahren durch ergänzende Gutachten nachzuweisen. Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erforderlich. (siehe Ziffer 7.)

Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem eine mögliche Blendwirkung der vorhandenen Flutlichtanlage der Sportanlagen (Kunstrasenfeld) im Westen

untersucht. Diese unterschreitet die zulässigen Richtwerte und ist somit verträglich in Bezug auf die künftige Wohnnutzung.

Es wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Schallimmissionsuntersuchung (Sportanlagenlärm) ,Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen vom 27.11.2017
- Schalltechnische Untersuchung (Straßen-und Schienenverkehr), Büro Möhler+Partner Ingenieure AG, Augsburg vom Juli 2018
- Lichtimmissionsgutachten, Müller BBM, Stuttgart vom August 2018.

Die Untersuchungen sind bei der Gemeinde Köngen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Erholung

Das Plangebiet ist bisher Teil einer unbebauten Freifläche mit Naherholungsfunktion, die mit ihren Spazierwegen insbesondere eine wichtige Verbindung zum westlich angrenzenden Sportpark und zur südwestlich angrenzenden freien Landschaft bildet.

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig eine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche vorbelastet.

Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der Größe und Wohnungsanzahl des neuen Wohngebiets ist nicht von einer erheblichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen. Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Erholungsfunktion für Bereich der Neubebauung im Nordwesten des Plangebietes geht verloren. Es werden größere Flächen im Süden und Westen als öffentliche Grünflächen/ Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch Verkehrslärm (Schiene und Straße)
- Ausweisung von attraktiven öffentlichen Erschließungs- und Platzflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes und großzügiger öffentlicher Grünflächen/ Flächen für die Landwirtschaft im Süden und Westen des Plangebietes
- Erhaltung der wichtigen Fuß-/ Radwegeverbindungen zwischen Siedlung, Sportpark und freier Landschaft.

Bewertung

In Bezug auf die Wohnnutzung sowie die Erholungsfunktion ergeben sich durch die neuen Wohnmöglichkeiten und die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen positive Auswirkungen.

Die lärmbedingten Beeinträchtigungen durch den Straßen- und Schienenver-

kehr auf die geplante Wohnnutzung sind planungsrechtlich gelöst, so dass in Bezug auf den Menschen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

8.2 Schutzgut Boden

Bestand

Auf den im Plangebiet anstehenden Festgesteinen des Schwarzen Jura bzw. den darüber liegenden Auflagen aus Löß und Lößlehm haben sich mittel- bis tiefgründige Lehmböden entwickelt (Parabraunerden sowie Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium). Der nordöstliche Teil des Plangebietes, der für eine Bebauung vorgesehen ist, weist ein Mosaik aus unterschiedlichen Nutzungen auf. Neben Obstbaumwiesen und kleinen Acker- und Grünlandflächen bestehen Gärten und Kleingartenflächen mit einem Scheunengebäude sowie eine größere Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Burgweg West II.

Es liegen hier damit teilweise deutlich anthropogen überformte Böden vor.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Den unversiegelten Böden des Plangebiets kommt eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkungen der Planung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Größere, unversiegelte Bereiche im Süden, Südwesten und Westen des Plangebietes werden von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft gesichert. An der Südwestecke des Plangebietes ist eine Retentionsfläche für die Rückhaltung des aus dem Gebiet anfallenden Oberflächenwassers geplant.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Bebauung auf die stärker anthropogen überformten Bereiche im Nordwesten des Plangebietes
- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und anhand der differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers, Rückhaltung in zwischengeschalteten Retentionsbecken und gedrosselte Einleitung in den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Bubenbach
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen.
- planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen/ Flächen für die Landwirtschaft im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes.

Bewertung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen können bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen minimiert werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der überwiegende Teil der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“ vom 12.12.1996 mit einer Festhalle und den zugehörigen Stellplätze bebaut und versiegelt hätte werden können. Bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan überplante Bereiche im südöstlichen und Nordwestlichen Teil des Plangebietes werden zudem künftig als Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dauerhaft gesichert.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Gemäß dem Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart (2008) hat das Plangebiet die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche bzw. eines Kaltluft-sammelgebietes. Aufgrund des Reliefs (abfallendes Gelände nach Süden) sind die Kaltluftentstehungsgebiete nicht siedlungsrelevant.

Die Gehölzbestände im Plangebiet haben eine klimaaktive Wirkung für das lokale Kleinklima. Die angrenzenden Siedlungsteile sind durchgrünt und klimatisch nur gering belastet.

Insgesamt liegt eine mittlere Empfindlichkeit gegen eine Bebauung vor.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Neubebauung erfolgt nur in einem Teilbereich des Plangebietes und greift somit nur teilweise in die klimaaktiven Flächen ein. Im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes werden in größerem Umfang Gehölze mit klimaaktiver Funktion neu gepflanzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhaltung der von Ost nach West verlaufenden Fuß-/ Radwegeachsen am nördlichen und südlichen Rand des geplanten Wohngebietes als Belüftungsbahn
- weitgehender Erhalt bzw. Ergänzung sowie planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Freiflächen und Gehölzstrukturen im Süden (Belüftungsbahn) und Westen des Plangebietes
- Pflanzgebote für Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen.

Bewertung

Insgesamt ist durch die Neubebauung zwar keine Verbesserung der siedlungsklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten. Ausgehend von der geringen Größe und der Verortung der Bebauung im

Nordosten des Plangebietes sowie der Nähe bedeutsamer klimaaktiver Flächen und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden die aus der Neubebauung resultierenden Auswirkungen so weit minimiert, dass sich beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Wendlingen „Wert“ (Nr. 116111).

Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der in ca. 300 m (Luftlinie) südwestlich gelegene Bubenbach.

Im Bereich der geplanten Bebauung besteht eine Mulde für die Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebiet.

Grundwasser/ Geologie

Im Projektgebiet stehen unter geringmächtigen verwitterten Deckschichten die Gesteinsfolgen des unteren Schwarzen Jura (Lias α) an. Sie bestehen aus einer Wechselfolge aus Tonsteinen (untergeordnet Mergelsteinen) mit eingelagerten Kalksteinbänken. Die Tonsteine sind als gering harter Fels, die Kalksteine als harter Fels zu beurteilen. Dort wo die Gesteine, insbesondere die spröden Kalksteinbänke, geklüftet sind, führen sie im allgemeinen Grundwasser, das unter den überlagernden Tonen/ Tonsteinen eingespannt ist. Somit sind im gesamten Gebiet relativ oberflächennahe Grundwasserdruckniveaus zu verzeichnen. Dies gilt insbesondere für den tieferen Teil des Gebiets im Bereich der drei geplanten Retentionsbecken.

Der Grundwasserandrang nimmt dort zu. Das Grundwasser ist in diesem Bereich durch Dränagen gefasst und bewirkt permanenten Wasserabfluss im Drainagegraben und dem anschließenden Bubenbach.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet mit oberflächennah anstehenden Tonen und einer damit einhergehenden geringen Sickerfähigkeit, kommt den unversiegelten Bereichen des Plangebietes eine lediglich geringe Bedeutung in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu.

Auswirkungen der Planung

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird im nordöstliche Teil des Geltungsbereichs die ohnehin geringe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiter reduziert und die Grundwasserneubildung verringert.

Die bestehende Rückhaltemulde entfällt. Das Rückhaltevolumen muss im Plangebiet zusätzlich bereitgestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und Einleitung über zwischengeschaltete Retentionsbecken am südwestlichen Gebietsrand in den Bubenbach
- Erhaltung von größeren, unbebaubaren öffentlichen Grünflächen/ Flächen für die Landwirtschaft
- extensive Begrünung der Dachflächen
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen
- wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen.

Bewertung

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens und der damit verbundenen geringen Beitrags zur Grundwasserneubildung sowie den o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltaspekt Wasser. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht zu rechnen.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, unterschiedlich genutzte Freifläche. Während im westlichen Teilbereich größere zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, besteht im Osten des Plangebietes ein Mosaik aus Grünland, Streuobstwiesen, kleineren Ackerflächen sowie Garten- und Kleingartenbereichen.

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Gehölzbestand auf der ein Potenzial als Lebensraum für unterschiedliche Tierarten darstellt.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich weiterhin das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 173221160747 "Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen". Es liegt auf dem Flurstück Nr. 3887 und umfasst eine Fläche von 166 m².

Auswirkungen der Planung

Der dauerhafte Bestand des Biotops innerhalb des geplanten Wohngebiets kann nicht gewährleistet werden. Als Ersatz für den Entfall des Biotops wird auf gemeindeeigener Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Feldhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen gestellt.

Der Baumbestand im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes muss der geplanten Bebauung weichen. Damit verbunden ist ein Verlust von Lebensstätten von geschützten Vogelarten und Fledermäusen. Außerdem besteht die Gefahr einer eingriffsbedingten Tötung von Individuen (z.B. beim Fällen von Gehölzen/ Abriss von Gebäuden).

Im Rahmen einer faunistischen Relevanzprüfung (Büro Strauss & Turni, Tübingen, 04.04.2017) wurden als relevante Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Insekten (Hirschkäfer und Eremit)

festgelegt, für die vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich sind.

Als Ergebnis einer darauf aufbauenden vertiefenden faunistischen Untersuchung zum Artenschutz (Büro Strauss & Turni, Tübingen, 09.11.2017) besitzt das Plangebiet eine Relevanz für Vögel und Fledermäuse.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Funktionsausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt.

- Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz (Faunistische Relevanzprüfung), Büro Strauss & Turni, Tübingen, 04.04.2017
- Faunistische Untersuchung zum Artenschutz, Büro Strauss & Turni, Tübingen, 09.11.2017

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Fällung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Baumhöhlennutzung durch Fledermäuse (Vögel/ Fledermäuse)
- Pflanzgebot für entfallende Obstbäume innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Fledermäuse).

Weiter werden Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

CEF-Maßnahmen

- Neuschaffung von Brutplätzen durch Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter (Vögel) in der Umgebung des Plangebietes
- Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer, die Klappergrasmücke und als Ersatz für das entfallende Biotop Nr. 173221160747. Pflanzgebot für eine Feldhecke.

Gutachterliche Empfehlung

- Verbringung eines Habitatbaums für den Rosenkäfer an den Rand der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Bewertung

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, unterschiedlich genutzte Freifläche. Während im westlichen Teilbereich größere zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, besteht im Osten des Plangebietes ein Mosaik aus Grünland, Streuobstwiesen, kleineren Ackerflächen sowie Garten und Kleingartenbereichen.

Am nördlichen, und südlichen Rand sowie im zentralen Bereich bestehen Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung, die die bestehenden Wohngebiete im Osten des Plangebietes mit dem Sportzentrum im Westen und der freien Landschaft im Südwesten verbinden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes am Ortsrand von Köngen.

Die Bebauung arrondiert den südwestlichen Siedlungsrand von Köngen und schafft einen klaren Rand gegenüber dem angrenzenden Schulzentrum und dem Sport-/ Freizeitgebiet. Größere Teile im Süden und Westen des Plangebietes werden von Bebauung und Versiegelung freigehalten und schaffen als festgesetzte öffentliche Grünfläche/ Flächen für die Landwirtschaft weiterhin den Übergang zum Sportzentrum und zur freien Landschaft im Westen und Südwesten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßstab und Dichte der Gebäude orientieren sich am Bestand. Kleinteilige, niedergeschossige Bauformen schaffen den Übergang zum Baubestand und zu den angrenzenden Freiflächen. Die bestehenden Ost-West Wegeverbindungen werden im Bebauungskonzept aufgenommen und bleiben damit erhalten. Im Süden und Westen des Plangebietes werden die bestehenden Grünflächen gesichert und durch Neupflanzungen aufgewertet. Diese bilden die Übergänge zu den Schul- und Sportanlagen und zur freien Landschaft.

Bewertung

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das geplante Bauvorhaben liegt mit seinem nordwestlichen Teil im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals §2 „neolithische Siedlung“. Seit 1983 wurden dort neolithische sowie metallzeitliche Scherben ebenso wie Silices und zwei Beilfragmente aufgesammelt. Durch diese Funde kann ein neolithischer Siedelplatz belegt werden. Der verbleibende Teil der überplanten Fläche liegt innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals §2 „römischer Kastellvicus/Zivilsiedlung“. Seit dem 18. Jahrhundert wurden im Bereich dieses Denkmals zahlreiche Ausgrabungen durchgeführt, dabei konnten Siedlungsspuren nahezu aller vorgeschichtlichen Zeiten bis ins frühe Mittelalter nachgewiesen werden.

Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neubebauung kann es zu Eingriffen in Kulturgüter kommen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurde im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt. Zweck dieser Voruntersuchungen war es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Die archäologische Voruntersuchung innerhalb des geplanten Baugebietes erbrachte Hinweise auf eine Befundverdichtung. Die Ausdehnung der neolithischen Siedlung in Richtung Osten konnte aufgrund des Baumbestandes und der derzeitig genutzten Gartengrundstücke nicht untersucht werden. Nach Westen hin dünnen die Befunde aus. Eine archäologische Ausgrabung wird unter Abstimmung dem Landesamt für Denkmalpflege im weiteren Verfahren durchgeführt

Bewertung

Bei Durchführung entsprechender Vorabstimmungen mit der Fachbehörde ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Energie

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Südwest bzw. Südost bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen.

Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmedämmend ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Begrünungsmaßnahmen

Als Bindeglied zwischen Neubaugebiet und bestehenden Schulzentrum im Süden dienen die öffentlichen Grünflächen neben der Regenwasserrückhaltung auch als Flächen für den Artenschutz.

Die umfangreiche Neupflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem und die Einleitung in eine Retentionsfläche am westlichen Gebietsrand vor. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung sowie, für einen kleinen Teilbereich im Osten am Burgweg, die Speicherung von Niederschlagswasser in privaten Zisternen mit Retentionsvolumen geplant.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) und zum Bahnhofpunkt am östlichen Ortsrand der Gemeinde, zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die wohnungsnahen Erholungsgebiete im westlichen Gebietsanschluss. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

10. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

Niederschlagsbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in die südwestlich gelegenen Retentionsflächen mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Buchenbach) vor.

Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

11. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden um den Gänsberg.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen kostengünstigen Wohnungsbau.

Der Bedarf an Schulplätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden. Eine geplante Kinderbetreuungseinrichtung deckt den zusätzlichen entstehenden Bedarf des Neubaugebietes.

12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Umlegung, Erschließung, Planungshorizont

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes ist ab den Jahren 2019/2020 geplant.

13. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	4,50 ha	100%

davon		
Nettobauland	2,04 ha	45,4 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,60 ha	0,13 %
öffentliche Grünflächen	1,86 ha	41,3 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen
Stuttgart, den 27.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky