



FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Poppenweilerstraße“

096 / 15

Begründung zum Planungskonzept
Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, 30.11.2010

Aufgestellt:
Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
74321 Bietigheim-Bissingen
Tannenbergstraße 43
07142-9534-0
info@rauschmaier.de

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Lage im Raum / Plangebiet / Geltungsbereich	4
3. Planungsanlass	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	5
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht	6
6.1 Im Geltungsbereich:	6
6.2 In der Umgebung:	6
7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	7
9. Planungsziel / Städtebauliches Konzept	7
10. Planinhalte	8
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
10.4 Verkehrserschließung	9
10.5 Ver- und Entsorgung.....	9
10.6 Leitungsrecht.....	10
10.7 Immissionsschutz	10
10.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
11. Örtliche Bauvorschriften	10
11.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten	10
11.2 Fassaden, Werbeanlagen, Leitungen.....	11
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke / Zugänge und Zufahrten.	11
12. Belange des Umweltschutzes	12
12.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	12
12.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die Schutzgüter	14
12.3 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	15
13. Gutachterliche Grundlagen der Planung	16
14. Bodenordnung, Flächen und Kosten	16
14.1 Bodenordnung.....	16
14.2 Flächenbilanz	16

14.3 Kosten	16
15. Planverwirklichung/ Durchführung	17

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) 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** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Die Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416).

2. Lage im Raum / Plangebiet / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Oßweil am östlichen Rand des alten Ortskerns. Das Planungsgebiet steigt von Nordosten nach Südwesten anfangs leicht, ab dem Scheunengebäude stärker um etwa 3 m an.

Das Gebiet umfasst auf der Gemarkung Oßweil das Flurstück 1642.

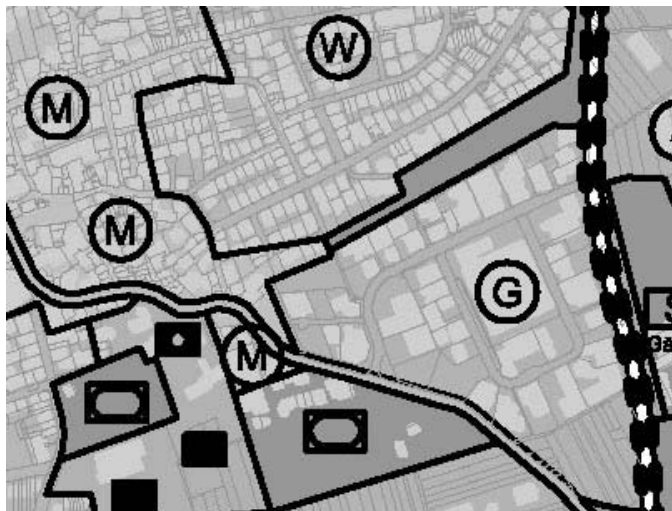
Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

3. Planungsanlass

Die beabsichtigte Neuordnung wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Anwesens und den Verkauf des teilweise bebauten Flurstücks 1642 im Rahmen einer Erbaueinandersetzung hervorgerufen.

Da bereits die benachbarten Grundstücke mit städtischen Wohnformen (hier zumeist Doppelhäusern) in den letzten Jahren modernisiert und verdichtet wurden, bietet sich diese Siedlungserweiterung im Inneren auch für das vorliegende Grundstück an. Die bisher minder genutzten Gebäude (insbesondere das Scheunengebäude) sollen abgebrochen und durch zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus ersetzt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist das Flurstück im nördlichen Teil als Wohnbaufläche und ab dem Scheunengebäude als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Da 2009 südlich bereits eine Wohnbaufläche realisiert wurde, ist die gesamte Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der **Innenentwicklung** handelt. Im vorliegenden Fall soll ein eine

bereits überbaute Fläche in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet in eine neue Nutzung überführt werden. Es handelt sich somit um eine „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Da das gesamte Plangebiet lediglich 0,15 ha umfasst, ist eine Berechnung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig, da deren Größe weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die **Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt** (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch von der Umweltprüfung und der **Erstellung eines Umweltberichtes** wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB **abgesehen**.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

6.1 Im Geltungsbereich:

Entlang der Poppenweiler Straße gilt der am 23.11.1932 genehmigte Baulinienplan 11/8, der durch die Festsetzungen der am 02.05.1958 genehmigten Bebauungsplanänderung und -erweiterung „südlich der Poppenweilerstraße“ ergänzt wurde, in Verbindung mit den Anbauvorschriften A 185.

6.2 In der Umgebung:

- Die Bebauungspläne Nr. 11/8 genehmigt 23.11.1932, Nr. 11/36 genehmigt 02.05.1958 und 11/39 genehmigt 19.10.1959.
- Südlich der qualifizierte Bebauungsplan „Neckargröninger Straße“ 096/14 von 2009.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum und soll nach der Realisierung neu parzelliert und an andere Eigentümer verkauft werden.

8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit als Hof-, Gebäude- und Freifläche genutzt. Es handelt sich um ein älteres Wohnhaus mit ebensolchem Stallgebäude, weitgehend unbefestigtem Hofraum und dahinter liegendem Garten. Das Wohnhaus ist bewohnt. Das Scheunengebäude diente nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wechselnden gewerblichen Nutzungen und zur Zeit als Lagergebäude für einen Malerbetrieb. Das größte Volumen des Scheunengebäudes ist jedoch derzeit ungenutzt.

Die bebauten Hofflächen sind über die Poppenweilerstraße verkehrlich erschlossen.

Alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der Poppenweilerstraße vorhanden.

9. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Wie oben bereits beschrieben, besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen. Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden, was auch zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich beiträgt. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die geplante bauliche Nutzung in Form von zweigeschossigen Einfamilien-/Doppelhäusern soll die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhauskörpern entlang der Poppenweilerstraße und der Neckarremser Straße fortsetzen.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile erfolgt dabei über eine private Erschließungsfläche.

10. Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen, weil dies der beabsichtigten Nutzung und der umgebenden Nutzung entspricht. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe wurden zugelassen, um auch eine Durchmischung des Gebiets zu ermöglichen. Anlagen für kirchliche, kulturelle etc Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden ebenso wie die sonstigen Ausnahmen nach Abs.3 ausgeschlossen, um das umgebende Wohnen nicht zu beeinträchtigen und die Wohnnutzung im Gebiet zu stärken.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen umgebenden Wohnnutzung. Dabei wurde bei der Dimensionierung der Baufenster, der Höhenfestlegungen und der Nutzungsziffern besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die neuen Gebäude verträglich in die bestehende Situation einfügen.

Die Grundflächenzahl wird mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung im Inneren des Baublockes mit 0,3 etwas geringer festgesetzt, um die Größe der Gebäude zu beschränken. Der Blockrand an der Poppenweilerstraße soll wie in der Umgebung auch, mit 0,4 intensiver genutzt werden können.

Da die Verkehrsflächen nicht öffentlich sondern privat sind, zählen sie anders als bei den umgebenden Grundstücken zur versiegelten Fläche dazu. Um dies zu berücksichtigen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl für diese Flächen entsprechend angepasst.

Die übrigen Nutzungsmaße orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Als Bezugspunkt für die **Höhengestaltung** werden Erdgeschossfußbodenhöhen bezogen auf NN festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Topographie sowie angrenzenden Bebauung der Poppenweilerstraße sowie der Neckarremser Straße. Ein Abweichen nach unten wird für städtebaulich unschädlich gehalten. Bezogen auf die tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Diese orientieren sich an den jeweils umliegenden

Gebäudehöhen und dem Geländeverlauf, so dass ein einheitliches, stimmiges Gesamtbild gewährleistet werden kann.

Weitere Festsetzungen wurden nicht für notwendig erachtet, da die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der LBO ausreichende Regelungen treffen und aufgrund des hinterliegenden Charakters der Flächen keine Einsehbarkeit vorhanden ist.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster sind auf die im städtebaulichen Konzept dargestellte und angestrebte Form der Bebauung abgestimmt. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten sowie Balkone und Terrassen im Blockinnenbereich ist städtebaulich untergeordnet und in diesem Umfang vertretbar.

Für Stellplätze und Garagen wurden entsprechend des Konzeptes eigene Flächen vorgesehen, um das entsprechende Störpotential im Innenbereich zu begrenzen und für die Nachbarschaft nachvollziehbar zu machen. Im Sinne der LBO vom 05.03.2010 fallen unter den Begriff der Garage auch Carports.

10.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus Richtung Norden über die Poppenweilerstraße.

Alle zur Erschließung notwendigen Stellplätze der Wohnbauflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Um die angrenzenden Straßenflächen vom Parkdruck zu entlasten und weil durch die Planungen entlang der Poppenweilerstraße zwei Längsparker verloren gehen, wurde der Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

10.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets kann über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Poppenweilerstraße erfolgen, innerhalb des Grundstücks sind ergänzende Leitungen erforderlich.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch Bereitstellung der entsprechenden Müll- und Wertstoffbehälter an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen.

10.6 Leitungsrecht

Parallel zur Ostgrenze des Plangebiets ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke erforderlich, das die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen soll und zugleich der verkehrlichen Erschließung dient.

10.7 Immissionsschutz

Lärmschutz: Im südlich benachbarten Bebauungsplan wurden die Lärmemissionen der Neckarremser Straße untersucht und für die direkt angrenzenden Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) festgesetzt. Da das Plangebiet von allen Seiten von Wohnbebauung abgeschirmt ist und der Lärmpegelbereich drei durch die heute üblichen Wärmeschutzverordnungen erreicht wird, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

10.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur inneren Durchgrünung wurden **Pflanzgebote** für Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume wirken sich positiv auf die Entstehung von Frischluft aus und bieten z.B. Vögeln Nist- und Nahrungsplätze.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten

Im Wohngebiet werden entsprechend der umgebenden Wohnbebauung Satteldächer mit einer steilen Dachneigung zugelassen, so dass sich die neuen Gebäude in die bestehende städtebauliche Einheit einfügen. Dabei wird die Breite der Baufenster mit berücksichtigt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für die Dachsteine rote bis rotbraune Farbtöne festgelegt. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Bauteile und lichtdurchlässige Vorbauten.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind bei der festgesetzten Dachneigung und im Hinblick auf die Bebauung in der Umgebung städtebaulich grundsätzlich vertretbar. Um das Einfügen in das vorhandene Ortsbild zu sichern werden entsprechende Vorgaben festgesetzt.

11.2 Fassaden, Werbeanlagen, Leitungen

Bei der Gestaltung der Außenfassaden wurde die Verwendung von glänzenden und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen, um die Blendung der benachbarten Wohngebäude zu vermeiden. Außerdem passen sich nicht reflektierende Materialien besser in das Ortsbild ein.

Werbeanlagen sollen so gestaltet, errichtet, angeordnet und unterhalten werden, dass in ihrer Art, Form, Größe, Farbe und Erscheinung das Gesamtbild der einzelnen Fassade, sowie den städtebaulichen Charakter der sie umgebenden Bebauung unterstützen und sich einordnen. Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade, begrenzt, um eine Überfrachtung der Fassaden zu verhindern. Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausdehnung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen, dazu zählen insbesondere akustische, elektronische, rotierende und mit blitzendem Licht versehene Werbeanlagen. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums an den Fassadenfronten optisch ruhig zu halten.

Außenantennen sind beschränkt zugelassen, um die Einheitlichkeit mit der umgebenden Bebauung zu wahren. Da die Stromversorgung bereits über Dachständer erfolgt, wurde auf das Freileitungsverbot verzichtet.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke / Zugänge und Zufahrten

Im Rahmen des Bauantrags oder der Kenntnissgabe ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Auf diese Weise kann das Baurechtsamt im Vorfeld kontrollieren, ob die Vorgaben des Bebauungsplans im Bezug auf Pflanzgebote und die weitere Gestaltung der Grundstücksflächen eingehalten wird.

Die Einschränkungen bezüglich der Grundstückseinfriedigungen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Das Gesamtbild des Plangebiets soll harmonisch sein und sich an den Bestand anfügen.

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen, sofern es sich um Bereiche mit geringer Belastung handelt. Dadurch kann der Oberflächenabfluss reduziert und die Versickerung des anfallenden Niederschlags ermöglicht werden, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird reduziert.

Die Geländemodellierung im Plangebiet wird beschränkt, um zu verhindern dass unverhältnismäßige Erdbewegungen zulasten der benachbarten Wohnnutzung erfolgen.

12. Belange des Umweltschutzes

12.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Ludwigsburg-Oßweil und liegt östlich der Kernstadt auf einer Hochfläche über dem Neckar. Gemäß geologischer Karte „Stuttgart-Nord“ sind im Gebiet Lößlehm-Böden anzutreffen.

Vorbelastungen im Gebiet bestehen hauptsächlich durch Versiegelung. Es handelt sich hierbei um die vorhandene Bebauung, bestehend aus dem Wohnhaus und dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude im mittleren Bereich des Flurstücks, sowie die Hofflächen. Durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung von 1913 bis 1946 können Vorbelastungen durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht ausgeschlossen werden.

Im Altlastenkataster des Landkreises wird ausgeführt: Aufgrund der ca. 13jährigen Nutzung des Standortes zunächst durch einen metall- und dann durch einen kunststoffverarbeitenden Betrieb mit jeweils kleinem bis mittleren Betriebsmaßstab ist es nicht auszuschließen, dass Verunreinigungen des Untergrundes durch Leckagen an Behältnissen (z.B. von Lösungsmitteln, Härtern) und Handhabungsverlusten bei Misch- und Verarbeitungsvorgängen oder beim Reinigen von Arbeitsgeräten entstanden sein können, zumal die Lager- und Betriebseinrichtungen des kunststoffverarbeitenden Betriebes offensichtlich mangelhaft waren und zur Nutzungsuntersagung führten

(Einsatz von Styrol, Härten, etc.) Daher wird vorgeschlagen die Fläche mit „B“ vorzuklassifizieren.

Die versiegelten Flächen haben für das Schutzgut Boden nur eine sehr geringe Bedeutung da alle Bodenfunktionen verloren gegangen sind. Die teilversiegelten Flächen haben eine geringe Bedeutung, da hier die Bodenfunktionen nicht gänzlich betroffen sind. Da es sich generell um Flächen im Innenbereich handelt, sind Versiegelungen von Innenbereichsflächen der Neuausweisung von Gebieten im Außenbereich vorzuziehen. Innenbereichsvorhaben sind von öffentlichem Interesse.

Bodendenkmale:

Im nördlichen Bereich der benachbarten Parzelle 1637 wurden mehr als 40 frühmittelalterliche Gräber gefunden. Im Bereich der heutigen Freifläche der Parzelle 1637 sind römische Siedlungsreste bekannt. Daher wurden auch in diesem Bereich des Bebauungsplans archäologische Kulturdenkmale nach § 2 DSchG vermutet. Eine nähere Prospektion ergab jedoch keine weiteren erhalten Befunde.

Schutzgut Grund-/Oberflächenwässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit Gipskeuper und Unterer Keuper. Kenntnisse über einen Einfluss auf natürliche Quellen und Grundwasserfassungen liegen derzeit nicht vor.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ins Grundwasser ist stark von der Bodenart abhängig, Lehmböden besitzen aber eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer, so dass davon auszugehen ist, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht.

Schutzgut Klima/Luftqualität:

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches, wirksam für das Klima sind hier allenfalls mikroklimatische Faktoren. Einflüsse von außen sind nicht zu erwarten, ebenso sind aus einer stärkeren Bebauung auch keine größeren Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu befürchten.

Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen:

Das Gebiet ist auf Grund seiner Größe und der isolierten Lage für die Artengruppen

- Fledermäuse
- Zaun- und Mauereidechsen

- Baum- und gebäudebewohnende Säugetiere
- heimischen Vogelarten

nur von untergeordneter Bedeutung ist. Die mit Sicherheit in früheren Jahrzehnten vorhandene Artenvielfalt ist im Laufe der Zeit durch die intensive Bautätigkeit der Umgebung zurückgegangen. Durch die geplanten Baumaßnahmen wäre demnach lediglich der Verlust eines verbliebenen, sehr kleinräumigen, Lebensraumes mit eingeschränkter Bedeutung zu konstatieren. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die dortige Dokumentation wird verwiesen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet ist von allen Seiten von intensiver Bebauung umgeben und daher für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen sind derzeit nicht intensiv genutzt. Den größten Wert stellen sie momentan für die benachbarte Bebauung dar, die, soweit nicht Gebäude vorhanden sind, die Freiflächen als grüne Ansichtsbereiche nutzen.

Nach der Bebauung sind ruhige und vor allem vom Straßenverkehr und -lärm abgewandte Aufenthaltsbereiche für Familien vorhanden, was eine deutlich gesteigerte Qualität darstellt.

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die Schutzgüter

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können beachtet und soweit möglich durch Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans vorgeschrieben.

Schutzgut Boden:

Der vorhandene Oberboden soll soweit als möglich erhalten und zur Wideranlage der Gärten verwendet werden.

Schutzgut Wasser:

Private Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, um das Regenwasser zurückzuhalten, zu speichern und zu verdunsten.

Da die Flächen nur im Mischsystem entwässert werden können, ist eine separate Ableitung des Regenwassers nicht möglich. Zisternen sind jedoch zulässig.

Schutzgut Klima:

Durch die Pflanzung von Bäumen kann die Aufheizung der Dächer und Fassaden reduziert und das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

Schutzgut Flora, Fauna, Biotope:

Baumfällarbeiten, Rodungen und das Räumen des Baufeldes müssen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden, um mögliche Brutvögel nicht zu stören (NatSchG).

Für die privaten Gärten werden Pflanzgebote zur Inneren Durchgrünung festgesetzt. Als Ersatz für die zu fallenden vorhandenen Bäume sind 6 neue Bäume festgesetzt, an 3 davon ist jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter anzubringen.

Schutzgut Mensch:

Keine Maßnahmen erforderlich.

12.3 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	Versiegelung von bisher nicht bzw. teilversiegeltem Boden: – WA GRZ 0,3 (bis max. 0,7) – Eventuell Zerstörung von Bodendenkmalen aus der Vor- und Frühgeschichte
Wasser	Reduktion Grundwasserneubildung und geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses.
Klima / Luft	Geringfügige Änderungen des Mikroklimas, keine größeren Auswirkungen auf die benachbarten Flurstücke.
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen (Bäume, Gartenfläche etc.), aber keine nachhaltigen Auswirkungen die einen Verbotstatbestand auslösen würden, wenn die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt.
Landschaftsbild / Erholung	Teilverlust von Gartenflächen.

Mensch / Gesundheit

Lärmemission durch allgemeinen Straßenverkehr.

13. Gutachterliche Grundlagen der Planung

Im Vorfeld wurde für das Flurstück eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die mögliche Altbelastung soll durch einen Gutachter untersucht werden.

14. Bodenordnung, Flächen und Kosten

14.1 Bodenordnung

Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt in Form einer Katastervermessung. Da sich die Fläche im Privatbesitz befindet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Bei der Aufteilung ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch zu übernehmen.

14.2 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	0,156 ha	100 %
------------------------	----------	-------

davon:

- allgemeine Wohnbauflächen	0,152 ha
- öffentlicher Gehweg	0,004 ha

14.3 Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an. Die Erschließung der hinteren Grundstückteile mit Zufahrt und Leitungen erfolgt auf privater Fläche und auf Kosten des Grundstückseigentümers.

15. Planverwirklichung/ Durchführung

Sollte das Bebauungsplanverfahren zügig durchgeführt werden können, ist mit Hochbaumaßnahmen in der zweiten Hälfte des Jahres 2011 zu rechnen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 30.11.2010

Ralph Wilczek
Stadt Ludwigsburg,
Fachbereich Stadtplanung
und Vermessung

Karsten Heuckeroth
Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen
beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung