

## Gemeinde Köngen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Spitalgarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 10.08.2018 und der Frist eines Monats nach Erhalt des Schreibens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

|   | <b>Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange</b> | <b>Schreiben vom</b> | <b>Stellungnahme</b>   | <b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>  |
|---|---|----------------------|--|---|
| 1 | Verband Region Stuttgart                                | 30.08.18             | Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.   | <b>Kenntnisnahme.</b>   |
| 2 | RP Stuttgart  | 07.09.18             | Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.  | <b>Kenntnisnahme.</b>   |
| 3 | LRA Esslingen   | 12.09.18             | <b>I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</b><br><br><u>1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u><br><br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalgarten“ liegt laut Schmutzfrachtberechnung 2005 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen in einem Gebiet, das im Mischsystem entwässert wird. Gemäß Schmutzfrachtberechnung ist die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ordnungsgemäß möglich.<br><br>Im weiteren Verfahren sind § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.<br><br>Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist Niederschlagswasser soweit möglich, flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem | <b>Kenntnisnahme.</b><br>Es wurde ein Baugrundgutachten durchgeführt ( Büro VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.11.2018). Die örtlichen Verhältnisse schließen, aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens und der damit verbundenen geringen Beitrags zur Grundwasserneubildung, eine Niederschlagswasserversickerung aus. Der Niederschlagswasserabfluss wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan minimiert. |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Für die Einleitung in ein Gewässer oder ins Grundwasser ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.</p> <p>Der Niederschlagswasserabfluss ist außerdem durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren (verbindlich vorgegebene Dachbegrünung, versickerungsfähige PKW-Stellplätze, Wegeflächen etc.).</p> <p>Soweit rechtlich möglich, müssen die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben und im Plan zeichnerisch dargestellt werden.</p>  |   |
|  |  | <p><u>2. Grundwasser</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für das dargestellte Bauvorhaben wird eine Baugrunderkundung als erforderlich angesehen.</p> <p>Folgender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>Der Planbereich liegt im Bereich lößlehmüberdeckter Schichten des Unterjuras. Eine Grundwasserführung an der Lößbasis oder in den Festgesteinsbänken des Unterjuras kann nicht ausgeschlossen werden. Für das Bauvorhaben ist eine Baugrunderkundung erforderlich, die die Grundwasserverhältnisse bis mindestens 1 m unter der Gründung beziehungsweise 1 m unter dem tiefsten vorgesehenen Drainniveau ermittelt. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigung.</b><br/>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf das Baugrundgutachten ( Büro VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.11.2018) hingewiesen.</p> |
|  |  | <p><b>II. Naturschutz</b></p> <p>Geplant sind der Abriss eines alten, relativ kleinen Gebäudes und anschließende großflächige Überbauung des Grund-</p>  | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>  |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | <p>stücks mit unter anderem Senioren gerechten Wohnungen.</p> <p>Mehr als zwei Drittel des Grundstücks sind bereits auf dieser Innenbereichsfläche versiegelt. Es befinden sich allerdings zwei große Bäume (Kastanie und Ahorn) auf dem Grundstück. Ein weiterer größerer Ahorn steht tiefer versetzt, nahe der Grundstücksgrenze (eventuell schon auf Grundstück Flurstück-Nummer 12366/4). Bei der Betrachtung des Luftbildes wird deutlich, dass es sich bei dieser Gruppe (auf dem Nachbargrundstück befinden sich weitere Bäume) von Großbäumen um ein Trittsteinbiotop handelt, das zumindest die Hälfte an Großbäumen verlieren würde.</p> <p>Das vorgelegte Gutachten zeigt, dass entweder keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen bzw. betroffen sind oder durch geeignete Minimierungs- und/oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden können beziehungsweise die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind hierzu geeignet. Insbesondere ist folgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Rückbau der Gebäude sollte zwischen 1. Oktober und 30. April eines Jahres erfolgen, ansonsten wäre eine Vorabkontrolle durch einen Fachgutachter — wie im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführt — erforderlich.</li> <li>2. Zeitlich vorgezogen sind drei Flachkästen für Fledermäuse durch einen Fachgutachter aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können in das neue Gebäude Quartiermöglichkeiten unter Beratung eines Fachgutachters integriert werden (CEF-Maßnahme).</li> <li>3. Die Gehölzrodung darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres stattfinden.</li> </ol> <p>Des Weiteren werden folgende weitere Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Verringerung des Verlustes eines Trittsteinbiotops sollten die in der Planung dargestellten zwei Bäume als Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9</li> </ol> | <p><b>Berücksichtigung.</b><br/>Entsprechende Festsetzungen wurden in den Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
|--|--|---|---|

|  |  |  |                       |
|--|--|--|-----------------------|
|  |  | <p>Absatz 1 Nummer 25a) BauGB). Sie sollten entweder im Grünbereich gepflanzt oder mit ausreichend großer Baumscheibe versehen werden, um ein gutes Kronenwachstum zu ermöglichen. Der sich auf tieferer Ebene befindende Ahorn ist nach Möglichkeit zu erhalten; weitere Grünflächen sollten mit Sträuchern versehen werden. Es wird eine Fassaden- und Dachbegrünung, letzteres in Kombination mit Solarkollektoren empfohlen.</p> <p>2.Es sollten Nistkästen am neuen Gebäude für Haussperling und Star aufgehängt werden.</p> <p>Biotope und Schutzgebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p> |                       |
|  |  | <p><b>III. Gewerbeaufsicht</b></p> <p>Die Planung entspricht dem Gebietscharakter, der durch eine Wohnnutzung geprägt wird.</p> <p>Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>   | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|  |  | <p><b>IV. Gesundheitsamt</b></p> <p><u>Altlasten</u><br/>Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altlaststandorte oder Schadensfälle mit dem WBA erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen den Planentwurf keine Einwände.</p>  | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|  |  | <p><b>V. Amt für Geoinformation und Vermessung</b></p> <p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Angrenzend an den nördlichen Teil des Bebauungsplans fehlt bei dem außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Grundstück Flurstück-Nummer 12999 (Gunzenhauserstraße) die Flurstück-Nummer.</p> <p>Angrenzend an den östlichen Teil des Bebauungsplans ist bei dem außerhalb</p>  |                       |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Grundstück Flurstück-Nummer 12378 (Keplerstraße) der Straßename wegen Überdeckung durch Planzeichen nur eingeschränkt lesbar.</p> <p>Angrenzend an den südlichen Teil des Bebauungsplans sind an den dargestellten Grundstücken Flurstück-Nummern 12367 und 12371 die Veränderungen aus Fortführungsnachweis 2017/1 nicht berücksichtigt.</p> <p>Angrenzend an den westlichen Teil des Bebauungsplans fehlt bei dem außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Grundstück Flurstück-Nummer 409 (Spitalgartenstraße) die Flurstück-Nummer.</p> <p>Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr.4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen. Es wird um Beachtung beziehungsweise Nachtrag gebeten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.</p> | <p><b>Berücksichtigung.</b><br/>Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.</p>             |
|  |  | <p><b>VI. Straßenverkehrsamt</b></p> <p>Verkehrssicherheitsdefizite sind nicht zu erkennen, insbesondere scheint sich an der Erschließung nichts zu ändern. Es wird auf die einschlägigen Regelwerke verwiesen. Stellplätze sind so anzulegen, dass hinreichende Sichtbeziehungen bestehen und die Gefahren bei der Nutzung des Grundstücks minimiert sind.</p>  | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>  |
|  |  | <p><b>VII. Untere Baurechtsbehörde</b></p> <p>In Bezug auf die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB wird die innerörtliche Nachverdichtung, welche in der Bauleitplanung vorrangig gegenüber einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen heranzuziehen ist, begrüßt.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ und „Kirche und kirchliche Einrichtungen“ dar. Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bauungs-</p>   | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b><br/>Es wird entsprechend verfahren.</p> |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>planes „Spitalgarten“ diesen Darstellungen entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB).</p> <p>Das Vorhaben, Errichtung einer ambulanten Wohngemeinschaft nebst Räumlichkeiten für den Krankenpflegeverein, ist nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen beziehungsweise reinen Wohngebiet allgemein zulässig und bauplanungsrechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>§ 3 Absatz 4 BauNVO sieht vor, dass zu den nach § 3 Absatz 2 BauNVO sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohnnutzungen auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p> |  |
|--|--|--|--|

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,  
Stuttgart, den 29.11.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP