

Gemeinde Köngen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Burgweg West III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2017 und der Frist bis einschließlich zum 15.01.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Flughafen Stuttgart	29.11.17	<p>1. Bauschutzbereich Das Bebauungsplangebiet liegt nicht um Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Flughafens Stuttgart. Von Seiten der Flughafen Stuttgart GmbH bestehen insofern gegen die festgelegten Bauhöhen keine Bedenken.</p> <p>2. Lärmschutz Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
2	Netze BW	04.12.17	<p>Im Plangebiet befindet sich das Gebäude Burgweg 22, welches über eine Freileitung mit elektrischer Energie versorgt wird. Vor Abbruch des Gebäudes muss der Anschluss vom Netz getrennt werden. Diesbezüglich sollte sich der Bauherr rechtzeitig mit unserem Anschlussservice unter 07021 8009-59050 oder anschlussservice-ahn@netze-bw.de in Verbindung setzen.</p> <p>Hinsichtlich der zu erwartenden Lastentwicklung – auch im Hinblick auf E-Mobilität – sowie angedachter Einspeisanlagen ist zur elektrischen Versorgung des Wohngebietes eine Trafostation notwendig. Die Trafostation muss von einer öffentlichen Straße her zugänglich sein und hat inklusive notwendigem Arbeitsraum für Betriebsaufgaben einen Platzbedarf von ca. 3,90 m x 4,70 m. Wir schlagen vor, für diese eine beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Netze BW GmbH einzuräumen. Eine entsprechendes Datenblatt der vorgesehenen Trafostation sowie eine Übersicht über den</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lage für die notwendige Trafostation wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

			<p>Grundstücksmindestbedarf sind dieser Stellungnahme beigefügt. Ebenso wurde in den städtebaulichen Entwurf ein aus unserer Sicht möglicher Standort für eine Trafostation eingezeichnet, mit der Bitte, ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	
3	Zweckverband Landeswasserversorgung	05.12.17	<p>Nach Überprüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Belange des Zweckverbandes Landeswasserversorgung nicht betroffen sind.</p>	Kenntnisnahme.
4	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung	05.12.17	<p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>In zukünftigen Bauleitplanverfahren können Sie gerne die zuständige untere Flurbereinigungsbehörde beim Landratsamt Göppingen direkt beteiligen und eine Beteiligung des LGL verzichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
5	Stadtwerke Esslingen	20.12.17	<p>Wie aus dem beiliegenden Bestandsplan der SWE ersichtlich befinden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen der SWE. Die Wärmeversorgung der geplanten Bebauung mittels Gas ist realisierbar.</p> <p>Hinsichtlich einer zentralen Nahwärmeversorgung der kompakten Mehrfamilienhäuser als auch der Wärmeversorgung für die einzelnen Häuser des Neubaugebietes, unterstützen wir Sie gerne bei der Entwicklung von individuellen Konzepten und Lösungen für eine nachhaltige Wärmeversorgung. Gerne beraten wir Sie ebenfalls in Bezug auf die Errichtung und des Betriebes der technischen Anlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Energieversorgungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.</p>
6	Telekom	03.01.18	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
7	Unitymedia	04.01.18	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird entsprechend</p>

			<p>einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	verfahren.
8	Regierungspräsidium Freiburg	09.01.17	<p>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.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Siehe Abschnitt „Grundwasser“.</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine aus dem Unterjura, vermutlich der Obtususton-Formation erwartet.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

			<p>werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Wendlingen-Wert (LUBW-Nr. 111). Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
9	Regierungspräsidium Stuttgart	11.01.18	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Das Plangebiet liegt im Westen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Nach Plansatz 3.2.1. (G) Regionalplan Verband Region Stuttgart (im Folgenden: Regionalplan) 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. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Die aufgeführten Belange werden in der Begründung unter Ziffer 8 zum Bebauungsplan thematisiert.</p> <p><u>Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Die geplante Wohnbaufläche greift lediglich an ihrem westlichen Rand in die im Regionalplan dargestellte Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege ein.</p>

Ebenfalls liegt das Plangebiet im Westen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach Plansatz 3.2.2. (G) Regionalplan 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. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

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

Berücksichtigung.

Die aufgeführten Belange werden in der Begründung unter Ziffer 8 zum Bebauungsplan thematisiert.

Gebiet für Landwirtschaft:

Die geplante Wohnbaufläche greift lediglich an ihrem westlichen Rand in die im Regionalplan dargestellte 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/ gesichert.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die geplanten Grünflächen/ Flächen für

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß Plansatz 3.3.6 (G) Regionalplan liegt. Diese Gebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. Wenn innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen geschaffen werden sollen, ist nach PS 3.3.7 (G) Regionalplan durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt.

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.

Berücksichtigung.

Die aufgeführten Belange werden in der Begründung unter Ziffer 8. zum Bebauungsplan thematisiert.

Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen:

Das Plangebiet soll im Nordosten als allgemeines Wohngebiet sowie im Süden und Westen als öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll getrennt abgeleitet und am westlichen Gebietsrand zurückgehalten bzw. verdunstet/ versickert und gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Ein Wasserrechtsverfahren wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

Darüber hinaus sind die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie die Verwendung von

Des Weiteren haben Planvorhaben, durch die landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, die Ziele der Raumordnung nach PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 und PS 5.3.2 (Z) LEP 2002 zu beachten.

Nach PS 3.1.9 (Z) LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

PS 5.3.2 (Z) LEP besagt, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Im weiteren Verfahren sollte eine Auseinandersetzung mit diesen Plansätzen ergänzt werden.

versickerungsaktiven Belägen vorgesehen. Es ist daher mit keiner zeitweiligen oder dauerhaften Beeinträchtigung oder Gefährdung der Wassergüte oder der Wassermenge zu rechnen.

Berücksichtigung.

Die aufgeführten Belange werden in der Begründung unter Ziffer 8. zum Bebauungsplan thematisiert.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen:

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 landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind 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 Siedlungsfläche soll daher im Bereich dieser „Baulücke“ maßvoll arrondiert werden.

			<p>Die Planung eines Angebots unterschiedlicher Wohnformen wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt.</p> <p>Im weiteren Verfahren sollen noch weitere Angaben in die Unterlagen aufgenommen werden, welche zeigen, wie mit den Dichtevorgaben nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan umgegangen wurde.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Für das Verfahren nach § 13b BauGB ist entscheidend, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt. Es soll ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachgewiesen und dargestellt werden. Es empfiehlt sich, im weiteren Bebauungsplanverfahren die Bedarfsbegründung zum aktuellen Bedarf noch zu vertiefen und u.a. anhand der bisherigen und erwarteten Entwicklung der Gemeinde sowie Ein-</p>	<p>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, der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist auch, dass der westliche und südliche Teil des Geltungsbereichs auch künftig frei von Bebauung bleibt und im Bebauungsplan als Grünfläche/ Retentionsfläche bzw. als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.</p> <p>Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“ vom 12.12.1996, als Festplatz (nordwestlicher Teil) bzw. als Standort für eine Festhalle (südwestlicher Teil) festgesetzt. Mit der Sicherung dieser Flächen erfolgt künftig eine Verbesserung gegenüber dem planerischen Ist-Zustand.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Herausnahme der Wohnbauflächen „Bilderhäusle Nord“ aus dem FNP im Rahmen der 1. Änderung der 3. Fortschreibung (rechts-wirksam 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.</p> <p>Der darüber hinausgehende, den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abge-</p>
--	--	--	---	--

wohnerzahlen plausibel darzustellen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abteilung 5 (Naturschutz)

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

stimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitende Flächenanteil, wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Die Belange des Biotopverbundes wurden berücksichtigt. 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 Neuanpflanzung 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 er-

Die Gemeinde hat im Beteiligungsformblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart angekreuzt, dass Ausnahmen/Befreiungen im Artenschutz erforderlich seien. Aus dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Gutachterbüros Stauss & Turni (Stand 09.11.2017) geht jedoch keine Erforderlichkeit für eine Ausnahme oder Befreiung hinsichtlich des Artenschutzes hervor, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt und die CEF-Maßnahmen erfolgreich realisiert werden.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege)

1.) Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung und römische villa rustica. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Es handelt sich um den Kastellvicus bzw. Bereich der römische Zivilsiedlung "Grinario"; an dessen nordöstlichen Ausläufern. Zahlreiche Ausgrabungen wurden seit dem 18.Jh. durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets ist zudem mit Siedlungsresten nahezu aller vorgeschichtlicher Epochen bis ins frühe Mittelalter und somit mit möglicherweise umfangreicher archäologischer Substanz im Boden zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

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

Kenntnisnahme.

Gemäß artenschutzrechtlichen Gutachten sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Gutachterbüros Stauss & Turni (Stand 09.11.2017) besteht tatsächlich keine Erforderlichkeit für eine Ausnahme oder Befreiung hinsichtlich des Artenschutzes, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt und die CEF-Maßnahmen erfolgreich realisiert werden.

Berücksichtigung.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil unter Ziffer E 3. des Bebauungsplans aufgenommen.

			<p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>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 derzeit 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</p>
10	Verband Region Stuttgart	12.01.18	<p>Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 2,4 ha, das den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitet. Derzeit verfügt die Stadt Kön-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Herausnahme der Wohnbauflächen „Bilderhäusle Nord“ aus</p>

			<p>gen noch über Wohnbauflächenreserven von rund 8,7 ha. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist daher in der Wohnbauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung gegebenenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können 116 neue Wohneinheiten entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von 102 Einwohnern pro Hektar errechnet. Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Köngen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar ist somit eingehalten.</p> <p>Weitere regionalplanerische Belange sind mit der aktuell vorliegenden Planung nicht betroffen.</p>	<p>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.</p> <p>Der darüber hinausgehende geringfügige, den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitende Flächenanteil, wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.</p>
11	Landratsamt Esslingen	22.01.18	<p>I. Gesundheitsamt: Sachbearbeiter: Herr Wagner, Telefon 0711 3902-41643</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Esslingen erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Mit Bezug auf § 10 Absatz 2 Punkt 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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine erste Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist erfolgt. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>Berücksichtigung.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll getrennt abgeleitet und am westlichen Gebietsrand zurückgehalten bzw. verdunstet/versickert und gedroselt in die Vorflut eingeleitet werden. Ein Wasserrechtsverfahren wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Darüber hinaus sind die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie</p>

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"). Wir begrüßen diesbezüglich das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Ziel der Planung, Seite 5).

Straßenlärm

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

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

II. Naturschutz:

Sachbearbeiter: Herr Ruoß,
Telefon 0711 3902-42449

Der ökologische Berater teilt mit:
Im Rahmen der vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde festgestellt, dass entweder keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen beziehungsweise betroffen sind oder durch geeignete Minimierungs- und/oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach §44 Absatz1 BNatSchG ausgeschlossen werden können beziehungsweise die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

die Verwendung von versickerungsaktiven Belägen vorgesehen.

Kenntnisnahme.

Die Lärmproblematik durch Straße und Schiene wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Auf das Lärmgutachten von Büro Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg vom Juli 2018 wird verwiesen

Kenntnisnahme.

		<p>Die Ausführung der CEF-Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter vorzunehmen beziehungsweise durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und abzunehmen. Die Nisthilfen (Vögel und Fledermäuse) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Bisher liegt nur der Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Absatz 3 NatSchG für Baden-Württemberg für den Eingriff in das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke im Streuobstgebiet 'Burgwiesen', Köngen“ (Biotop Nummer 173221160747) vor, aber noch keine Genehmigung. Die Genehmigung ist abzuwarten. Für die Anlage des neuen Biotopes sollte eine Fläche außerhalb des Bebauungsplans im Außenbereich gefunden werden um die Lage in der freien Landschaft weiterhin zu gewährleisten.</p> <p>Des Weiteren müssen die Ersatzpflanzungen für die wegfallenden Obstbäume konkretisiert werden. Bisher ist weder der genaue Standort noch der Umfang der Ersatzpflanzungen ersichtlich.</p> <p>Vorbehaltlich einer verbindlichen Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen, Ersatzmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen sowie der Lagerung von Baum Nummer 412) sowie der Nachreichung der geforderten Konkretisierungen werden keine weiteren Bedenken zum Vorhaben geäußert.</p> <p>III. Straßenverkehrsbehörde: Sachbearbeiterin: Frau Schnelle, Telefon 0711 3902-42651</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde regt an, den verkehrsberuhigten Bereich auf den nördlichen Bereich zu beschränken und nicht zwingend für den gesamten U-Bereich auszubauen, da dort unter anderem durch den Nachbarschaftsplatz der Aufenthaltscharakter stärker ausgeprägt ist und weniger Fahrverkehr stattfindet. Wird der verkehrsberuhigte Bereich zu lange gewählt (hier über circa 210 m), wird dieser aufgrund der vorgeschriebenen Schrittgeschwindigkeit nicht akzeptiert und nicht eingehalten. Somit sinkt die Sicherheit für die Fußgänger.</p> <p>Das Polizeipräsidium Reutlingen wurde von der Straßenverkehrsbehörde beteiligt und bringt Folgendes vor:</p> <p>a) An die östliche der nord-südlich verlaufenden Spielstraße sind mehrere Parkplätze und eine private Tiefgarage angebunden. Dies widerspricht in gewisser Weise der dem Fahrverkehr untergeordneten Verkehrsbedeutung. Zudem birgt der rangierende Verkehr für spielende Kinder nicht unerhebliche Verkehrsgefahren. Die Tiefgaragenausfahrt wird mit einer Rampe</p>	<p>Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lage des Ersatzbiotops wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Standort und Umfang der Ersatzpflanzungen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Im Bereich der geplanten Mischverkehrsfläche wird ein Zufahrtsverbot unter anderem für Tiefgaragen festgesetzt.</p>
--	--	--	--

		<p>versehen werden, wodurch für ausfahrende Fahrzeuge ein eingeschränktes Sichtfeld entsteht. Daher wird angeregt, die „Spielstraße“ (als verkehrsberuhigten Bereich) nördlich der Tiefgaragenzufahrt beginnen zu lassen. Dies hätte auch den Vorteil, dass der Kreuzungsbereich mit der Erschließungsstraße Richtung Sportpark mit der Vorfahrtsregelung Rechts-vor-Links zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen kann.</p> <p>b) Die Problematik mit den Rampen an Tiefgaragen-Ausfahrten besteht an den anderen vier Ausfahrten in gleicher Weise. An allen Ausfahrten ist bereits in der Baugenehmigung auf ebene Aufstellflächen am oberen Rampenanfang hinzuwirken, damit aus den Tiefgaragen ausfahrende Fahrzeuge auf ebener Fläche warten können, bevor in den öffentlichen Verkehrsraum, einschließlich Gehwege, eingefahren wird.</p> <p>c) Ebenfalls ist auf ausreichende Sichtfelder zu achten. Häufig wird die Sicht aus den Ausfahrten durch Stützmauern oder ähnliches unnötig erschwert.</p> <p>d) Eine der Tiefgaragen-Ausfahrten führt auf den nördlichen Wohnweg. Hier ist zu klären, ob die Ausfahrt auf den westlichen der nord-südlich verlaufenden Wohnwege verlegt werden kann. Analog des östlichen Wohnweges sollte dann auch dieser Weg nur im hinteren Bereich als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen werden, um den häufigeren Verkehr zur/von der Tiefgarage außerhalb des Aufenthaltsbereiches abzuwickeln.</p> <p>e) Ob eine E-Ladestation mit zweckgebundenem Parkplatz auf dem Nachbarschaftsplatz sinnvoll ist, scheint fraglich. Auch hier läuft der erhöhte Fahrzeugverkehr dem eigentlichen Nutzungszweck zuwider.</p> <p>f) Wir empfehlen, die Parkplätze am Vorplatz der Kindertagesstätte baulich so vom Fußgängerbereich abzutrennen, dass auch ein unbeabsichtigtes Überfahren des Bereiches erschwert wird, zum Beispiel mit Hochbord. Dies gilt auch für den Bereich des Gebäudes der Kindertagesstätte entlang der Erschließungsstraße zum Sportpark. Die Erfahrung an solchen Einrichtungen zeigt, dass während der Bring- und Abholzeiten sämtliche Flächen befahren werden, sofern keine baulichen Barrieren vorhanden sind. Hierdurch entstehen Gefahren insbesondere für Fußgänger durch meist unübersichtliche Halte- und Parkvorgänge.</p> <p>g) Über die Anzahl der geplanten Tiefgaragen-Stellplätze konnte aus den Planunterlagen nichts entnommen werden. Daher ist eine Einschätzung zur Kapazität der Stellplätze insgesamt nicht möglich. Aus Erfahrung können wir jedoch mitteilen, dass in den wenigsten Fällen der Bebauungsplanverfahren die festgelegte Stellplatzzahl aus-</p>	<p>Die verkehrsrechtliche Festlegung (Spielstraße, Tempo 30 etc.) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.</p> <p>Die Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft/ beachtet.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe a)</p> <p>Berücksichtigung.</p> <p>Auf öffentliche Parkplätze im Bereich des Quartiersplatzes wird verzichtet.</p> <p>Die Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft/ beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Zahl der nachzuweisenden und im Bebauungsplan festgesetzten privaten Stellplätze wurde vom Gemeinderat</p>
--	--	--	--

reicht. Parkprobleme lassen sich daher nicht von vornherein ausschließen.

Wir bitten, bei der weiteren Planung, insbesondere der Verkehrsflächen frühzeitig eingebunden zu werden.

IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Sachbearbeiter: Herr Heemeier,
Telefon 0711 3902-42480

1. Oberirdische Gewässer:

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist die Verlegung und Neuanlegung eines Retentionsbeckens vorgesehen.

Für die Ableitung in den Bubenbach ist ein Drosselabfluss von 10l/s *ha anzusetzen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2005 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des oben genannten Bebauungsplanes liegen außerhalb des Einzugsgebietsplans der Schmutzfrachtberechnung 2005. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung müssen die Flächen des Bebauungsplans, soweit dieser bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 WHG sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden. Demnach ist Niederschlagswasser soweit möglich flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten.

Im Oktober 2017 erfolgte mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz eine Abstimmung zur Regenwasserbehandlung. Es ist vorgesehen, das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser in einem zentralen Retentionsbecken zu sammeln und gedrosselt in den Bubenbach einzuleiten. Bei der Planung des Retentionsbeckens wird das bestehende Becken, das im Rahmen des Baugebiets „Burgweg West II“ erstellt wurde, im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Burgweg West III“ liegt und verlegt werden muss, mit berücksichtigt.

Bei Planung und Bau des Retentionsbeckens ist

festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Kenntnisnahme.

Es wird entsprechend verfahren.

Kenntnisnahme.

Es wird entsprechend verfahren.

die Grundwassersituation zu beachten. Sofern das Retentionsbecken in durchlässiger Bauweise erstellt wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen soll, ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand zu berücksichtigen.

Der Niederschlagsabfluss im Gebiet ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen im Einzelfall zu minimieren (zum Beispiel verbindlich vorgegebene Dachbegrünung, versickerungsfähige Stellplätze etc.). Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen, soweit rechtlich zulässig, im Bebauungsplan als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben werden.

Für die Einleitung in das Gewässer oder ins Grundwasser ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist in einem Entwässerungskonzept schlüssig darzustellen und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen.

Es werden vorsorglich Bedenken erhoben, bis das Entwässerungskonzept mit Antrag auf Erteilung der Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser in den Bubenbach vorgelegt wird.

3. Grundwasser:

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Untersuchungen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass Grundwasser bei Baumaßnahmen angetroffen wird.

Im Plangebiet stehen Lössablagerungen über Unterjura an, im südwestlichen Teil des Plangebiets kolluviale Ablagerungen über Unterjura.

Wir empfehlen folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sollte während der Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen.“

4. Vorsorgender Bodenschutz:

Auf der Wohnbaufläche liegen teilweise Lössbö-

Kenntnisnahme.

Das Entwässerungskonzept sowie der Antrag auf Erteilung der Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser in den Bubenbach wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Berücksichtigung.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil unter Ziffer E 6. des Bebauungsplans aufgenommen.

den vor. Diese sind in Bodenfunktionen (zum Beispiel als Puffer und Filter für Schadstoffe) als mittel bis hoch einzustufen: Die Bodenzahlen betragen zwischen 58 und 75.

Es sind folgende Punkte zu beachten:

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen.

Für die Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial).

Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Versickerungs- und Freiflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten beziehungsweise bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschleppen des Oberbodens) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zum Beispiel Kettenfahrzeugen) und bei trockener oder gefrorener Witterung und mit abgetrocknetem Bodenmaterial (Konsistenz: halbfest bis steifplastisch) ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

V. Gewerbeaufsichtsamt:

Sachbearbeiter: Herr Jungreitmeier,
Telefon 0711 3902-41411

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes mit 4,8 Hektar für etwa 116 Wohneinheiten am südwestlichen Ortsrand von Königen geschaffen werden. Hierzu wird das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung orientiert sich an der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das von der Umwidmung betroffene Gebiet noch einem Festplatz, einer Festhalle mit großer Parkierungsfläche vorbehalten und gehört dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport-, Erholungs- und Kulturgebiet“

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil unter Ziffer E 2. des Bebauungsplans aufgenommen.

Kenntnisnahme

von 1996 an, der sich in westlicher Richtung über die bestehenden Sport- und Freizeitzutzungen (Sport-, Tennisplätze, Festhalle, Sporthalle, Festplatz etc.) erstreckt.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind Lärm- und Lichtimmissionen durch die nahe gelegene Sportanlage „Fuchsgrube“ maßgeblich. Eine vorgesehene Mensa befindet sich in circa 110 Metern Abstand zum Plangebiet, weshalb unter Hinweis auf den Abstandserlass NRW (Mindestabstand zu Großküchen - 100 Meter), keine erheblichen Geruchsmissionen zu erwarten sind.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer vom 27.11.2017 wurde die Vorbelastung erhoben und in Relation zum Schutzanspruch des geplanten Wohngebietes gesetzt. Die Untersuchung basiert auf einer erkennbaren und sorgfältigen Bestandsanalyse, die Einzelheiten des vorhandenen Lärmgeschehens zum Inhalt hat. Unter der Maßgabe, dass eine Nutzung der Anlagen (Kunstrasenplatz) während der Ruhezeit ausgeschlossen ist, werden die Anforderungen der 18. BImSchV erfüllt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Untersuchung keine Aussage über die Verwendung von akustischen Verstärkeranlagen enthält. Insofern ist bei einem späteren Betrieb solcher Beschallungsanlagen die Gebietsverträglichkeit nachzuweisen, was mit Blick auf die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung schwierig sein dürfte. Hiervon unbeschadet sind die in der gutachterlichen Stellungnahme vom 27.11.2017 enthaltenen Ausführungen plausibel und nachvollziehbar. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen ist sicherzustellen, dass eine Nutzung der Anlagen (Kunstrasenplatz) während der Ruhezeit gemäß der 18. BImSchV dauerhaft ausgeschlossen ist.

Bezüglich der vorhandenen Flutlichtanlage fehlt noch der Nachweis, ob diese zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Blendung/Aufhellung führt. Unter den immissionschutzrechtlichen Anforderungen fallen auch Lichtimmissionen, die durch den Betrieb einer Flutlichtanlage erzeugt werden. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Eine erhebliche Belästigung tritt in der Regel auf, wenn die in der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Weitere Anregungen sind von hier aus zu dem Bebauungsplanverfahren nicht vorzubringen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

„Eine Nutzung der Anlagen (Kunstrasenplatz) während der Ruhezeiten gemäß 18. BImSchV ist nicht zu erwarten bzw. ausgeschlossen“.

Berücksichtigung.

Ein entsprechendes Fachgutachten wurde im weiteren Verfahren erstellt. Auf das Lichtimmissionsgutachten, Müller BBM, Stuttgart vom August 2018 wird verwiesen.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung:

Sachbearbeiterin: Frau Blocher,
Telefon 0711 3902-4136?

Vollständige Übereinstimmung mit dem Liegen-
schaftskataster innerhalb des räumlichen Gel-
tungsbereichs des Bebauungsplans.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk
auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
verweisen wir auf die Anlage 1 Nummer 4 der
Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen
zwischen dem Land Baden-Württemberg und den
Städten und Gemeinden und bitten um Beachtung
beziehungsweise Nachtrag.

VII. Landwirtschaftsamt:

Sachbearbeiterin: Frau Bäuerle,
Telefon 0711 3902-41472

Die Bebauung Burgweg West III soll überwiegend
auf landwirtschaftlicher Nutzfläche realisiert wer-
den. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 5
ha. Der größere Teil der Fläche sind extensiv
bewirtschaftete Streuobstwiesen, knapp ein Hek-
tar der Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Es
handelt sich dabei nach der Flurbilanz der Land-
wirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg um
Flächen der Vorrangflur Stufe I, das heißt, gute
bis sehr Böden, die von Fremdnutzung
ausgeschlossen bleiben sollten.

Berücksichtigung.

Quellenangabe und Copy-
rightvermerk wurde im
Lageplan eingetragen.

Kenntnisnahme.

Die positive Bevölke-
rungsentwicklung in der
Region Stuttgart führt
auch in der Gemeinde
Köngen zu einer regen
Nachfrage nach Wohn-
raum, insbesondere auch
in Form von kostengüns-
tigem Geschosswoh-
nungsbau.

Nachdem mit dem Wohn-
gebiet „Tiefe Straße/
Grund“ eine größere Ent-
wicklungsfläche der
Wohnnutzung zugeführt
werden konnte und ver-
schiedene Maßnahmen
im Innerortsbereich um-
gesetzt wurden, besteht
die dringende Notwendig-
keit für neue Wohnbauflä-
chen.

Die landwirtschaftlichen
Flächen innerhalb des
Plangebietes sind durch
die bestehende Sied-
lungsfläche im Norden
und Osten, das Schul-
zentrum im Süden und
die Sportanlagen im
Westen eingegrenzt und
liegen damit isoliert von
den ausgedehnten
landwirtschaftlichen
Nutzflächen im Westen
von Köngen.

Die Siedlungsfläche soll
daher im Bereich dieser

			<p>Die seitens der Landwirtschaft bereits in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan geäußerten erheblichen Bedenken bezüglich des Flächenverlustes bleiben deshalb unverändert bestehen.</p> <p>Einen Umweltbericht soll es entsprechend den Ausführungen des Planverfassers nicht geben. Sollen jedoch naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, weisen wir vorsorglich auf § 15 Absatz 3 BNatSchG hin. Entsprechend dieser Regelung sollte die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen, unbedingt vermieden werden.</p> <p>VIII. Nahverkehrsbehörde: Sachbearbeiter: Herr Wolfart, Telefon 0711 3902-42731</p> <p>Es wird angeregt, die Begründung konkret dahin-</p>	<p>„Baulücke“ maßvoll ar- rondiert werden. Hierbei wird, in der Ab- wägung zwischen den Belangen der Landwirt- schaft (Flächenknapp- heit, hochwertige, für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden) und dem drin- genden Wohnungsbe- darf in der Gemeinde Köngen, der kurzfristi- gen Schaffung von Wohnraum Vorrang ein- geräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass der westliche und südliche Teil des Geltungsbereichs auch künftig frei von Bebauung bleibt und im Bebauungs- plan als Grünfläche/ Re- tentionsfläche bzw. als Flächen für die Landwirt- schaft festgesetzt. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebau- ungsplan „Sport-, Erho- lungs- und Kulturgebiet“ vom 12.12.1996, als Festplatz (nordwestlicher Teil) bzw. als Standort für eine Festhalle (südwestli- cher Teil) festgesetzt. Mit der Sicherung dieser Flä- chen erfolgt künftig eine Verbesserung gegenüber dem planerischen Ist- Zustand.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung.</p>
--	--	--	--	--

gehend zu ergänzen, wie das Plangebiet durch den ÖPNV erreichbar ist oder erschlossen werden soll.

IX. Untere Baurechtsbehörde:

Sachbearbeiterin: Frau Weber, Telefon 0711 3902-42468

1.

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In Ziffer 2 der Begründung ist aufgezeigt, dass der vom Bebauungsplan erfasste Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan im Westen als Grünfläche mit einem Standort für einen Festplatz und im Osten als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ ausgewiesen ist.

Da als besondere Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, weicht der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13 b Satz 1 in Verbindung mit § 13 a Absatz 2 Ziffer 2 BauGB angepasst werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a Absatz 2 Ziffer 2 BauGB darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Dies ist in der Begründung näher auszuführen, sodass keine Bedenken bestehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nach Auffassung der obersten Baurechtsbehörde handelt es sich bei der Berichtigung um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Um jedoch eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicherzustellen, empfiehlt die oberste Baurechtsbehörde, die Bekanntmachung des (späteren) Satzungsbeschlusses zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Nach § 6 Absatz 5 Satz 4 BauGB kann jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Um sicherzustellen, dass dabei jeweils die zu diesem Zeitpunkt gültige Fassung eingesehen werden kann, sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplanes unverzüglich vorgenommen werden, obwohl der Gesetzeswortlaut keine zeitliche Vorgabe enthält. Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flä-

Die aufgeführten Belange wurden in der Begründung unter Ziffer 9. zum Bebauungsplan thematisiert.

Kenntnisnahme.

		<p>chennutzungsplanes sicherzustellen, sollte diese zum Beispiel mit dem Hinweis „geändert durch den am in Kraft getretenen Bebauungsplan...“ versehen werden.</p> <p>Zu gegebener Zeit ist dem Landratsamt ein Nachweis der Berichtigung vorzulegen.</p> <p>2.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13 b BauGB. Die Einhaltung der Grundfläche im Sinne von § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 m² ist in der Begründung durch eine Berechnung im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO darzulegen.</p> <p>3.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht im Westen die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen) vor. Im Hinblick auf den Vorrang durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB) und den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Absatz 2) sollte darauf in der Begründung besonders eingegangen werden.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Die aufgeführten Belange wurden in der Begründung unter Ziffer 3. zum Bebauungsplan thematisiert.</p> <p>Berücksichtigung.</p> <p>Die aufgeführten Belange wurden in der Begründung unter Ziffer 3. und 8. zum Bebauungsplan thematisiert.</p>
--	--	---	--

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
2	Landesnaturaenschutzverband BW e.V.
3	EnBW AG
4	GKW Zweckverband Gruppenklärwerk
5	NABU Kreisverband Esslingen e.V.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,
Stuttgart, den 27.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP