Gemeinde Möglingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Heuleger II – 4. Änderung“

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2017 und der Frist von einem Monat 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**
Zweckverband Gruppenklärwerk Leudelsbach	25.07.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
terranets bw	26.07.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Bodensee-Wasserversorgung	28.07.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Industrie - und Handwerkskammer Region Stuttgart	03.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Syna	03.08.17	Die Stromversorgung kann durch Erweiterung unserer bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Bitte teilen Sie uns schnellstmöglich den ungefähren Leistungsbedarf, bei den neu zu errichtenden Gebäuden mit, um die zeitnahe Stromversorgung gewährleisten zu können. Innerhalb des Plangebiets sind 1 kV Kabel verlegt; diese dürfen nicht überbaut werden. Für den Fall, dass es in diesem Zusammenhang zu einer Änderung der bestehenden Energiekabel kommt, sind die entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen. Die Erdkabel bitten wir mit einem Leitungsrecht mit folgendem Mustertext für den Netzeigentümer, die Süwag Energie AG, zu sichern: Der Eigentümer gestattet der Süwag Energie AG mit Sitz in Pleidelsheim, die vorbezeichneten Grundstücke für den Bau, den Betrieb und	**Kenntnisnahme.** **Berücksichtigung.** Die Festsetzung eines Leitungsrechts sowie ein entsprechender Hinweis wurden im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

		die Unterhaltung einer elektrischen Anlage mit Zubehör zu benützen und zu diesem Zweck zu betreten und gegebenenfalls zu befahren. Die Auswechslung der Anlage ist zulässig. In einem Schutzstreifen von je 0,5 m Breite rechts und links der Mittelachse der Anlage dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und anlagengefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Die Süwag Energie AG wird jedoch auf Antrag des Eigentümers die Bebauung des Schutzstreifens nach den VDE- Bestimmungen zulassen. Bäume und Sträucher dürfen die Anlage nicht gefährden. Gegebenenfalls ist die Entfernung und Kurzhaltung des anlagengefährdenden Bewuchses zulässig, auch soweit dieser in den Schutzstreifen hineinragt. Die Süwag Energie AG ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeitsrechte Dritten zu überlassen. Die derzeitige Lage der Kabelstrecken bitten wir Sie unserer zentralen Planauskunft im Internet unter www.syna.de (→ Alle Portale im Überblick → Zentrale Planauskunft) zu entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Kabel bitten wir um Beachtung des „Merkhefts für Baufachleute" (ebenfalls unter dem obengenannten Link herunterladbar) und um Einholung der aktuellen Kabellage. Bei Fragen oder Unklarheiten zur Planauskunft bzw. zum Merkheft kontaktieren Sie bitte die Planauskunft der Syna per Mail: geo.service@syna.de oder per Telefon unter der Rufnummer: 069/3107-2188.	
Amprion GmbH	04.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim	07.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Handwerkskammer Region Stuttgart	14.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Verband Region Stuttgart	18.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Regierungspräsidium Freiburg	12.09.17	<u>Geotechnik</u> 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,	**Berücksichtigung.** Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

		Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Grundwasser</u> Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.	**Berücksichtigung.** Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
Regierungspräsidum Stuttgart	15.09.17	<u>Raumordnung</u> Die Planung von Geschosswohnungsbau wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Es handelt sich um einen entwickelten Bebauungsplan. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. <u>Landesamt für Denkmalpflege</u> Wir bitten darum, am weiteren Verfahren betei-	**Kenntnisnahme.** **Berücksichtigung.** Das Landesamt für

		ligt zu werden.	Denkmalpflege wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren gehört.
unitymedia	18.09.17	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. 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.	**Kenntnisnahme.**
Deutsche Telekom Technik GmbH	19.09.17	Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie hiermit folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden. 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 der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Ab-	**Kenntnisnahme.** Die Anregungen wurden dem Bauherr weitergeleitet. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. **Kenntnisnahme.** Es wird entsprechend verfahren.

		zweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Des Weiteren bitten wir Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. und bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren.	
Netze BW	18.09.17	Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans führen keine Leitungen der Netze BW, deshalb haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	**Kenntnisnahme.**
Landratsamt Ludwigsburg	29.09.17	<u>I. Naturschutz</u> Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen dauerhafte Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben können, ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss sicherstellen können, dass bei Vollzug der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Mittels einer Relevanzprüfung und ggf. Bestandserfassung ist zu klären, ob bei der Beseitigung von Vegetationsstrukturen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Falls ja, sind Artenschutzmaßnahmen zu entwickeln und im Vorfeld umzusetzen. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.	**Berücksichtigung** Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse durch ein Fachbüro wurde das Plangebiet im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht. Eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann bei Durchführung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dabei sind die Zeiten auf den Zeitraum vom 15. Oktober bis 15. Februar zu beschränken. Auf die Bauzeitenbeschränkungen gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (ÖPF vom 2. März 2017) wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist im Vorgriff auf das Bauvorhaben die im Plangebiet bestehende künstliche Nisthilfe auf das gemeindeeigene

			Grundstück Flst.-Nr. 4066/35 zu verbringen und dort an geeigneter Stelle aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Eine entsprechende Regelung wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherr und der Gemeinde vereinbart.
		II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz	
		Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Zur Umsetzung des § 55 WHG Abs. 2 (dezentrale Niederschlagswasserentsorgung) bitten wir, Regelungen zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung (insbesondere Dachbegrünung sowie die wasserdurchlässige Befestigung von Kfz-Stellplätzen) festzusetzen. Die Entwässerungsdetails sollten mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zum gegebenen Zeitpunkt abgestimmt werden.	**Berücksichtigung** Entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) wurden im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Darüberhinaus wurde im Bebauungsplan die Herstellung von Regenwasserrückhalteanlagen festgesetzt, die neben der Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung auch der Rückhaltung und der verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation dient.
		Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz: Unter dem Abschnitt Hinweise des Textteils zum oben genannten Bebauungsplan sollte folgende Passage aufgenommen werden: „Maßnahmen, die sich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können oder tiefer als 10 m in den Untergrund eindringen, sind spätestens 4 Wochen vor Beginn dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, schriftlich anzuzeigen. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“	**Berücksichtigung.** Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
		Bodenschutz: Im Planbereich stehen sehr hochwertige Böden aus Lösslehm (Parabraunerden) an. Überschussmassen an Erdaushub sollten daher hochwertig, z.B. in der Landwirtschaft zur Bodenverbesserung verwertet werden. Hierfür ist allerdings ein separates bau- und naturschutzrechtlich Genehmigungsverfahren erforderlich. Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist	**Kenntnisnahme.**

		folgender Eintrag vorzunehmen: „Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015)." Wir bitten die Gemeinde, das Beiblatt den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.	**Berücksichtigung.** Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
		III. Immissionsschutz Östlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach den uns vorliegenden Informationen findet auf dem landwirtschaftlichen Anwesen in untergeordnetem Umfang Tierhaltung statt. Neben der bestehenden Hühnerhaltung mit ca. 75 Tieren ist eine hobbymäßige Pferdehaltung beabsichtigt. Aufgrund der relativ geringen Tierzahlen halten wir die Erarbeitung eines Geruchsgutachtens für verzichtbar. Die Hofstelle ist der Standort des überwiegenden Teils der Maschinen und Geräte, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeit eingesetzt werden. Dementsprechend ist zu erwarten, dass von der Hofstelle Geräuschemissionen durch den Betrieb dieser Anlagen ausgehen. In Abhängigkeit von der Witterung und der Jahreszeit kann die Betriebstätigkeit auch im Nachtzeitraum stattfinden. Vor diesem Hintergrund regen wir an im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens auf Grundlage der TA Lärm die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln.	**Kenntnisnahme.** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Schallimmissionen ermittelt, die durch den Straßenverkehr und durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb auf die geplante Bebauung einwirken. Für den einwirkenden Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten. Durch den einwirkenden Lärm des angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb werden die Richtwerte tags und nachts eingehalten. Ebenso der Richtwert von 70 dB(A) tags für seltene Ereignisse wird eingehalten. Daher sind im Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zusätzlich wurden die von dem o.g. Landwirtschaftsbetrieb ausgehenden Geruchsbelastungen im Rahmen einer Immissionsprognose auf die Relevanz in Bezug auf das Plangebiet überprüft. Der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10 % wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Als Ergeb-

			nis sind im Plangebiet daher keine erheblich negativen Auswirkungen aufgrund von Geruchsimmissionen, weder innerhalb von Gebäuden noch im Bereich von Balkonen und Freisitzen, zu erwarten. Auf die Immissionsprognose des Büros iMA, Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Gerlingen vom 16.10.2017/ Revision 01 vom 12.07.2018 wird verwiesen.
		IV. AVL Die Entsorgung kann in den bereits vorhandenen Straßen erfolgen. Grundsätzlich bitten wir um Beachtung der Vorgaben der Betriebsgenossenschaft Transport und Verkehr.	**Kenntnisnahme.**
		V. Landwirtschaft Grundsätzlich begrüßen wir die Innentwicklung bei der Schaffung von Wohnraum und haben noch folgende Anmerkungen:	**Kenntnisnahme.**
		Die östlich des Plangebietes liegende Hofstelle des Betriebes Thomas Koch darf nicht in ihrem Fortbestand beeinträchtigt werden, dies schließt eine angemessene Weiterentwicklung mit ein. Notwendige Grenzabstände sind zu beachten. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch nach 22.00 Uhr durchgeführt werden. Der Betrieb Koch hat den Großteil seiner Maschinen noch innerorts an seiner Hofstelle, daher können Beeinträchtigungen der Wohnnutzung beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit resultieren, nicht ausgeschlossen werden und Nutzungskonflikte sind möglich. Neben Geräusch- und Staubemissionen sind gegebenenfalls auch Geruchsemissionen durch die Tierhaltung zu erwarten.	**Kenntnisnahme.** siehe Antwort III. Immissionsschutz
		VI. Vermessung, Flurneuordnung und Landkreisentwicklung Breitband: Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine	**Kenntnisnahme.** Die Anregungen wurden dem Bauherr weitergeleitet.

		bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.	
Landratsamt Ludwigsburg Kreisbrand-meister	09.10.17	Von Seiten des FB 34 gibt es zu o.g. Bebauungsplan folgenden Hinweis: Nicht alle Gebäude sind mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar. Die in den Plänen dargestellte Gebäudeklasse generiert notwendige Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr. Dieser Umstand muss durch bauliche Maßnahmen (Feuerwehrzufahrten oder bauliche Rettungswege) gewürdigt werden.	**Kenntnisnahme** Die Anregungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen bzw. überprüfen.

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	BUND Landkreis LB
2	CSG GmbH
3	EnBW Energie Baden-Württemberg
4	EnBW Regional AG
5	Handels- und Gewerbeverein
6	LNV Arbeitskreis LB
7	Ludwigsburger Verkehrslinien
8	NABU Ludwigsburg
9	Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
10	Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
11	Polizeidirektion Ludwigsburg
12	RBS Wave GmbH
13	Regional Bus Stuttgart GmbH RBS
14	RWE Netzservice GmbH
15	Telefonica Deutschland GmbH
16	Vodafone D2 GmbH, Niederlassung SW
17	VVS Verkehrs- und Tarifverbund

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.07.2017 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	**Schreiben vom**	**Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**
Stadt Kornwestheim	26.07.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Stadt Asperg	31.07.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Stadt Markgröningen	03.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Stadt Korntal-Münchingen	16.08.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**
Stadt Stuttgart	05.09.17	Keine Anregungen.	**Kenntnisnahme.**

Von folgenden Nachbargemeinden gingen keine Schreiben ein:

	Nachbargemeinden
1	Stadt Ludwigsburg
2	Gemeinde Schwieberdingen