



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

**BEBAUUNGSPLAN**  
und örtliche Bauvorschriften  
**„Kleingärten Römerhügel“**

026/05

**Begründung zum erneuten Planungskonzept  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, den 05.06.2015

## Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.         | Rechtsgrundlagen .....   | 3         |
| 2.         | Lage im Raum/Plangebiet .....  | 3         |
| 3.         | Planungsanlass .....   | 4         |
| 4.         | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....   | 4         |
| 5.         | Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....  | 5         |
| 6.         | Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....   | 6         |
| 7.         | Planungsziel / Städtebauliches Konzept .....   | 6         |
| 8.         | Planinhalte .....  | 7         |
| 8.1        | Art und Maß der baulichen Nutzung.....   | 7         |
| 8.2        | Verkehrerschließung .....  | 8         |
| 8.3        | Boden / Bodendenkmal .....   | 8         |
| 8.4        | Ver- und Entsorgung .....  | 9         |
| 9.         | Bodenordnung, Flächen und Kosten .....   | 9         |
| 9.1        | Bodenordnung .....   | 9         |
| 9.2        | Flächenbilanz.....   | 9         |
| 9.3        | Kosten.....  | 9         |
| 10.        | Planverwirklichung/Durchführung .....  | 9         |
| <b>II.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>   | <b>10</b> |
| 1.         | Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele.....                                     | 10        |
| 2.         | Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung .....                                    | 10        |
| 3.         | Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand) .....                                | 11        |
| 4.         | Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter .....   | 13        |
| 5.         | Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen) .....                                | 13        |
| 6.         | Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....   | 13        |
| 7.         | Ökologische Bilanz – Ökokonto .....  | 13        |
| 8.         | Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung ..... | 14        |
| 8.1        | Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung).....                                    | 14        |
| 8.2        | Prognose bei Durchführung der Planung .....  | 14        |
| 8.3        | Angaben zur alternativen Planungsmöglichkeiten .....   | 14        |
| 9.         | Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....  | 14        |
| 10.        | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....                          | 14        |
| 11.        | Zusammenfassung Umweltbericht.....   | 15        |

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Das Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist (BauGB)
- **Die Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist (BauNVO)
- **Die Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist (PlanZV)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist (LBO)

### 2. Lage im Raum/Plangebiet

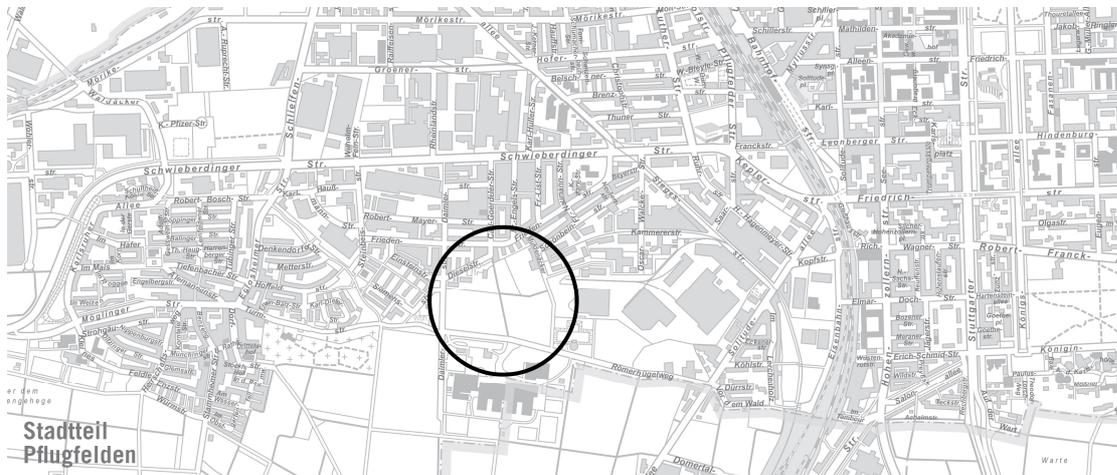


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Am südlichen Rand der Weststadt (nur knapp 1000 m von der zu verlagernden Anlage Frommannkaserne entfernt) gelegen, eignet sich dieser Bereich durch seine Lage zwischen Wohngebiet, Gewerbegebiet, Berufsschulzentrum und landwirtschaftlicher Fläche gut für eine Kleingartenanlage.

Im Zusammenhang mit einer öffentlichen Grünfläche kann hier eine für die Weststadt notwendige Freizeit- und Erholungsnutzung dauerhaft gesichert werden. Auch kann das vorhandene Bodendenkmal (Keltischer Grabhügel) in die öffentliche Grünnutzung einbezogen werden.

Darüber hinaus eignet sich eine Teilfläche im Anschluss an die bestehende Bebauung für Wohnungsbau.

### 3. Planungsanlass

In Ludwigsburg gibt es eine große Nachfrage nach Kleingärten (Warteliste beim Fachbereich Liegenschaften). Die geplante gewerbliche Nutzung im Bereich „Frommann“ erfordert eine Verlagerung der 152 Gärten der Anlage an geeignete Ersatzstandorte. In der Kleingartenstandortuntersuchung aus dem Jahre 2004 wurden für die Kleingartenanlage „Frommannkaserne“ Ersatzstandorte gesucht. Für die Verlagerung und als neue Kleingartenstandorte eignen sich demnach insbesondere die Standortalternativen „Seeäcker“, welcher im Moment nicht weiterverfolgt wird und der Bereich „Römerhügel“ im Westen der Stadt.

Im Plangebiet sind Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 hat sich die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere für bezahlbaren Mietwohnraum, verschärft. Im März 2015 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, in den geeigneten Baugebieten 30 % der Gesamtnettofläche im Geschosswohnungsbau zur Errichtung von preiswertem Mietwohnraum entsprechend dem Modell „Fair Wohnen“ der WBL zu realisieren. Auf weiteren 10 – 15 % sind Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm zu errichten.

Im Jahr 2013 wurde vom Gemeinderat beschlossen, verschiedene Wohnbaulandpotenzialflächen vertieft zu untersuchen. Auch das Gebiet „Muldenäcker“ wurde auf Eignung unter anderem für den Geschosswohnungsbau untersucht. Die städtebaulichen Studien haben gezeigt, dass sich dieses als eines von wenigen der untersuchten Flächen sehr gut für Geschosswohnungsbau eignet.

Daher wird die im Gebiet bisher vorgesehene Reihenhausbebauung zugunsten einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufgegeben. Mit dem geänderten Planungskonzept kann den Zielen der kommunalen Wohnungspolitik sowie den Beschlüssen des Gemeinderats entsprochen werden.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



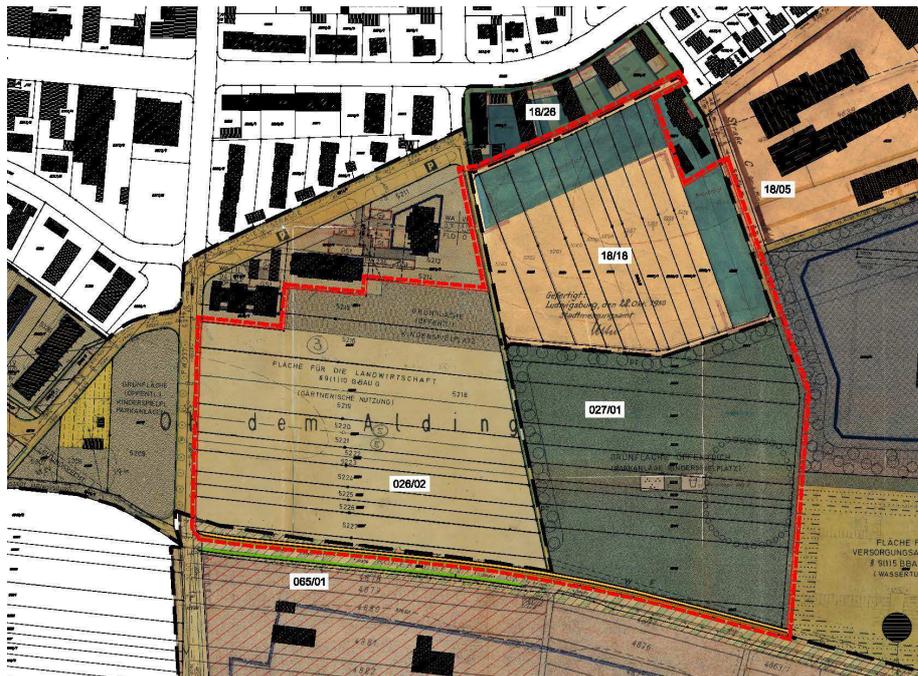
Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit gültigen FNP

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, ist dieser

Bereich als Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt ist soll der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Es ist eine Ergänzung der Darstellung in Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark und Dauerkleingärten sowie ein Teilbereich als Wohnbaufläche vorgesehen.

## 5. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Folgende rechtsgültige Bebauungspläne sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingärten



Römerhügel“ in Teilen betroffen:

Abbildung 3: bestehendes Planungsrecht

| BP-Nr. / Bezeichnung                                | rechtsgültig seit | betroffene Festsetzung   |
|---|-------------------|--|
| 18/5  | 12.08.1924        | Verkehrsfläche   |
| 18/18   | 03.04.1952        | Bauverbotsfläche   |
| 18/26   | 23.10.1952        | Verkehrsfläche   |
| 026/02<br>„Schwieberdinger Straße Süd“              | 01.07.1972        | öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz<br>Fläche für die Landwirtschaft |
| 065/01<br>„Fürstehügel – Berufsschulzentrum“        | 07.04.1973        | Verkehrsfläche   |
| 027/01<br>„Siegessstraße – ehemal. Ziegeleigelände“ | 23.03.1977        | öffentliche Grünfläche – Parkanlage,<br>Kinderspielplatz                   |

Zudem werden folgende in Aufstellung befindliche Bebauungspläne durch die Planung berührt:

Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09, Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2014  
 Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Bahn“ Nr. 025/02, 027/03, 028/03 vom 12.03.1997

## 6. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches



Abbildung 4: Luftbild

Der größte Teil des Bereiches wird heute landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche werden als Wiese bzw. als Obstbaumwiese genutzt.

Keltengrab, Private Kleingärten

## 7. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

### Schaffung von Kleingärten

Durch die geplante Umnutzung der Kleingartenanlage Frommannkaserne in ein Gewerbegebiet wird eine Neuordnung der Kleingartenflächen im Stadtgebiet erforderlich. Das Gebiet Römerhügel wurde im Rahmen einer gesamtstädtischen Standortuntersuchung als geeignete Fläche für Kleingärten bewertet. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und in der Zäsur zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Außerdem besteht eine enge Verbindung zum Grünzug Pflugfelden und der Grünfläche am Wasserturm. Damit kann durch die neuen Kleingärten ein „grüner“ Siedlungsrand gestaltet, eine Vernetzung mit bestehenden Grünflächen hergestellt und eine Trennung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung erreicht werden. Die genaue Lage und die Anzahl der künftigen Kleingärten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

### Erhalt öffentlicher Grünflächen

Die Freiflächen im Plangebiet haben für die angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Naherholungsfunktion. Aktuell ist diese Fläche entsprechend als öffentliche Grünfläche

planungsrechtlich gesichert. Die Naherholungsfunktion der Freiflächen soll auch im Zuge der Umnutzung zu Kleingärten erhalten bleiben.

Im Bereich des Bodendenkmals ist keine kleingärtnerische Nutzung möglich. Dieser Bereich wird daher der öffentlichen Grünfläche zugeordnet.

Das Plangebiet ist unter der Bezeichnung „Grünanlage am Wasserturm“ Bestandteil des Freiflächenentwicklungskonzept. Die Grünanlage befindet sich am „Grünen Ring“, der die Grünflächen von Ludwigsburg mit einem einheitlichen „Gesicht“ miteinander verbinden soll. Im Plangebiet kann eine Verbindung vom Grünzug Pflugfelden im Westen zu der Grünfläche am Wasserturm hergestellt werden.

Um den Ansprüchen an die öffentlichen Grünflächen und den Ansprüchen an die Kleingartenflächen gerecht zu werden ist eine integrierte Betrachtung beider Themenfelder erforderlich. Daher soll eine Freiflächenplanung unter Einbeziehung der Kleingärtner der Anlage „Frommann“ und unter Berücksichtigung der Ziele des Freiflächenentwicklungskonzeptes erfolgen. Vorstellbar sind öffentliche Grünflächen, die von den Kleingärtnern als Gemeinschaftsflächen mitgenutzt werden können.

### **Schaffung von Wohnbauflächen**

Bereits im Planungskonzept von 2007 war vorgesehen, eine kleine Fläche im Norden des Plangebiets als Wohnbaufläche umzuwidmen und somit den südlichen Siedlungsrand zu arrondieren. Ursprünglich war für diese Fläche eine Reihenhausbebauung angedacht. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage hat der Gemeinderat beschlossen die Fläche für Mietwohnungen zu entwickeln. Es wurde ein tragfähiges Konzept für drei Mehrfamiliengebäude mit insgesamt 45 Wohneinheiten vorgeschlagen.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der bestehende Topographie. Zur freien Landschaft nimmt die Geschossigkeit entsprechend des nach Süden abfallenden Geländes stufenweise von 5 auf 3 Geschosse ab. Aufgrund der Geländesituation wirkt die 5 Geschossige Bebauung gegenüber den bestehenden Wohngebäuden entlang der Friedenstraße verträglich, da die Bebauung hangabwärts errichtet wird.

Die Gebäudezeilen werden so platziert, dass der Blick der dahinterliegenden Wohngebäude in die freie Landschaft offen bleibt. Die Orientierung der Gebäudezeilen erlaubt Außenwohnbereiche im Südwesten.

## **8. Planinhalte**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden voraussichtlich 3 Gebietsnutzungen festgesetzt:

- Private Grünfläche, Dauerkleingärten
- öffentliche Grünfläche
- allgemeines Wohngebiet

#### **Private Grünfläche, Dauerkleingärten, Öffentliche Grünfläche**

Eine Konkretisierung der Festsetzungen und die Festlegung der öffentlichen Flächen und der Flächen für Kleingärtenerfolgt im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Freiflächenplanung in Abstimmung mit den Kleingärtnern der Anlage Frommannkaserne.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Geschossigkeit: 3-5

GFZ: ca. 1,2

## 8.2 Verkehrserschließung

### Kleingartenanlage

Der motorisierte Individualverkehr erschließt die Kleingartenanlage über die Daimlerstraße und den Römerhügelweg. Die Zufahrt in die Kleingartenanlage mit PKW's soll vermieden werden bzw. auf ein absolutes Mindestmaß beschränkt bleiben. Die Parkierungsflächen sollen am Rande des Gebietes liegen. Die genaue Lage und der Umfang der Parkierungsflächen wird im Rahmen der Freiraumplanung im weiteren Verfahren ermittelt. Dabei werden auch bestehende Parkierungsflächen im Bereich des Berufsschulzentrums in die Überlegungen einbezogen.

Es wird eine weitgehend unbeschränkte öffentliche fußläufige Durchwegung der Kleingartenflächen angestrebt. Den Gefahren des Vandalismus gegen die Kleingartenanlage muss durch geeignete Maßnahmen wie Eingangstore in die Kleingartenanlage und Schließzeiten in der Nacht Rechnung getragen werden.

### Wohnbaufläche

Die Wohnbaufläche wird über eine neu herzustellende Straßenfläche von Norden erschlossen. Diese Verkehrsfläche wird über die Dieselstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Zur Straße Muldenäcker besteht bei einer Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m die Möglichkeit im Einrichtungsverkehr zu- bzw. abzufahren.

Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Im Bereich der neu herzustellenden Verkehrsfläche sind öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferverkehr vorgesehen.

Die Erschließung der einzelnen Wohnhäuser erfolgt über Wohnwege, die im Süden in die freie Landschaft führen.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebietes erfolgt mit den Buslinien zum Berufsschulzentrum oder zur Friedenstraße. Der Bereich ist gut an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

Der Römerhügelweg ist Bestandteil der Route 10 des Radroutennetzes 2025. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit die **Radwegeverbindung** zwischen Wasserturm im Osten und dem Grünzug Pflugfelden nördlich des Römerhügelweges herzustellen. Dadurch entstünde eine beidseitige Radwegeachse am Römerhügelweg. Die genaue Wegeführung wird im weiteren Verfahren geklärt.

## 8.3 Boden / Bodendenkmal

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine sehr hohe (zwischen 80 und 90) Bodenzahl. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Bodenuntersuchungen beauftragt. Untersucht wurden die allgemeinen Baugrund- bzw. Gründungsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbebauung und mögliche Bodenbelastungen für das gesamte Plangebiet.

Folgende Erkenntnisse wurden dabei gewonnen:

- Die Bodenbelastungen für Wohnen und Kleingärten sind unkritisch (Einstufung Z0)
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering,
- Im Bereich der Wohnbaufläche erlauben die Baugrundverhältnisse eine bauliche Nutzung mit ggf. Mehrkosten bei der Gründung.

Im südöstlichen Bereich liegt ein Bodendenkmal (Fürstengrabhügel „Ob dem Aldinger Weg“ gem. §12 DSchG). Zwischen Stadt und Landesdenkmalamt wurde vereinbart, diesen Bereich aus der Ackerbewirtschaftung herauszunehmen. Zu diesem Zweck wurden diese Grundstücke bereits vor längerer Zeit von der Stadt Ludwigsburg erworben. Die Sicherung des Bodendenkmals wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **8.4 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über den Mischwasserkanal im Bereich der Schönbeinstraße. Inwiefern eine Aufdimensionierung des bestehenden Kanals erforderlich ist wird im weiteren Verfahren geklärt.

### **9. Bodenordnung, Flächen und Kosten**

#### **9.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Stadt ist im Eigentum aller Flächen mit Ausnahme des Flst. Nr. 5228, deren Eigentümer nicht zum Verkauf bereit sind.

#### **9.2 Flächenbilanz**

|  |   |
|--|---|
| Größe des Geltungsbereiches  | ca. 8,0 ha                              |
| Größe der Grünfläche gesamt (öffentlich/privat – Dauerkleingärten) | ca. 7,2 ha                              |
| Größe des allgemeinen Wohngebietes                                 | ca. 0,6 ha                              |
| Verkehrsflächen  | ca. 0,2 ha                              |
| Anzahl der neuen Kleingärten                                       | wird im weiteren Verfahren festgelegt   |
| Anzahl der neuen Stellplätze                                       | werden im weiteren Verfahren festgelegt |
| Fläche im städtischen Eigentum                                     | 7,8 ha                                  |

#### **9.3 Kosten**

- veranschlagte Kosten Grunderwerb ca. 1,3 Mio. €
- Kosten Erschließung Kleingärten werden im weiteren Verfahren benannt
- Kosten öffentliche Grünfläche werden im weiteren Verfahren benannt
- Kosten Erschließung Wohnbebauung ca. 320.000 €

### **10. Planverwirklichung/Durchführung**

Das Bebauungsplanverfahren soll im Frühjahr 2016 abgeschlossen werden.

## II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

|   |  |
|---|--|
| <b>Art des Gebiets<br/>(Inhalt, Art und Umfang)</b> | Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden des Plangebiets<br>private Grünflächen/Dauerkleingärten und öffentliche Grünfläche im überwiegenden Teil des Plangebiets   |
| <b>Art der Bebauung<br/>(Ziele, Festsetzungen)</b>  | private Grünfläche (Dauerkleingärten), Stellplätze<br>öffentliche Grünfläche<br>Allgemeines Wohngebiet (WA), 3-5geschossige Bauweise   |
| <b>Erschließung</b>                                 | Verkehrerschließung des Wohngebietes über die Dieselstraße und Muldenäcker.<br>Verkehrerschließung der Kleingärten über den Römerhügelweg und die Daimlerstraße.<br>ÖPNV-Erschließung mit Buslinien zum Berufschulzentrum oder zur Friedensstraße<br>Anbindung an das öffentliche Rad- und Fußwegenetz |
| <b>Flächenbedarf</b>                                | ca. 8,0 ha   |

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

|   |   |
|---|---|
| <b>Bodenschutz</b><br><br><i>Berücksichtigung im<br/>Bebauungsplan</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktion des Bodens sichern und wiederherstellen</li> <li>▪ Schutz von Bodendenkmälern</li> <li>▪ sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> </ul> <i>erfolgt im weiteren Verfahren</i> |
| <b>Immissionsschutz</b><br><br><i>Berücksichtigung im<br/>Bebauungsplan</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)</li> </ul> <i>Plangebiet am Ortsrand</i>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Wasserschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im<br/>Bebauungsplan</i></p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser</li> <li>▪ Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge</li> </ul> <p><i>wird im weiteren Verfahren geprüft.</i></p>   |
| <p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im<br/>Bebauungsplan</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artenschutz</li> <li>▪ Erhalt und Sicherung geschützter Gebiete</li> <li>▪ Schutz und Erhalt von Lebensräumen</li> <li>▪ Erholungsfunktion der Landschaft erhalten</li> <li>▪ Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen</li> </ul> <p><i>Erhalt des Streuobstbestandes im überwiegenden Teil</i></p> |

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand)

**Gebietscharakterisierung:**

Der größte Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen eingenommen. Zum Teil sind die Ackerflächen still gelegt. In der Mitte des Plangebiets befindet sich Intensivgrünland, während der Norden als Fettwiese genutzt wird. Auf dieser Wiese befindet sich im Nordwesten ein Streuobstbestand mit einigen alten Bäumen. Mehrere davon sind abgängig, zum Teil wurde nachgepflanzt. Im Süden befinden sich mehrere Gärten.

*Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes entspricht einer groben Einschätzung und wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.*

| Schutzgut  | Kurze Beschreibung   | Kurze Bewertung  |
|--|--|--|
| <p><b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotoptypen: Grasweg, Gärten, Fettwiese, Intensivwiese, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, Ackerbrache, Streuobst, Feldhecke</li> <li>▪ mehrere alte, z.T. abgängige Obstbäume mit Baumhöhlen vorhanden</li> </ul> | <p>„sehr geringe“ bis „hohe“ Bedeutung“</p>  |
| <p><b>Boden</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geologischer Untergrund aus Löss</li> <li>▪ Bodenzahlen im größten Teil zwischen 80-90</li> <li>▪ Bodenart ist Lehm</li> </ul>  | <p>natürliche Bodenfruchtbarkeit:<br/>                     ca. 82 % „sehr hoch“,<br/>                     14 % „hoch“,<br/>                     1 % versiegelt,<br/>                     3 % keine Aussage</p> |

| <b>Schutzgut</b>   | <b>Kurze Beschreibung</b>  | <b>Kurze Bewertung</b>   |
|--|--|--|
|  |  | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:<br>ca. 14 % „sehr hoch“,<br>82 % „hoch“,<br>1 % versiegelt,<br>3% keine Aussage<br><br>Filter und Puffer für Schadstoffe:<br>ca. 5 % „sehr hoch“,<br>92 % „hoch“,<br>1 % versiegelt,<br>3 % keine Aussage |
| <b>Wasser</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutzgebiete z.B. nach dem Wasserrecht nicht vorhanden</li> <li>▪ geologischer Untergrund aus Löss</li> </ul>  | Löss als Grundwassergeringleiter:<br>gesamtes Plangebiet „gering“  |
| <b>Luft</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ es liegen keine Angaben über schädliche Luftbelastungen vor</li> </ul>  | keine schädliche Luftbelastung:<br>gesamtes Plangebiet „hoch“  |
| <b>Klima</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freilandklimatop</li> <li>▪ Kaltlufteinzugsgebiet</li> <li>▪ Hangabwinde –flächenhafter Kaltluftabfluss</li> </ul>  | Bedeutende Klimaaktivitäten:<br>-gesamtes Plangebiet „hoch“  |
| <b>Landschaftsbild und Erholung</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Norden des Plangebiets durch den Streuobstbestand attraktiveres Landschaftsbild</li> <li>▪ im Süden wenig ansprechende Strukturen</li> <li>▪ die Gärten im Süden des Plangebiets werden zur Naherholung genutzt</li> </ul> | Norden des Plangebiets aufgrund Naherholungsnutzung und ansprechenderem Landschaftsbild „mittel“,<br>der Süden des Plangebiets „gering“  |
| <b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet mit hoher Eignung für die landwirtschaftliche Produktion als Lebensgrundlage des Menschen</li> <li>▪ mögliche Lärmbelastungen durch angrenzende Gewerbegebiete werden im weiteren Verfahren untersucht.</li> </ul>     | hohe Produktivität der Böden:<br>gesamtes Plangebiet „hoch“ als Lebensgrundlage des Menschen   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodendenkmal Fürstengrabhügel „Ob dem Aldinger Weg“ gem. §12 DSchG im Südosten des Plangebiets</li> </ul>   | im Bereich des Bodendenkmals „hoch“  |
| <b>Wechselwirkungen</b>  | Werden im weiteren Verfahren untersucht  |  |

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

| Schutzgut  | erheblich | nicht erheblich | Auswirkungen  |
|--|-----------|-----------------|---|
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)</b>      | x         |                 | durch die Planung gehen vielfältige Offenland-Lebensräume verloren, Obstbäume können zum Teil erhalten werden   |
| <b>Boden</b>   | x         |                 | Verlust der Bodenfunktionen (Hütten, Wege, Wohnbebauung) durch Teil- und Vollversiegelung<br>hoch produktive Böden stehen der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung |
| <b>Wasser</b>  | x         |                 | erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung (Hütten, Wege, Wohnbebauung)   |
| <b>Luft</b>  |           | x               | keine Veränderungen zu erwarten   |
| <b>Klima</b>   |           | x               | geringe Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung, Verminderung der Kaltluftbildung  |
| <b>Landschaftsbild / Erholung</b>                                    |           | x               | Aufwertung der Erholungsnutzung, Steigerung der privaten Erholungsnutzung durch Kleingärten   |
| <b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b> |           | x               | erfolgt im weiteren Verfahren   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>   |           | x               | Bodendenkmal bleibt erhalten  |
| <b>Wechselwirkungen</b>  |           |                 | erfolgt im weiteren Verfahren   |

#### 5. Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen)

Eine Konkretisierung der erheblichen Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren.

#### 6. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung wird erstellt. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren.

#### 7. Ökologische Bilanz – Ökokonto

Die Ökologische Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren.

## 8. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

### 8.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand

### 8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Eine genauere Betrachtung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren.

### 8.3 Angaben zur alternativen Planungsmöglichkeiten

Bei einer Standortuntersuchung im Jahr 2004 wurden acht potentielle Standorte für Kleingartenanlagen untersucht, die als Ersatzstandorte für die Kleingärten bei der Frommannkaserne dienen sollen. Dabei wurden Kriterien der Landschaftsanalyse und weitere Kriterien wie Erschließung zu Grunde gelegt. Zusammen mit dem Standort „Seeäcker II“, welches derzeit nicht weiterverfolgt wird, weist das Plangebiet die beste Eignung auf.

## 9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

|  |   |
|--|---|
| <b>Allgemeine Datengrundlagen</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Regionalplan</li><li>▪ Flächennutzungsplan</li><li>▪ Landschaftsplan</li><li>▪ Standortuntersuchung Kleingartenanlagen (2004)</li><li>▪ Bodenschätzungsdaten, je Flurstück; Stadt Ludwigsburg/ LRA Ludwigsburg</li><li>▪ "Umwelt-Datenbanken und -Karten online" - Gemarkung Ludwigsburg, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg</li></ul> |
| <b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>                | erfolgt im weiteren Verfahren   |
| <b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b> | erfolgt im weiteren Verfahren   |

## 10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Werden im weiteren Verfahren festgelegt.

## **11. Zusammenfassung Umweltbericht**

Erfolgt nach Abschluss der Umweltprüfung zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 05.06.2015

Oliver Linder