



Fachbereich
Stadtplanung
und Vermessung

BEBAUUNGSPLAN

Auf der Schanz

097 / 11

Begründung zu den textlichen Festsetzungen
zum Entwurf
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen 3

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung 3

3 Lage im Raum/Plangebiet 4

4 Anlass und Ziel der Planung 5

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

6 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht 6

7 Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation 6

8 Umweltbelange 7

9 Planinhalt 8

10 Örtliche Bauvorschriften 11

11 Verkehrserschließung 13

12 Ver- und Entsorgung 14

13 Flächenbilanz 14

14 Gutachterliche Grundlagen der Planung 15

15 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen 16

16 Maßnahmen zur Bodenordnung 16

17 Kosten/Planverwirklichung 16

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 1), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die **Landesbauordnung** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 29.10.2003 (GBl. S. 695), vom 19.10.2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29.10.2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252), durch Gesetze vom 10.11.2009 (GBl. S. 615), vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren soll im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im vorliegenden Fall wird die westliche Teilfläche nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ benötigt. Die Fläche befindet sich in einem schon bestehenden und besiedelten Gebiet und wird einer anderen Nutzung zugeführt.

Die östliche Teilfläche, die im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wurde, befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und soll an die heutige Nutzungsanforderung (gestiegene

Nachfrage an Baugrundstücken) angepasst werden. Durch die gezielte Schaffung von Baurecht auf diesem Flurstück kommt die Stadt dieser Nachfrage nach. Für dieses Grundstück wird die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) genutzt, die bereits in der Straße „Auf der Schanz“ besteht. Außerdem dient die Bebauung der Abrundung des Siedlungskörpers. In diesem Fall handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB.

Das gesamte Plangebiet umfasst lediglich 6.500 m². Daher ist eine Berechnung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird in jedem Fall weit unterschritten.

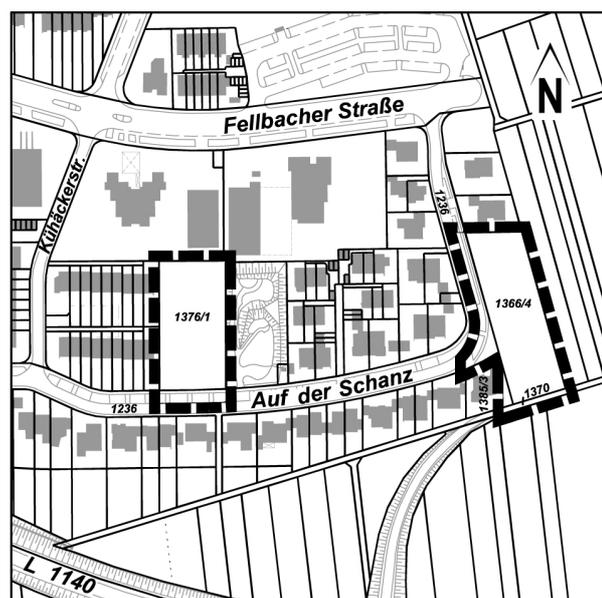
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt. Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

3 Lage im Raum/Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 1376/1, 1366/4 sowie die Teilflächen der Flurstücke 1236 (Straße „Auf der Schanz“), 1370 (Landwirtschaftlicher Weg) und 1385/3 (privat genutzte Gartenfläche) auf der Gemarkung Oßweil.

Beide zu entwickelnden Flurstücke liegen im Bereich des



bestehenden Siedlungskörpers und befinden sich in unmittelbarer Nähe zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In Obweil befinden sich in fußläufiger Entfernung Kindergärten und eine Grundschule. Die Oststadtschulen sind mit den öffentlichen Buslinien gut erreichbar. In der Stadtteilmittle von Obweil befinden sich Mehrzweckhalle, Kirchen, Nahversorgungseinrichtungen und private Dienstleistungsbetriebe, unter anderem auch Ärzte.



Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 07.05.2010 dargestellt ist.

4 Anlass und Ziel der Planung

Im Osten von Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern. Um die Innenentwicklung zu fördern und ein differenziertes Angebot für individuelle Bauformen zu schaffen, wurden städtische Flächen im Stadtgebiet untersucht, die eine verträgliche Innenentwicklung ermöglichen.

Bei der Bewertung dieser innerstädtischen Baulandpotentiale haben sich zwei Flächen in Obweil herauskristallisiert, die entweder ungenutzt (der festgesetzte Kindergarten wurde nie gebaut und wird an diesem Standort auch nicht mehr verwirklicht) oder untergenutzt sind.

Mit dem Bebauungsplan 097/11 beabsichtigt die Stadt diese beiden Flächen als Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln. Durch die Änderung der Kindergartenfläche und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Fläche kann ein schnell bebaubares Angebot geschaffen werden, das sich in die derzeitige Bebauung einfügt.

Die wesentliche Planungsabsicht der Stadt ist es die Flurstücke 1366/4 und 1376/1 so zu entwickeln, dass das vorhandene Straßenbild erhalten bleibt.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die westliche Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die östliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern ist eine Ergänzung der Bebauung entlang der Straße „Auf der Schanz“. Die südliche Häuserzeile wird durch diese Planung mit den nördlichen Einfamilienhäusern verbunden, ohne dass ein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild entsteht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hirschgraben 097/07 aus dem Jahr 1972. Das Flurstück 1376/1 ist in diesem Bebauungsplan als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf Kindergarten“ festgesetzt, das Flurstück 1366/4 als „Fläche für die Landwirtschaft“.

7 Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

7.1 Bewertung des Bestands

Auf den beplanten Grundstücken befinden sich keine Gebäude. Die westliche Teilfläche ist im Augenblick eine Wiese mit einer grasreichen Ruderalflur, die keine besondere Nutzung aufweist. Die östliche Teilfläche wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Beide Flächen, wie auch die Straße „Auf der Schanz“ befinden sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Es befinden sich keine Altverdachtsflächen auf den Grundstücken.

7.2 Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten

Es befinden sich keine unveränderlichen Leitungen bzw. Trassen auf beiden Teilflächen. Die bestehenden Versorgungsleitungen für Wasser und Gas befinden sich unter der Straße „Auf der Schanz“. Sie sind für die Neubebauung ausreichend.

Die Entsorgung kann über die bestehende Abwasserleitung „Auf der Schanz“ erfolgen, wobei die östliche Teilfläche nach Norden entwässert werden soll.

7.3 Verkehrserschließung

Beide Teilflächen können beinahe vollständig über die bestehende Straße „Auf der Schanz“ erschlossen werden. Das Wohnquartier ist bereits mit der Buslinie 421 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung. Entlang der Straße „Auf der Schanz“ befinden sich zahlreiche öffentliche Stellplätze, die im Zuge des bestehenden Bebauungsplans hergestellt worden sind.

8 Umweltbelange

8.1 Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt südlich des Oßweiler Ortszentrum auf einer Hochfläche über dem Neckar. In dem Gebiet finden sich Löß- und Lößlehm-Böden. Durch eine Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäuser wird ein Teil des Bodens versiegelt. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten wurde einerseits eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Andererseits werden für alle privaten Zufahrten und Wege wasserdurchlässige Beläge gefordert.

Die Löß- und Lößlehm Böden in diesem Bereich bestehen aus sehr feinen Korngrößen und sind nur gering durchlässig. Dadurch ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ins Grundwasser sehr gering.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Planbereich.

8.2 Klima und Vegetation

Die beiden Teilbereiche werden als Einfamilien- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Dadurch entsteht eine lockere Bebauung, deren Freiflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Auch im Straßenraum werden die bestehenden Bäume weitestgehend erhalten und mit einer Pflanzbindung geschützt.

In der östlichen Teilfläche werden Pflanzgebote festgesetzt, welche den Ortsrand markieren sollen, aber auch die Entstehung von Kaltluft fördern sollen. Durch den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Bäume und durch das Pflanzgebot für neue Bäume wird ein schonender Umgang mit Klima und Biotopstrukturen gewährleistet.

Es befindet sich nach dem aktuellen Klimaatlas der Region Stuttgart keine Kaltluftschneise im Plangebiet.

9 Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Beide Flächen des Planungsgebietes sollen, wie bereits die Umgebung, als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet im südlichen Obweil soll sich als kleinteiliges, homogenes Wohngebiet entwickeln. Aus diesem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Sie würden die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Die Werbung als eigenständige Hauptnutzung wurde vor allem wegen der Lage am Siedlungsrand an der L 1140 ausgeschlossen. Die Ortseingangssituation würde durch solche Werbeanlagen verunstaltet werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan „Hirschgraben“ Nr. 097/07 wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die neuen Flächen waren in der Abflussplanung jedoch nicht als Wohnbauland berücksichtigt worden, weshalb die Entwässerungsleitung entsprechend klein dimensioniert wurde. Da es auch bei extremen Wetterereignissen zu keiner Überlastung der Leitung kommen soll, wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Beschränkung der GRZ soll eine zu starke Versiegelung der Baugrundstücke verhindern.

Als Bezugspunkte werden Erdgeschossfußbödenhöhen festgesetzt, die sich an der natürlichen Landschaftsform und der Höhe der Straße „Auf der Schanz“ orientieren.

Da sich die baulichen Anlagen in die Bestandsbebauung eingliedern sollen, werden die Gebäudehöhen und die Stellung der baulichen Anlagen den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst. Die Höhe der Gebäude wird mit der Oberkante der Gebäude festgesetzt. In der östlichen Teilfläche, wo auch Flachdächer zugelassen werden, ist die Oberkante dieser Flachdachgebäude so festgesetzt, dass sie der maximalen Traufhöhe bei einer Dachneigung von 30° entspricht. Damit entstehen Gebäude, die sich in Dimension und Größe dem Bestand anpassen.

Die Gebäude sollen, wie im bestehenden Bebauungsplan „Hirschgraben“ Nr. 097/07 für die Umgebung festgesetzt, höchstens zwei Vollgeschosse erhalten.

9.3 Bauweise

Die Planung legt Wert auf einen homogenen Übergang zwischen der neuen und der bestehenden Bebauung. Deshalb wurden nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und somit Hausgruppen ausgeschlossen, die als große lange Reihenhausketten und zusammenhängende Gartenhofhäuser an dieser Stelle eine sichtbare Barriere bilden würden. Zudem wäre sowohl bei einer Reihenhausbauweise als auch bei Gartenhofhäusern eine höhere Grundflächenzahl notwendig, um attraktive Wohngebäude zu erhalten. Die Folge davon wäre eine stärkere Versiegelung, als bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufenster wird dem Maß der Bestandsbebauung angepasst.

Wegen der sensiblen Entwässerungssituation werden für alle Nebengebäude flach geneigte Dächer mit extensiver Begrünung vorgeschrieben. Zisternen werden zugelassen, welche auch die Entwässerungssituation verbessern könnten.

Zudem wurden die weiteren Nebenanlagen so eingeschränkt, dass es zu keinen überfrachteten Garten- und Vorgartenzonen kommt und somit in jedem Baugrundstück ein privater Freiraum entsteht. Bei den Gerätehütten wurde eine maximale Größe vorgeschrieben, welche sich aber nach den gängigen

Größen richtet. Die Größe der Pergolen wurde in der Größe so begrenzt, dass eine große Terrasse überdacht werden kann.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Straße „Auf der Schanz“ ist durch individuelle Bauformen, insbesondere Stadtvillen und Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt. Um zu vermeiden, dass zu große Wohnkomplexe entstehen, die dem Charakter der Straße schaden könnten, wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Hauseinheit beschränkt.

9.6 Stellplätze und Garagen

An der westlichen Teilfläche wurden keine Flächen für Garagen ausgewiesen. Stattdessen wurde ein Abstand von fünf Metern von der Straßenbegrenzungslinie für die Garagen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Vorgartenzone entsteht, die nicht durch relativ große Bauwerke verstellt wird.

Da sich die Einfahrten zu den Grundstücken der östlichen Teilfläche nach den bestehenden straßenbegleitenden Bäumen richten, wurden zum Einen Flächen für die Garagen ausgewiesen. Zum anderen wurde ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um einen größtmöglichen Erhalt dieser Bäume zu gewährleisten.

9.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Es wurden drei unterschiedliche Pflanzgebote festgesetzt. Da die östliche Teilfläche den besiedelten Ortsrand bilden wird, wurde hier darauf geachtet, dass ein mit hohen Bäumen begrünter Ortsrand entsteht (Pfg. 1).

Das Pflanzgebot für Vorgärten (Pfg. 2) soll sicherstellen, dass ein begrünter Vorgartenbereich mit Zufahrt weiterhin erhalten bleibt.

Die Grenze zwischen der westlichen Teilfläche und dem östlich angrenzenden Spielplatz wird durch einen Wall gebildet, der sich zum Teil auf dem beplanten Flurstück befindet. Er ist mit Bäumen und Sträucher bepflanzt. Auf den neuen Baugrundstücken wird ein Pflanzgebot (Pfg. 3) festgesetzt, damit diese beplante Pufferzone zwischen diesen beiden Nutzungen erhalten bleibt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, -neigung, -gestaltung und -eindeckung

Die westliche Teilfläche gliedert sich beinahe vollständig in die bestehende Bebauung ein. Aus diesem Grund wird hier ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt, wie es bei der Umgebung auch festgesetzt ist. Dachaufbauten sollen einen untergeordneten Charakter bekommen und werden dadurch gestalterisch so weit begrenzt, dass die Optik des Dachs erhalten bleibt.

Bei der östlichen Teilfläche werden die Gebäude von der Straße zurückgesetzt, um einen großen, nach Südwesten ausgerichteten Garten zu ermöglichen. Auch hier wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Um jedoch auch moderne Baukörper zu ermöglichen, werden in diesem Bereich auch Flachdachgebäude zugelassen. Da die Gebäude aber in Dimension und Größe den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans angepasst werden, sind keine Dachauf- und ausbauten bei Flachdächern zulässig.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung werden stark reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen. Zudem wird aus Umweltschutzgründen für alle flach geneigten und alle Flachdächer eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

10.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Nach der Studie Mobilität in Deutschland aus dem Jahr 2009 (www.mobilitaet-in-deutschland.de), die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Auftrag gegeben worden ist, haben rund 82 % der Haushalte einen Pkw. Bei rund einem Drittel dieser Haushalte sind zwei oder mehr Pkw vorhanden. Es wurde zudem eine Abhängigkeit zwischen der Anzahl der Fahrzeuge pro Haushalt und der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens festgestellt.

Das Angebot an Grundstücken, welches durch diesen Bebauungsplan entsteht, soll die Mittel- und Oberschicht ansprechen. Es ist also von mehreren Pkw pro Wohnung auszugehen. Deshalb wurde der Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar sind in diesem Bereich öffentliche Stellplätze vorhanden, die bestehenden Stellplätze sind aber zumeist gut ausgelastet. Durch die Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird der Druck auf diese Stellplätze nicht weiter erhöht.

Sollte in einem Haus neben der Hauptwohnnutzung eine Einliegerwohnung entstehen, ist ein Singlehaushalt wahrscheinlich. In diesem Fall wird, wie es auch in der LBO vorgeschrieben ist, ein Stellplatz für diese Wohnung vorgeschrieben.

Wenn in einem Haus zwei Wohnungen entstünden, dann wären insgesamt drei Stellplätze nachzuweisen.

10.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke

Die Versiegelung der Flächen durch die Wohngebäude wird mit der gärtnerischen Gestaltung der Privatgärten in gewissem Maße ausgeglichen. Zudem wird sicher gestellt, dass möglichst viel Fläche zwischen Baufenster und Straße unversiegelt bleibt.

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien festgesetzt.

An der östlichen Teilfläche grenzt unmittelbar die freie Landschaft an. Um diesen Ortsrand entsprechend zu gestalten, wurde ein Pflanzgebot für hochstämmige Bäume festgesetzt.

10.4 Werbeanlagen

Nutzungen, die im Bebauungsplan zulässig sind, insbesondere nicht störendes Gewerbe und freie Berufe, können für ihre Dienstleistung an der Stätte der Leistung Werbung anbringen. Da es sich um eine Ergänzung von Wohngebäuden in einem Bestandsgebiet handelt, wird die Werbung auf das Erdgeschoss beschränkt und leuchtende Werbeanlagen und Laufbänder ausgeschlossen.

10.5 Einfriedigungen und Müllbehälterstandplätze

Die Gestaltung der Abgrenzungselemente zum öffentlichen Raum ist mitbestimmend für das Straßen- und Ortsbild. Mit der Festsetzung, dass Hecken und Holzzäune als Einfriedigungen verwendet werden, wird eine Gestaltung vorgeschrieben, die dem Bestand entspricht und dafür sorgt, dass sich die neue Planung gut einfügt. Dasselbe gilt auch für die Höhe der Einfriedigungen und die Müllbehälterstandplätze.

10.6 Außenantennen

Bei den neuen Gebäuden, die in der Straße entstehen, wird darauf geachtet, dass störende Elemente an der Fassade und auf dem Dach die Gestaltung nicht zu sehr beeinflussen. Durch das Anpassen der Außenantenne an die Dach- oder Fassadenfarbe rückt die Antenne in den Hintergrund und die Gestaltung des Hauses in den Vordergrund.

10.7 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Da im Bestand schon alle Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch verlegt worden sind, wird auch für die neue Planung diese Festsetzung getroffen. Es sollen weiterhin keine frei hängenden Leitungen die Sicht auf die Gebäude und die Landschaft stören.

11 Verkehrserschließung

11.1 Fahrverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über die Straße „Auf der Schanz“.

In Bereich der westlichen Teilfläche wurde die Straße mit Bäumen gestaltet und öffentliche Stellplätze hergestellt. Damit diese Gestaltung der Straße und die Stellplätze erhalten bleiben, wurde ein Zufahrtsverbot von der Straße „Auf der Schanz“ festgesetzt. Die Baugrundstücke werden durch eine 5 m breite Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

11.2 Ruhender Verkehr

Durch die Bebauung der beiden Flächen fallen bis zu sechs öffentliche Stellplätze weg.

11.3 Fußgängererschließung

Um einen Zugang zum südlich des Siedlungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg zu ermöglichen wird ein Fuß- und Radweg zwischen der Straße „Auf der Schanz“ und dem Feldweg geplant. Die Grundstücke der östlichen Teilfläche können vollständig durch den bestehenden Gehsteig entlang „Auf der Schanz“ erschlossen werden. Die Grundstücke der westlichen Teilfläche werden durch eine Mischverkehrsfläche von 5 m Breite erschlossen.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung

Unter der Straße „Auf der Schanz“ befindet sich eine Wasserleitung DN 150 und eine Gasleitung DN 100, welche für die geplante Bebauung ausreichend sind.

12.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße „Auf der Schanz“. Für die nördlichen Grundstücke der westlichen Teilfläche wird eine Leitung notwendig, welche unter der neuen Straße verlaufen kann.

Da es bei einer ähnlich dichten Bebauung, wie sie bereits besteht, zu Überlastungen der Leitung kommen kann, ist eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen vorgesehen. Mit einer maximalen Versiegelung von 0,35 für die Hauptanlage wird sicher gestellt, dass möglichst viel Wasser auf den Grundstücken bleibt und dort versickert oder verdunstet.

12.3 Müllentsorgung

Diese Entsorgung kann über die Straße „Auf der Schanz“ erfolgen. Für die westliche Teilfläche werden Abstellflächen für Müllbehälter im Bereich der Einmündung der Stichstraße hergestellt, somit ist die Müllentsorgung ausreichend gewährleistet.

13 Flächenbilanz

Flächenbilanz (qm)			
	westliche Teilfläche	östliche Teilfläche	Gesamt
Wohnen:	2.526	3.135	5.661
Straßenflächen:	467	64	531
Gehweg:	62	203	265
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		256	256
Verkehrsgrün	54	139	193
Fläche innerhalb Geltungsbereich:	3.109	3.797	6.906

14 Gutachterliche Grundlagen der Planung

14.1 Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung

Nach den artenschutzrechtlichen Stellungnahmen der „werkgruppe gruen“ vom Juni 2009 wird das Plangebiet einerseits von einer grasreichen Ruderalflur in der westlichen Teilfläche und andererseits von einem intensiv genutzten Maisacker in der östlichen Teilfläche eingenommen. In den Randbereichen befinden sich baumbestandene Gebüsche und entlang der Straße „Auf der Schanz“ sind mehrere straßenbegleitende Bäume jüngeren bis mittleren Alters. Wegen der geringwertigen Habitatstrukturen ist das Plangebiet äußerst artenarm. Es wurden dabei keine Vorkommen geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nachgewiesen. Im Gehölzbereich wurden vier Brutvogelarten (Möchsgrasmücke, Elster, Amsel, Grünfink) nachgewiesen. Diese gelten nach BNatSchG als besonders geschützt. Da diese Vögel jedoch häufig vorkommen, ist eine Wiederbesiedlung nach der Bebauung zu erwarten. Mit einem nachhaltigen negativen Einfluss der Maßnahmen auf die jeweilige Population ist nicht zu rechnen. Nicht vollständig auszuschließen ist das Vorkommen der nach BNatSchG besonders geschützten Laufkäferarten der Gattung „Carabus“, die jedoch keinen europarechtlichen Schutzstatus aufweisen. Mit der vorgesehenen Bebauung der Flächen ist nicht mit naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

14.2 Schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure, Gutachten 4777)

BS Ingenieure aus Ludwigsburg wurden beauftragt, die Lärmsituation auf beiden Teilflächen zu untersuchen. Beide Teilflächen sind im südlichen Bereich durch die L 1140 lärmbelastet. Die Orientierungswerte werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Überschreitungen sind jedoch auf relativ wenige Gebäude begrenzt und zudem in den meisten Fällen relativ niedrig. Auf Grund der Distanz der L 1140 zur geplanten Bebauung und der topographischen Verhältnisse, ist davon auszugehen, dass ein potentieller aktiver Lärmschutz entlang der L 1140 erhebliche Ausmaße annehmen müsste. Unter diesen Voraussetzungen ist von hohen Kosten auszugehen. In der Abwägung dieses Aufwandes, im Vergleich zu den begrenzten Überschreitungen der Orientierungswerte, kommen die Gutachter (BS Ingenieure 11/2009) zu dem Schluss, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Falle unverhältnismäßig sind. Somit ist der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

15 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen

Die lärmbelasteten Bereiche, welche die Orientierungswerte überschreiten, wurden im Bebauungsplan mit „Lä“ gekennzeichnet. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Gebäude bei Erfüllung der Vorschriften der Energieeinsparverordnung auch alle Anforderungen für die passiven Schallschutzmaßnahmen erfüllt. Diese Festsetzung stellt also keine zusätzliche Belastung für die Bewohner dar.

16 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt in Form einer Katastervermessung. Auf Grund der Tatsache, dass sich das gesamte Plangebiet im Eigentum der Stadt Ludwigsburg befindet und somit nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

17 Kosten

Entsprechende Kostentragungen zur Übernahme von Teilen der Verfahrenskosten werden im Zusammenhang mit den Grundstücksverträgen getroffen.

Aufgestellt, Ludwigsburg 07.05.2010

Shameet Ghelani