



**BEBAUUNGSPLAN (und
örtliche Bauvorschriften)**

**„Flattichstraße Nord-
West“** Nr. 085/03

**Begründung (zum Planungskonzept)
gem. § 9 (8) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Lage im Raum/Plangebiet.....	3
3.	Planungsanlass.....	3
4.	Geltungsbereich	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht	5
7.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	5
8.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	5
9.	Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept	5
10.	Verkehrerschließung.....	7
11.	Ver- und Entsorgung, Energiekonzept.....	8
12.	Denkmalschutz	8
13.	Flächenbilanz und Kosten	8
13.1	Flächenbilanz	8
13.2	Kosten	8
14.	Planverwirklichung/ Durchführung	8
II.	Umweltbericht.....	9
1.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele	9
2.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung.....	9
3.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand)	10
4.	Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter	12
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
9.	Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten.....	15
10.	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	15
11.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
12.	Zusammenfassung Umweltbericht	16

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1772) geändert worden ist.
- 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.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.
- 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.

2. Lage im Raum/Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ludwigsburger Stadtteils Hoheneck. Es arrondiert im nordwestlichen Bereich eines Baugebietes aus den 80er Jahren den Bereich der „Flattichstraße“ bis zum östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Umgebung des Favoritparkes“.

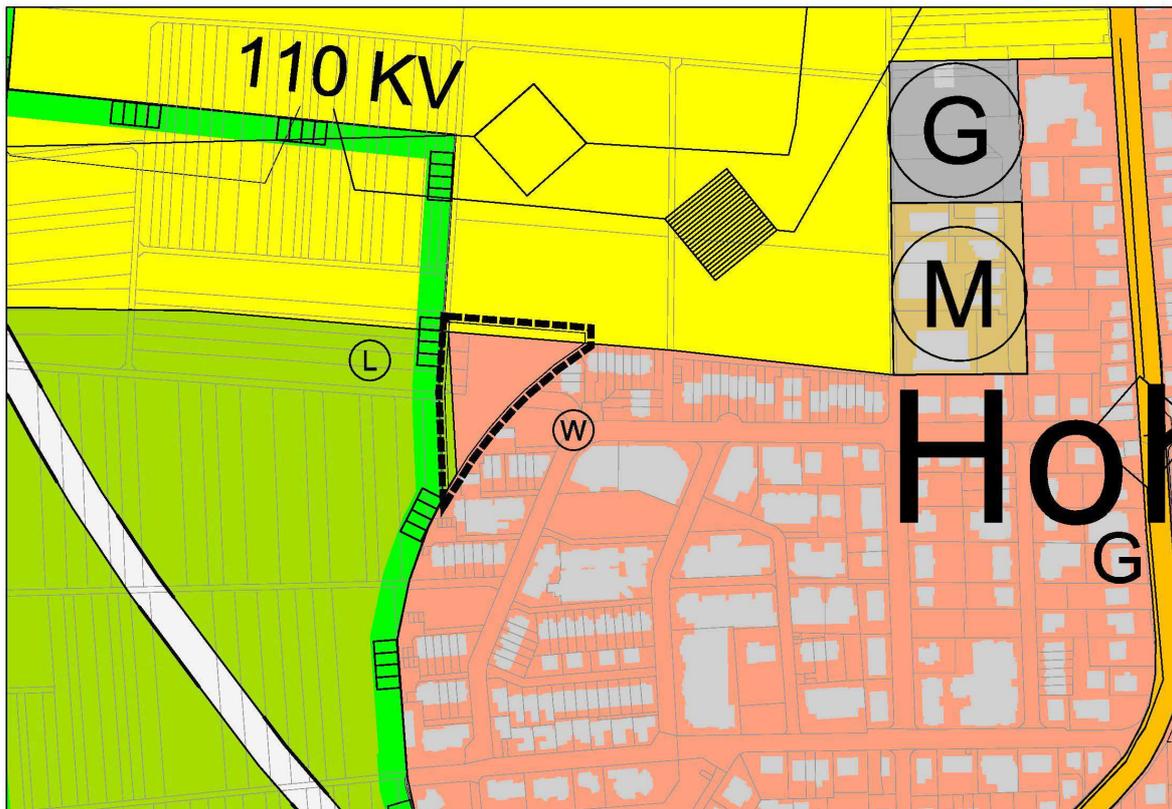
3. Planungsanlass

Mit der Vorlage Nr. 439/13 hat der Gemeinderat am 20.11.2013 beschlossen, die Entwicklung u. a. dieser Potenzialfläche für Wohnbauland vertieft zu untersuchen sowie ggf. planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten. Dabei sind die Aussagen und Ergebnisse des Freiflächenentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

4. Geltungsbereich

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Städtebaulichen Konzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 20.11.2015 dargestellt ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als Wohnfläche dargestellt. Lediglich marginale Randbereiche im Westen (Fläche für Landwirtschaft) und Norden (Fläche für Versorgungsanlagen) sind anders dargestellt. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Im Weiteren ist geplant diese Flächen entweder als Grünfläche (im Norden) bzw. mit Pflanzzwang (im Westen) festzusetzen. Dies dient sowohl der Ausbildung eines begrünten Ortsrandes, wie auch als Puffer- bzw. Abstandsfläche zu den benachbarten Nutzungen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplante Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Im Plangebiet existieren:

- im Wesentlichen der Bebauungsplan Hoheneck – westlich der Bottwartalstraße – Nr. 085/01 vom 31.08.1985, der in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Fläche festsetzt.
- im nördlichen Teil auf einem Teilbereich des Flst. Nr. 9812 die Bebauungsplanänderung und Erweiterung im Gebiet westlich der Bottwartalstraße und Beihinger Straße Nr. 08/33/1 und 33/2 vom 31.12.1958 der in dem genannten Bereich ein Bauverbot festsetzt.

Der letztgenannte Bebauungsplan grenzt im Norden an das Plangebiet.

Im westlichen Anschluss befindet sich unbeplanter Außenbereich.

Im Süden und Westen grenzt der Planbereich an den o. g. Bebauungsplan „Hoheneck - westlich der Bottwartalstraße – Nr. 085/01 vom 31.08.1985.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist Eigentümerin aller im Plangebiet liegenden Grundstücke.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet gibt es verschiedene Wiesenflächen, kleinere Gehölzbestände sowie mehrere Kleingärten.

Im nördlichen Planbereich befindet sich ein Streifen Ackerland.

Durch das Plangebiet verläuft ein Verbindungsweg zu dem weiter westlich verlaufenden Feldweg.

9. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für individuellen Einfamilienhausbau.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hoheneck – westlich der Bottwartalstraße“ Nr. 085/01 wurde der Bereich des jetzigen Plangebietes ausgespart, um für eine Westumfahrung Hoheneck eine Trasse freizuhalten. Eine solche Trasse ist nicht mehr in der Diskussion.

Daher beschloss der Gemeinderat (s. Vorlage 439/13) im Zuge der Untersuchungen zu den Wohnbaupotenzialflächen zur Aktivierung von Wohnbauland, die Entwicklung dieser Potenzialfläche vertieft zu untersuchen sowie ggf. planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten. Dabei sind die Aussagen und Ergebnisse des Freiflächenentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

In Teil 2 des Freiflächenentwicklungskonzeptes, dem „Strategieplan zur Wohnumfeldverbesserung und künftiger Bauleitplanung“, werden im Kapitel 7.3 dezidiert die Potenzialflächen für Wohnbauland auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen und Maßnahmen des Freiflächenentwicklungskonzeptes überprüft. Im Ergebnis ist die Wohnbaupotenzialfläche 10 als bedingt geeignet für die bauliche Entwicklung eingestuft, d. h., es sind umfangreiche Maßnahmen zu Grün- und Freiraumentwicklung notwendig. Da die Fläche sich am Ortsrand an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (Puffer zum Naturschutzgebiet Favoritepark) befindet, ist die Ortsrandgestaltung besonders wichtig. Weiterhin wird für die Fläche eine aufgelockerte Bebauung vorgeschlagen.

Diesen Anforderungen wird durch das gewählte Planungskonzept Rechnung getragen. Eine aufgelockerte Bebauung ist durch die Wahl des Bautypus des freistehenden Einfamilienhauses und die offene Bauweise gegeben.

Der Forderung nach einer Ortsrandgestaltung wird durch die Ausweisung eines Grünstreifens am nördlichen Rand sowie von Pflanzgeboten entlang der westlichen Grenze des Planbereiches entsprochen.

Planungsziel ist die Arrondierung des bestehenden Wohngebietes durch individuell bebaubare Einfamilienhausgrundstücke.

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen zeigt im Süden zweigeschossige Satteldachbebauung mit Reihenhäusern, und im Osten eine dreigeschossige Reihenhausbauung mit schräg verkleideten Flachdächern.

Die geplante Bebauung sieht im Süden ein Doppelhaus vor, welches Gebäudestellung, Geschossigkeit und Dachneigung der östlichen Nachbarbebauung aufnimmt. Im Norden nimmt die vorgesehene Bebauung mit fünf freistehenden Einfamilienhäusern die Gebäudestellung sowie die Dachform (Flachdach) der östlichen Nachbarbebauung auf. Im Hinblick auf die Ortsrandlage wird die bauliche Höhe auf zwei Geschosse begrenzt.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Einzelnen kann mit folgenden Gebäuden/Wohneinheiten gerechnet werden:

Freistehende Einfamilienhäuser	5 Grundstücke	ca. 8 Wohnungen
Doppelhaushälften	2 Grundstücke	ca. 2 Wohnungen
Gesamtvolumen	7 Grundstücke	ca. 10 Wohnungen

Äußere Begrenzung und Siedlungsrand

Der Siedlungsrand nach Norden und Westen wird als langfristiger Ortsrand das Bild von Hohe-neck an dieser Stelle wesentlich mitbestimmen. Der begleitende Feldweg im Westen dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Felder. Daran anschließend soll über die Festsetzung eines Pflanzgebots die Eingrünung des Ortsrandes gesichert werden. Analog soll nach Norden hin ein Gehölzstreifen den Übergang in die freie Landschaft gestalten, sowie als Puffer zu den angrenzenden Versorgungsflächen (Umspannwerk und Freileitungen) dienen. Weiterhin wird mit den Gehölzstreifen eine weiter westlich bestehende Gehölzstruktur aufgenommen und weitergeführt.

10. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Direkt von der Flattichstraße geht ein kurzer Wohnweg ab, der im vorderen Bereich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Hier gibt es im Bestand bereits drei öffentliche Parkplätze, die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes noch ergänzt werden könnten.

Der Wohnweg durchquert das jetzige Planungsgebiet in ausgebautem Zustand und führt dann als einfacher Feldweg weiter nach Westen durch die Feldflur Richtung Favoritepark. Er wird als Wohnweg für die Erschließung des kleinen Baugebietes inkl. eines auch für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Möbelwagen) geeigneten Wendehammers ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Die wohnungsbezogenen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist vorgesehen, dafür einen erhöhten Stellplatzschlüssel festzusetzen. Dabei wird bei den Einfamilienhäusern mit nur einer Wohneinheit von zwei Stellplätzen pro Gebäude ausgegangen. Darüber hinaus können ca. 5-6 öffentliche Stellplätze außerhalb des Planbereiches auf dem Zufahrtsweg angelegt werden.

ÖPNV

Die nächste gemeinsame Bushaltestelle der Linien 444 und 427 befindet sich in einer Entfernung von ca. 530 m an der Bottwartalstraße.

11. Ver- und Entsorgung, Energiekonzept

Entwässerung

Alle notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Mit dem Ausbau der Erschließung können diese erweitert werden.

12. Denkmalschutz

Nach den der Stadt vorliegenden Informationen ist in diesem Bereich mit denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden nicht zu rechnen.

13. Flächenbilanz und Kosten

13.1 Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	ca.	3.870 m²	100 %
Nettobauland	ca.	3.100 m ²	80,0 %
Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	ca.	490 m ²	13,0 %
Verkehrsflächen	ca.	280 m ²	7,0 %

13.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.
Die entstehenden Erschließungskosten werden durch den Erlös der Grundstücke gedeckt.

14. Planverwirklichung/ Durchführung

- Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan 2016 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen;
- 2017 Herstellung, Erschließung und Vermarktung der Grundstücke
- Ab 2. Hälfte 2017 Beginn der privaten Hochbaumaßnahmen.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Arrondierung eines Wohngebietes, individueller Einfamilienhausbau
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	durchgrüntes Wohngebiet. Allgemeines Wohngebiet WA; Grünfläche (Ortsrandeinguünung)
Erschließung	Wohnweg abgehend von Flattichstraße.
Flächenbedarf	Gesamtfläche: ca. 3.870 m ² Nettobaulandfläche: ca. 3.100 m ² Verkehrsfläche: ca. 280 m ² Grünfläche: ca. 490 m ²

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz Allgemeine Grundsätze <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Funktion des Bodens sichern - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Wiedernutzbar machen von bebauten Flächen <p><i>Überbauung/Versiegelung von Acker- und Grünflächen lockere Bebauung, niedrige GRZ-Werte, durchlässige Beläge wo möglich.</i></p>
Immissionsschutz Allgemeine Grundsätze <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <p>- <i>Prüfung der Lärmsituation, insbesondere im Hinblick auf Umspannwerk und Leitungsgeräusche.</i></p> <p><i>Gutachten zu Lärmschutz wurde erarbeitet.</i></p>

