

**Bebauungsplan
„Auf der Schanz“ Nr. 097/11**

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Vermögen und Bau	05.11.2009	Bei der Planung für den Teilbereich I ist zu bemängeln, dass unnötig weitere Flächen durch die Erschließung versiegelt werden. Bei der Fortsetzung der bestehenden Reihenhausbebauung wäre die Bilanz bei gleicher Anzahl der Wohneinheiten günstiger.	<i>Eine Fortführung der Reihenhausbebauung wurde geprüft. Die Versiegelung wäre jedoch nur geringer, wenn man direkt an die bestehenden Gebäudereihen anbauen würde. Dies bedeutet aber einen Eingriff auf privates Eigentum, weshalb von dieser Variante abgesehen wurde.</i>
2	Polizeidirektion Ludwigsburg	09.11.2009	Auf die Checkliste des Arbeitskreises „Stadtplanung und Kriminalprävention“ wird hingewiesen.	<i>Die Checkliste wird zur Kenntnis genommen.</i>
3	Verband Region Stuttgart	19.11.2009	Der Flächennutzungsplan stellt auf Flurstück 1366/4 eine öffentliche Grünfläche dar. Somit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die damit neu entstehende Wohnbaufläche sowie die Anzahl der Wohnungen sind in die Wohnungsbau- und Siedlungsflächenbilanz der Flächennutzungsplanung (entweder bei der nächsten Fortschreibung oder jetzt durch entsprechenden Tausch) einzurechnen.	<i>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die entstehenden Wohneinheiten werden in die Wohnungsbau- und Siedlungsflächenbilanz eingerechnet.</i>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
4	Regierungspräsidium Stuttgart	30.11.2009	<p>Denkmalpflege: Im Planareal oder in unmittelbarer Umgebung ist für das Jahr 1762 eine Befestigung wohl des 7 jährigen Krieges erwähnt. Wir regen daher an, zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand möglicher archäologischer Befunde frühzeitig im Vorfeld der Bebauung auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag im Bereich des Planareals zeitlich vorgezogen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.</p> <p>Raumordnung: Der Bebauungsplan ist jedoch bezüglich der östlichen Fläche nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Es bestehen ernsthafte Bedenken, ob es sich bei der Inanspruchnahme dieser Fläche, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch im Außenbereich befindet, zur Abrundung des Siedlungskörpers um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt.</p> <p>Wir regen daher an, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. In diesem Zusammenhang wäre es zu begrüßen, den Flächennutzungsplan aus dem Jahre</p>	<p><i>Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist eine archäologische Untersuchung durch die Stadt Ludwigsburg vorgesehen.</i></p> <p><i>Bei der östlichen Fläche handelt es sich um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes. Da diese Fläche durch die Straße „Auf der Schanz“ bereits vollständig erschlossen ist und der Siedlungskörper an dieser Stelle geschlossen wird, kann in diesem Fall von einer „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ gesprochen werden.</i></p> <p><i>Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 1984 ist in Bearbeitung.</i></p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>1984 im Wege der Gesamtfortschreibung an die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt Ludwigsburg für die nächsten Jahre anzupassen.</p> <p>Soweit die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB oder § 13 BauGB nicht vorliegen, wäre im weiteren Verlauf auch ein Umweltbericht zu fertigen, der im weiteren Verfahren vorzulegen wäre.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die östliche Baufläche sich nach dem Entwurf der Raumnutzungskarte zur Regionalfortschreibung, der am 22.07.2009 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen wurde, in einem Gebiet befindet, welches als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (Z)) ausgewiesen ist. Nach Absatz 2 dieses Plansatzes ist der Erhaltung besonders geeigneter landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p><i>Da die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben sind, wird auf einen Umweltbericht verzichtet.</i></p> <p><i>Da der Regionalplan keine parzellenscharfe Darstellung zeigt und der Verband Region Stuttgart keine Bedenken gegen die Siedlungsabgrenzung erhoben hat, wird keine Abweichung von den Zielen der Raumordnung gesehen.</i></p> <p><i>Zudem ist die östliche Fläche bereits erschlossen und nördlich der östlichen Teilfläche bereits bebaut. Aus diesen Gründen wird die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten des Wohnens zurückgestellt.</i></p>
5	Deutsche Telekom	04.12.2009	Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.	<i>Die Deutsche Telekom wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</i>
6	Regierungspräsidium Freiburg	10.12.2009	Geotechnik: Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Grundwasser: Die beiden Plangebiete liegen innerhalb des vorläufig abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Hoheneck“. Für die Erdwärmsonden gelten daher Begrenzungen bei der Bohrtiefe.</p>	<p><i>Diese Hinweise werden nachrichtlich übernommen.</i></p>
7	Landratsamt Ludwigsburg	10.12.2009	<p>Naturschutz: Festsetzungen zur Freiflächengestaltung der Grundstücke sollen gemäß Ziffer 5.2 der Begründung zum Planungskonzept im weiteren Verfahrenslauf noch getroffen werden. Wir regen an, die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung (wie z.B. NAV-Lampen, nach unten gerichteten Leuten) im Bebauungsplan festzuschreiben.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Um die Folgen für den natürlichen Wasserhaushalt zu vermindern, sollten außer der Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen weitere Festsetzungen getroffen werden. Wir regen an, bei Flachdächern für Gebäude und Garagen eine extensive Dachbegrünung festzusetzen. Dies trägt zur Minderung des Niederschlagsabflusses bei und erhöht die Verdunstungsrate.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz: Die Baugebiete liegen im Einzugsbereich des Hohenecker Solebrunnens. [...] Die Nutzung der örtlichen Geothermie mit Erdwärmesonden ist grundsätzlich</p>	<p><i>Da sich das Gebiet in ein Bestandsgebiet einfügen soll, wird bei den Lampen keine besondere Festsetzung getroffen. Die bestehende Beleuchtung wird genutzt und sollte man weitere Lampen benötigen, werden aus gestalterischen Gründen die Beleuchtungen zur Verwendung kommen, die bereits in der Straße „Auf der Schanz“ verwendet werden.</i></p> <p><i>Bei der Planung wurde Wert auf so geringe Versiegelung wie möglich gelegt. Dazu zählt eine extensive Begrünung bei Flachdächern, wasserdurchlässige Beläge bei Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und Pflanzgebote in beiden Teilflächen. Zudem wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt, die unter dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete liegt.</i></p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>zulässig, sind aber bis Oberkante Haßmersheimer Mergel (etwa 100m unter Gelände zu erwarten) begrenzt. Im Textteil zum Bebauungsplan sollten die folgenden Hinweise nachrichtlich übernommen werden: siehe Stellungnahme 1. bis 3.</p> <p>Altlasten: Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p>Bodenschutz: Durch die Planung werden dem Naturhaushalt sehr hochwertige Böden entzogen (Bodenschätzung L 3 Lö 76/81). Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: siehe Stellungnahme</p> <p>Immissionsschutz: Eine abschließende Stellungnahme können wir erst nach Vorlage des Lärmgutachtens abgeben.</p> <p>Abfallwirtschaft: Die Stichstraßen werden von der Müllabfuhr nicht befahren. An der Straße „Auf der Schanz“ sind ausreichende Flächen zur Bereitstellung der Müllbehälter einzuplanen.</p>	<p><i>Dieser Hinweis wird nachrichtlich übernommen.</i></p> <p><i>Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Sollten sich im weiteren Verfahren noch Hinweise über Altlasten ergeben, dann werden die weiteren Maßnahmen mit dem Landratsamt abgestimmt.</i></p> <p><i>Der Eintrag wird in leicht abgewandelter Form als Hinweis nachrichtlich übernommen.</i></p> <p><i>Ein Lärmgutachten zu beiden Flächen liegt inzwischen vor und wurde in den Entwurf eingearbeitet.</i></p> <p><i>Es werden Müllbehälterstandplätze für die westliche Teilfläche im Straßenraum „Auf der Schanz“ eingeplant.</i></p>

II) Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Familie Reber und Dokenwadel Auf der Schanz 19	12.11.2009	Kaufinteresse für das gepachtete Teilstück.	<i>Dieses Teilstück wird in der Planung berücksichtigt.</i>
2	Familie Aull, Beyl, Dokenwadel, Grün, Luithardt, Regine Reber, Scheerer, Esther Oßwald und Ingrid Oßwald	25.11.2009	<p>Für das Grundstück schlagen wir eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor (ein Vollgeschoss + Satteldach 30 Grad und einer Firsthöhe von 6,20 m, wie etwa Haus Beyl, Auf der Schanz 9). In Betracht kommen würde unseres Erachtens auch eine Bebauung mit eingeschossigen Flachdach-Bungalows, wie diese im Wohngebiet „Auf der Schanz“ an Gebäude Nr. 81 bereits vorhanden ist.</p> <p>[...] Eine Bebauung mit Doppelhäusern würden wir bezüglich des Flurstücks 1366/4 nicht für optimal halten. Diese erscheinen uns hier am Rande der Bebauung als zu massig.</p> <p>[...] Eine höhere Bebauung als die vorgeschlagene würde sich unseres Erachtens auf das gesamte Wohngebiet, nicht zuletzt vor allem auf die unmittelbar angrenzenden bereits vorhandenen Gebäude negativ auswirken.</p>	<p><i>Der gültige Bebauungsplan lässt an der östlichen Teilfläche eine dichtere Bebauung zu. Diese wurde jedoch von den Grundstückseigentümern nicht voll ausgeschöpft. Bei einem Abbruch des Bestandes wäre ein gleich großer Neubau, entsprechend des Bebauungsplanes „Auf der Schanz“ Nr. 097/11, möglich.</i></p> <p><i>Im Entwurf werden für die östliche Teilfläche nur noch Einzel- und Doppelhäuser berücksichtigt. Da die Grundstücke so groß geschnitten sind, wäre auch ein kleines Doppelhaus möglich.</i></p> <p><i>Das Maß für die Höhe der geplanten Gebäude richtet sich nach der zulässigen Höhe der Gebäude der näheren Umgebung.</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
3	<p align="center">Arbeitskreis Ökologie Werner Brekle</p>	01.12.2009	<p>Die Notwendigkeit einer Bebauung der letzten Freiflächen innerhalb Oßweil wird nicht gesehen, da der Wohnungsbedarf in Oßweil durch die beiden Neubaugebiete „Gegen Eich“ und „Hartenecker Höhe“ ausreichend abgedeckt ist. Eine Bebauung ginge zu Lasten eines fehlenden Kindergartens (Flst.-Nr. 1376/1) und einer im Entwurf des Grünleitplanes aufgeführten ökologischen Entwicklungsfläche (Flst. 1366/4). Aus den genannten Gründen lehnt der Arbeitskreis Ökologie den Bebauungsplan ab.</p>	<p><i>Da die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken trotz der inzwischen fast aufgesiedelten Neubaugebiete weiterhin groß ist, bieten sich Flächen im Innenbereich an, welche bereits erschlossen sind. Beide Teilflächen haben bereits weitestgehend die notwendige Infrastruktur und fügen sich in den Siedlungskörper ein.</i></p> <p><i>Die Kindergartenfläche wurde geprüft und ist für einen Neubau einer Kindertageseinrichtung zu klein. Die Einrichtung wäre so klein, dass die Synergieeffekte, die durch mehrgruppige Kindertageseinrichtungen entstünden, kaum möglich wären.</i></p>
4	<p align="center">Fritz Lang Kühäckerstraße 65</p>	02.12.2009	<p>1. Die geplante Bebauung mit 10 Wohneinheiten erscheint uns zu massig [...] Besonnung und Luftzufuhr wird behindert. [...] bitten wir die Linien der beiden Reihenhäuser auf Parz. 1378 fortzusetzen und nicht unmotiviert 3 Reihen vorzusehen.</p> <p>2. [...] gewissenhafte Überprüfung des Leistungsvermögens der Entwässerungsleitung.</p>	<p><i>Die Dichte der Bebauung richtet sich nach der bestehenden Bebauung und fügt sich somit in das Maß der baulichen Nutzung ein.</i></p> <p><i>Laut der Stellungnahme der Stadtentwässerung gibt es keine Bedenken über das Leistungsvermögen der Entwässerungsleitung, wenn die Kinderspielplatzfläche unbebaut bleibt.</i></p>

lfd. Nr.	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			3. [...] Wenn die Parz. 1376/1 so dicht bebaut würde, wie hier vorgesehen, würde die Parksituation bald kritisch sein.	<i>Für die neuen Wohngebäude müssen jeweils zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, somit sollte sich der Parkdruck nicht weiter erhöhen.</i>
5	Rechtsanwälte Umbach & Kollegen Eheleute Seez	08.12.2009	<p>1. Der Bebauungsplan ist rechtswidrig, weil er mit den geplanten Einzel- und Doppelhäusern der vorhandenen Planung (Lage der Wohnhäuser) und der Eigenart des Baugebietes widerspricht (vgl. § 15 BauNVO). Planerische Grundsätze des BauGB werden nicht beachtet. Damit fügt sich das Planungskonzept nicht in die bisherige Bebauung ein.</p> <p>[...] Insofern wurden im Entwurf des zur Bürgerbeteiligung stehenden Planes einzelstehende Doppelhaushälften und Einzelhäuser in großer Zahl und gleicher Größe festgelegt.</p> <p>[...] Aufgrund des Schattenwurfs wird zumindest den Eckhäusern das erforderliche Sonnenlicht genommen.</p> <p>[...] Als Lösungsmöglichkeit bietet sich eine Planung an, die eine höchstens zweireihige Bebauung, d.h. höchstens vier Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften statt bisher sechs Häuser vorsieht. Damit wäre</p>	<p><i>Unter der Eigenart des Gebietes wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung verstanden. Da ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, das mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 geplant wird, widerspricht das Planungskonzept nicht der Eigenart des Gebietes und fügt sich in die bestehende Bebauung ein.</i></p> <p><i>Die Bebauungsdichte in der westlichen Teilfläche wurde an die Umgebungsbebauung angepasst, die zum Teil eine noch größere Dichte aufweist als die geplanten Gebäude.</i></p> <p><i>Die neu geplanten Gebäude stehen östlich der Bestandsbebauung und der Abstand wurde so gewählt, dass der Schattenwurf nur bei Ostsonne auf die Reihenhausbebauung erfolgt.</i></p> <p><i>Auf der Fläche befindet sich nach dem Klimaatlas des Verbandes der Region Stuttgart keine Frischluftschneise. Die Luftzufuhr wird durch die offene Bebauung gewährleistet.</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>gewährleistet, dass genügend Wind zwischen die Reihenhäuser wehen kann und alle Anlieger mit ausreichend Frischluft versorgt werden. Zu beachten ist aber, dass das Einzelhaus, welches dem Anwesen meiner Mandanten am nächsten liegt nicht die Sicht aus dem auf östlicher Seite mittig vorhandenen Fenster versperrt und damit die vorhandenen Lichtverhältnisse unzumutbar umgestaltet.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind in der Planung bisher nicht beachtet worden [...].</p> <p>2. Der Bebauungsplanentwurf ist auch insoweit rechtswidrig, als er die Flora an der nördlichen Seite nicht ausreichend berücksichtigt. Die Ahornbaumreihe mit Bäumen von ca. fünfzehn bis zwanzig Metern Höhe und Durchmesser bis zu einem halben Meter ist erhaltenswert. [...] Zusätzlich wird mit der Nichtberücksichtigung des Baumbestandes gegen den Grundsatz der Beachtung des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB verstoßen.</p> <p>3. Der Bebauungsplan ist weiterhin rechtswidrig, weil aus der Planskizze keine Berücksichtigung von jeweils</p>	<p><i>Zudem wird zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung ein Abstand von rund 4 m vorgesehen, der die vorgeschriebenen Abstandsflächen von 2,5 m bei weitem überschreitet.</i></p> <p><i>Durch die Beplanung des Gebietes mit einer lockeren, offenen Wohnbebauung, die sich in Größe und Art dem Bestand anpasst, werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</i></p> <p><i>Die bestehenden, hohen Bäume befinden sich zum Großteil nicht mehr im Geltungsbereich der westlichen Teilfläche. Da sich diese Fläche bereits im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindet und eine Bebauung des Grundstücks bereits vorgesehen war, ist nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Baumbestandes auszugehen.</i></p> <p><i>In der Planzeichnung sind die Garagenflächen eingezeichnet und in den textlichen Fest-</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			zwei Stellplätzen pro Wohneinheit ersichtlich ist, obwohl diese im Plan als erforderlich eingetragen sind. Dies lässt Konflikte erwarten, wenn zukünftige Planungen, wie beispielsweise mögliche Doppelgaragen, direkt an die Grundstücksgrenze mit entsprechenden Beeinträchtigungen geplant werden.	<i>setzungen geregelt. Dadurch wird eine eindeutige Regelung getroffen, die jedem Grundstückseigentümer das Erstellen einer Doppelgarage ermöglichen wird.</i>
6	<p align="center">Familie Reber Familie Dokenwadel</p>	04.12.2009	<p>[...] laut Bebauungsplan würde der neue Gehweg gerader und somit näher zu unserem Haus verlaufen und unsere Garagenausfahrt würde deutlich kürzer. Dabei fiel unser Stellplatz weg.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauung der 5 Bauplätze in unserer direkten Nachbarschaft fallen mehrere öffentliche Parkplätze weg, die schon jetzt immer gut belegt sind. Auch wird danach von den neuen Anwohnern und deren Besuchern bestimmt mehr Parkraum benötigt.</p>	<p><i>Der Gehweg wird im Bebauungsplanentwurf so geplant, dass er dem heutigen Bestand entspricht.</i></p> <p><i>Für die neuen Wohngebäude müssen jeweils zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, somit sollte sich der Parkdruck nicht weiter erhöhen.</i></p>