	<i>Milderung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abgrenzung und Anordnung der Bebauung, sowie aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen soweit erforderlich.</i>
Wasserschutz Allgemeine Grundsätze <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge <p><i>Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen.</i></p> <p><i>Rückhaltung von Regenwasser durch Dachbegrünung,</i></p>
Natur- und Landschaftsschutz Allgemeine Grundsätze <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz - Schutz und Erhalt von Lebensräumen - Erhalten der Erholungsfunktion der Landschaft - Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen <p><i>Umwidmung bisher landwirtschaftlich bzw. kleingärtnerisch genutzten Flächen in ein Baugebiet.</i></p> <p><i>Das städtebauliche Gesamtkonzept führt in Verbindung mit grünordnerischen Maßnahmen zur Vernetzung mit dem umgebenden Erholungsgebiet, zur intensiven und vielfältigen Bepflanzung der Hausgärten.</i></p>

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

Gebietscharakterisierung:

In dem geplanten Eingriffsgebiet befinden sich mehrere Kleingärten, in denen eine Mischnutzung von Zier- und Nutzgarten erfolgt.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope) Habitatstrukturen:	Im Geltungsbereich erfasste Habitatstrukturtypen nach ZAK(Zielartenkonzept)*: Code Habitatstrukturtyp D2.2.2.1 Grünland frisch und (mäßig) nährstoffreich	Auf den Grünlandflächen besteht kein Potenzial für artenschutzrechtlich rele-

	<p>D2.2.2 Grünland frisch und nährstoffreich</p> <p>D6.1.2 Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte</p> <p>D6.2 Baumbestand F1 Gebäude - Private Gärten .</p>	<p>vante Falterarten.</p> <p>Die Gehölzstrukturen bieten siedlungstypischen, zweigbrütenden Vogelarten. Habitatpotenzial, jedoch können Baumhöhlenbrüter aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Häuser bieten keine geeigneten Strukturen für gebäude brütenden Vogel- oder Fledermausarten.</p>
Arten		
Boden		
Wasser		
Klima und Luft		

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		
Kultur- und Sachgüter		
Wechselwirkungen		

Noch nicht vorliegend

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut		
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotop)		
Boden		
Wasser		
Klima und Luft		
Landschaftsbild / Erholung		
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		
Wechselwirkungen		

Noch nicht vorliegend

5. Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen)

Schutzgut Arten und Biotope

Für das Schutzgut Arten und Biotope sind die Eingriffswirkungen als ?? bis ?? einzustufen.

Betroffener Bereich	Beschreibung der Eingriffe
Geltungsbereich	Noch nicht vorliegend
Verbleibende Biotopelemente	

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind die Eingriffswirkungen als ??? einzustufen

Betroffener Bereich	Beschreibung der Eingriffe
Baufeld, Zufahrten, Lagerflächen	Noch nicht vorliegend
Zufahrten, Stellplätze	

6. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Noch nicht vorliegend

7. Ökologische Bilanz – Ökokonto

Gesamtbilanz:

Schutzgut	Eingriffsbeschreibung	Quantitative Angabe	Auf- / Abwertung (Wertstufe)
Boden			

Wasser			

Klima			
Arten und Biotope			
Landschaft		-	-
Schutzstatus		-	-

Im Rahmen des Ludwigsburger Ökokontos erfolgt eine monetäre Bilanz der Eingriffe:

Monetäre Bilanz			
	Gesamt netto Umsatzsteuer 19%		
	Gesamt brutto		

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

Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)
 Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung
 Infolge der geplanten Bebauung kommt es zur Überbauung von bisher als Grünfläche oder landwirtschaftlich genutzten Fläche und mittel- bis geringwertigen Biotopstrukturen. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind daher Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

9. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Wohnbaupotentialflächenuntersuchung wurden 2013 auf Ludwigsburger Gemarkung 37 verschiedene Entwicklungsflächen untersucht, dabei auch die Wohnbaupotentialfläche 10 in Hoheneck.

10. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan Flächennutzungsplan Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Ludwigsburg
Gebietsbezogene Grundlagen	
Artenschutz:	Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung, Büro GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, 18.11.2014) Artenschutzfachliche Prüfung, Büro GÖG, Untersuchung mit Stand 20.11.2015 noch nicht abgeschlossen.
Immissionsschutz:	<ul style="list-style-type: none"> - Schallimmissionsprognose der Dekra vom 06.05.2014 hinsichtlich der Hochspannungsleitungen des Umspannwerkes. - Prüfbescheinigung der Dekra vom 16.11.2014 zur Messung mit Auswertung elektrischer magnetischer Felder
Baugrund:	
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Noch nicht vorliegend

12. Zusammenfassung Umweltbericht

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit Planungskonzept sind keine Konflikte erkennbar, die der Fortsetzung der Planung entgegenstehen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 20.11.2015

gez.

Ralph Wilczek
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung