



**BEBAUUNGSPLAN (und
örtliche Bauvorschriften)**

„Schauinsland“

Nr. 115/14

**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 | 6 |
| 8. | Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches | 6 |
| 9. | Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept | 6 |
| 10. | Verkehrerschließung | 9 |
| 11. | Friedhofsnähe | 10 |
| 12. | Ver- und Entsorgung, Energiekonzept | 10 |
| 13. | Denkmalschutz | 11 |
| 14. | Flächenbilanz und Kosten | 11 |
| 14.1 | Flächenbilanz | 11 |
| 14.2 | Kosten | 11 |
| 15. | Planverwirklichung/ Durchführung | 12 |
| II. | Umweltbericht | 13 |
| 1. | Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele | 13 |
| 2. | Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung | 13 |
| 3. | Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand) | 15 |
| 4. | Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter | 19 |
| 5. | Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen) | 20 |
| 6. | Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 20 |
| 7. | Ökologische Bilanz – Ökokonto | 21 |
| 8. | Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung | 21 |
| 9. | Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten | 22 |
| 10. | Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung | 22 |
| 11. | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 23 |
| 12. | Zusammenfassung Umweltbericht | 23 |

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 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 nördlichen Ortsrand des Ludwigsburger Stadtteils Neckarweihingen. Es beinhaltet den südlichen Bereich des Friedhofs Scholppenäcker und erstreckt sich vom südöstlichen Rand des Friedhofes bis zur Hohenrainstraße ohne den städtischen Kindergarten einzubeziehen.

3. Planungsanlass

Mit der Vorlage Nr. 221/13 hat der Gemeinderat am 06.11.2013 ein Vorkaufsrecht durch Satzung u. a. für diesen Bereich beschlossen und mit der Vorlage Nr. 439/13 am 20.11.2013 die Verwaltung beauftragt, die Entwicklung u. a. dieser Potenzialfläche für Wohnbauland vertieft zu untersuchen, 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 19.02.2016 dargestellt ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche (Friedhof), geplante Kleintierzuchtanlage/Kleingartenanlage und Parkplatz für die benachbarte Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die im Jahre 2013 entwickelte Friedhofskonzeption zeigt, dass auf dem Friedhof Scholppenäcker deutlich mehr Bestattungsfläche vorgesehen ist, als zukünftig notwendig sein wird. Diese Situation ist vorwiegend durch den Wandel in der Bestattungskultur entstanden. Daher hat der Gemeinderat beschlossen die südliche Teilfläche des Friedhofs zu entwidmen, um diese einer anderen Nutzung zuzuführen (vgl. Vorlage 238/13).

Der südöstlich der Aussegnungshalle gelegene, als Friedhofsfläche dargestellte Bereich, ist aufgrund seiner geologischen Beschaffenheit für Erdgräber ungeeignet.

Die dargestellte, geplante Kleintierzuchtanlage ist in wesentlichen Teilen durch den Bebauungsplan 115/10 umgesetzt worden, in dem auf diesen Flächen die Kleintierzuchtanlage, der Bauhof, der Aktivspielplatz Robinson, der Bolz- und Festplatz festgesetzt wurden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Darstellungen des FNPs mittlerweile im Wesentlichen umgesetzt, bzw. durch neuere Entwicklungen (z.B. Bestattungskultur) überholt sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt daher die Stadt Ludwigsburg den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Im Plangebiet existieren:

- im westlichen Teil der Bebauungsplan „Friedhof Scholppenäcker“ Nr. 115/12 vom 11.04.1998, der in diesem Bereich neben öffentlicher Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Friedhof, Flächen für Stellplätze (Friedhofsparkplatz), Flächen mit Pflanzgeboten sowie landwirtschaftlichen Flächen festsetzt;
- im östlichen Teil der Bebauungsplan „Beethovenstraße“ Nr. 115/7 vom 10.12.1971, der im Wesentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplätze) sowie ein Baugrundstück für Gemeinbedarf (kirchliches Gemeindezentrum, Kindergarten) festsetzt.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 vom 25.09.2010 im Wesentlichen mit der Hauptstraße an. Im weiteren nördlichen Anschluss befindet sich unplanter Außenbereich, bis an der nordöstlichen Grundstücksecke der Bebauungsplan „Hohenrain“ Nr. 115/10 vom 11.01.1978 mit einer öffentlichen Grünfläche, Bolzplatz und gelegentlich Festplatz (Erlebniswiese) angrenzt.

Der benachbarte vorhandene Kindergarten Schwarzwaldstraße 45/47 (Kinderhaus Violeta) wird weiterhin über die Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplanes 115/7 planungsrechtlich gesichert. Ansonsten grenzen im Süden die Bebauungspläne 115/1 (1963), 115/2 (1964), 115/3

(1966) und ein 115/5 (1970) an, die in den direkt benachbarten Bereichen Reine Wohngebiete festsetzen.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist entweder Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Grundstücke, bzw. die Eigentümer haben sich rechtswirksam zur Übertragung des Eigentums an die Stadt verpflichtet. Hiervon ausgenommen sind die Bestandsgebäude der ev. Kirchengemeinde, welche auch weiterhin im Eigentum der Kirche verbleiben.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Friedhof Scholppenäcker mit Grünflächen und Gehölzen sowie die Zugänge und Zufahrten samt Friedhofsparkplatz. Bestehende Gräber befinden sich nicht im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück der Evang. Kirche neben einem einfachen Gemeindehaus ein Wohngebäude mit Büroanbau und Garage. Ansonsten ist der Bestand im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

9. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für den individuellen Einfamilienhausbau.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird der erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, wie auch dem Wunsch nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen.

Durch den Abbau der über diesen Bereich führenden Hochspannungsleitung und den Gemeinderatsbeschluss zur Entwidmung der Friedhofsfläche verbesserten sich die Standortbedingungen dieses Bereiches in den letzten Jahren. Im Zuge der Untersuchungen zu den Wohnbaupotenzialflächen zur Aktivierung von Wohnbauland beschloss der Gemeinderat (s. Vorlage 439/13) die Entwicklung dieser Potenzialfläche vertieft zu untersuchen und ggf. planungsrechtlich sowie 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 Freiflä-

chenentwicklungskonzeptes überprüft. Im Ergebnis ist die Wohnbaupotenzialfläche NW3 als bedingt geeignet für die bauliche Entwicklung eingestuft, d. h., es sind umfangreiche Maßnahmen zu Grün- und Freiraumentwicklung notwendig. Die Fläche NW5 wird als geeignet für eine bauliche Entwicklung eingestuft und ergänzende Maßnahmen zu Grün- und Freiraumentwicklung als notwendig angesehen.



Im Einzelnen wird für beide Flächen eine aufgelockerte Bebauung vorgeschlagen. Außerdem sollen bei einer baulichen Entwicklung in Neckarweihingen Maßnahmen zur Anbindung an den Neckar entwickelt und dessen Erlebbarkeit erhöht werden. Zusätzlich wird bei der NW3 Fläche, da sie sich am Ortsrand befindet, eine Ortsrandgestaltung und der Erhalt wertvoller Grünflächen/Biotopflächen gefordert.

Diesen Anforderungen wird durch das gewählte Planungskonzept Rechnung getragen.

Eine aufgelockerte Bebauung ist durch die Wahl der offenen Bauweise mit freistehenden Wohngebäuden gegeben.

Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Neckars gehen über das engere Baugebiet hinaus. Dem wird jedoch Rechnung getragen, indem der an die offene Feldflur angrenzende Feldweg auch als Fuß- und Radweg direkt durch das Baugebiet Neckar-terrasse und den neugebauten Fuß- und Radwegsteg über die Landesstraße in den Bereich des Neckartales führt und somit eine Anbindung an die Neckaraue gegeben ist.

Der Forderung nach einer Ortsrandgestaltung wird durch die Sicherung und den Erhalt der Streuobstwiese und der vorgesehenen Gestaltung des Ortsrandes entlang des angesprochenen Feldweges mit hochstämmigen Bäumen und einer Gehölzausbildung entsprochen.

Planungsziel ist die Schaffung eines Wohngebietes mit einem großen Angebot an Grundstücken für Geschosswohnungsbau sowie ergänzend individuell bebaubaren Einfamilienhausgrundstücken. Neben der Streuobstwiese ist eine Vorbehaltsfläche Gemeinbedarf / Wohnen / Grün vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen zeigt ein Nebeneinander unterschiedlicher Wohnquartiere mit jeweils eigenständigen Baustrukturen, an denen sich die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte deutlich ablesen lässt.

Das Gebiet „Schauinsland“ orientiert sich gestalterisch am Neubaugebiet Neckarterrasse an welches es im Bereich der Hauptstraße anschließt. Im weiteren Planungsverlauf soll geprüft werden, ob im Bereich der Einfamilienhäuser alternativ Satteldächer festgesetzt werden können.

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt auf Geschosswohnungsbau, sowie ergänzend in individuellen Einfamilienhausbauformen. Der südlich des Friedhofszugangs geplante Geschosswohnungsbau ist mit drei Vollgeschossen und einem zurückgestaffelten Dachgeschoss vorgesehen. Das einzige etwas höhere Gebäude befindet sich an der Hauptstraße und markiert die Gebietszufahrt an städtebaulich markanter Stelle. Es gliedert sich in einen fünfgeschossigen Kopfbau und einen dreigeschossigen Baukörper in Richtung zur bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Schauinsland“. Auf dieser Weise entsteht ein verträglicher Übergang der Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude. Die im östlichen Bereich des Baugebietes vorgesehene Geschosswohnbebauung ist mit Rücksichtnahme auf die offene Landschaft und den angrenzenden Friedhof genauso wie in Anpassung an die direkt angrenzende Wohnbebauung in die Mitte des neuen Baugebietes gerückt und im Wesentlichen mit drei Vollgeschossen und einem Staffeldachgeschoss geplant. Für den individuellen Einfamilienhausbau sind nördlich der Geschosswohnbauten, freistehende Einfamilienhäuser und garagenverbundene Kettenhäuser in einseitiger Grenzbauweise vorgesehen. Die südlich angrenzenden bestehenden Reihenhäuser werden mit einer nördlich anschließenden Reihenhausezeile ergänzt.

Damit kann mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und in differenzierter Verdichtung ein unterschiedliches Angebot geschaffen werden.

In der Achse der bestehenden Freizeitnutzungen (Erlebniswiese mit Drei-Seiten-Haus, Streetballfeld, Bolzplatz und Robinson-Spielplatz) ist zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Streuobstwiese eine Vorbehaltsfläche vorgesehen, die entweder einen Spielplatz für die Altersgruppe der 8 bis 12 Jährigen, eine ggf. erforderlich werdende Kindertageseinrichtung oder weitere Einfamilienhäuser aufnehmen kann.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Einzelnen kann mit folgenden Gebäuden/Wohneinheiten gerechnet werden*:

| | | |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Freistehende Einfamilienhäuser | 20 Grundstücke | ca. 30 Wohnungen |
| Kettenhäuser | 5 Grundstücke | ca. 5 Wohnungen |
| Reihenhäuser | 8 Grundstücke | ca. 8 Wohnungen |
| Geschoßwohnungsbau | 11 Grundstücke | ca. 125 Wohnungen |
| Gesamtvolumen | 44 Grundstücke | ca. 168 Wohnungen |

*Ohne die Grundstücke mit baulichem Bestand

Äußere Begrenzung und Siedlungsrand

Der Randbereich nach Nordosten wird als langfristiger Ortsrand das Bild von Neckarweihingen nach Außen wesentlich mitbestimmen. Der begleitende Feldweg dient zum einen (wie bisher) der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Felder und zum anderen als Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Neckarterrasse und über den Fuß- und Radwegsteg in die Neckaraue.

Zur Ausbildung des Siedlungsrandes wird entlang des Feldweges eine Baumreihe und ein Gehölzstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Öffentliche Räume

Im Zentrum des Quartiers liegt der einzige kleine Platzbereich des Quartiers der, wie auch innerhalb des Baugebietes Neckarterrasse, als Ort der Begegnung, dem Zusammengehörigkeitsgefühl der Anwohner dient und ggf. auch für kleine Quartiersfeste dienen kann.

10. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Direkt an der zum Nordanschluss abbiegenden Hauptstraße erfolgt die Anbindung des Gebietes über eine Wohnsammelstraße, die sich durch einen beidseitigen Gehweg und die Möglichkeit einer Busanbindung über eine Busschleuse an die Straße Hohenrain auszeichnet. Die Breite von 5,50 m wäre für eine Busführung in eine Richtung ausreichend. Die beiden Seitenäste sind, je nach angrenzender Bebauung, bei Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einem einseitigen Gehweg von 2,50 m und einer Fahrbahn von 5,00 m und bei Bebauung mit Geschoßwohnungsbau mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Damit werden sie der Erschließungssituation dieser Anliegerstraßen gerecht und erlauben auch das Befahren durch dreiachsige Müllfahrzeuge.

Ruhender Verkehr

Die wohnungsbezogenen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist vorgesehen, dafür einen erhöhten Stellplatzschlüssel festzusetzen. Dabei wird

für den Geschosswohnungsbau von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung ausgegangen. Bei den Einfamilienhäusern mit nur einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze pro Gebäude herzustellen. Darüber hinaus gibt es ca. 50 öffentliche Stellplätze, die je zur Hälfte im Straßenraum und einem Sammelparkplatz untergebracht sind. Die Stellplätze des Sammelparkplatzes könnten auch den Anwohnern im Bereich des Belchenweges zur Verfügung stehen. Hinzukommen ca. 55 Stellplätze im Eingangsbereich des Friedhofs Scholppenäcker, als Ersatz für den bisherigen Friedhofsparkplatz, der bedingt durch die Erschließung dieses Gebietes, verlegt werden muss.

ÖPNV

Die Erschließung bietet die Option über eine mögliche Busschleuse eine alternative Buslinienführung als Ringlinie zur gegenwärtigen Route durch die Schwarzwaldstraße anbieten zu können.

Fuß- und Radverkehr

Ergänzend zur der bisher beschriebenen Verkehrserschließung werden für den Fuß- und Radverkehr zusätzliche Wegeverbindungen angeboten, um ein möglichst engmaschiges Fuß- und Radwegenetz aufzubauen, um eine gute Anbindung an die Bestandsgebiete zu gewährleisten.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Durch den am nordöstlichen Rand verlaufenden Feldweg ist eine Erschließung der angrenzenden Feldflur genauso gewährleistet wie die Fuß- und Radwegenbindung in Richtung Neckarterrasse und Neckaraue.

11. Friedhofsnähe

Die Ruhe und Würde des nördlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhofs Scholppenäcker ist zu gewährleisten. Dazu ist auf einen angemessenen Abstand zwischen Gräberfeldern und überbaubaren Grundstücksflächen zu achten.

12. Ver- und Entsorgung, Energiekonzept

Entwässerung

Die Fläche ist bis jetzt nicht im allgemeinen Kanalisationsplan enthalten und in der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens Neckarterrasse nicht berücksichtigt. Geplant ist eine Entwässerung im Trennsystem.

Energie und Wärmeversorgung

Um eine nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten ist beabsichtigt im Laufe des Verfahrens ein Energiekonzept zu erarbeiten zu lassen.

13. Denkmalschutz

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

14. Flächenbilanz und Kosten

14.1 Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Bruttobaugebiet | ca. | 38.600 m² | 100 % |
| Nettobauland | ca. | 22.230 m² | 57,6 % |
| davon: | | | |
| - Wohngebiet Neubau | | 20810 m ² | 53,9 % |
| - Wohngebiet Bestand | | 1390 m ² | 3,6 % |
| - Versorgungsfläche | | 30 m ² | 0,1 % |
| Vorbehaltsfläche | ca. | 2220 m² | 5,8 % |
| - Gemeinbedarf/Wohnen/Grün | | | |
| Grünflächen | ca. | 3760 m² | 9,7 % |
| davon: | | | |
| - Friedhofsparkplatz | | 1620 m ² | 4,2 % |
| - Streuobstwiese | | 1240 m ² | 3,2 % |
| - Öffentl. Grünfläche | | 900 m ² | 2,3 % |
| Verkehrsflächen | ca. | 10390 m² | 26,9 % |
| davon: | | | |
| - Straßen- und Platzflächen | | 9440 m ² | 24,5 % |
| - Parkplatz | | 670 m ² | 1,7 % |
| - Verkehrsgrün | | 280 m ² | 0,7 % |

14.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

Die entstehenden Erschließungskosten werden durch den Erlös der Grundstücke gedeckt. In den Erschließungskosten ist z. B. die Verlegung des Friedhofsparkplatzes, die Bestandanpassung an den Friedhof, sowie anteilig Gemeinbedarfskosten enthalten.

15. Planverwirklichung/ Durchführung

- Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan Mitte 2017 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen;
- 2017/18 Herstellung der Erschließung;
- Ab 2. Halbjahr 2018 möglicher 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) | Wohngebiet, Geschoßwohnungsbau und ergänzend individueller Einfamilienhausbau. Infrastruktureinrichtungen: Spielplatz, Verlegung des Friedhofsparkplatzes. |
| Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen) | durchgrüntes Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen. Allgemeines Wohngebiet WA; Grünfläche (Friedhofsparkplatz, Spielplatz und Streuobstwiese) |
| Erschließung | Wohnsammelstraße abgehend von Hauptstraße, interne Anliegerstraßen. Anbindung an das kleinräumige Fuß- und Radwegenetz |
| Flächenbedarf | Gesamtfläche: ca. 38.600 m ² Nettobaulandfläche: ca. 22.230 m ² Vorbehaltsfläche: ca. 2.220 m ² Verkehrsfläche: ca. 10.390 m ² Grünfläche: ca. 3.760 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 differenzierte Bebauung, durchlässige Beläge wo möglich.</i></p> |
| Immissionsschutz Allgemeine Grundsätze <i>Berücksichtigung im</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <p><i>Verkehrslärm aus Landesstraße 1100 überprüfen,</i></p> |

| | |
|--|--|
| <p><i>Bebauungsplan:</i></p> | <p><i>Schussgeräusche aus bestehender Schießanlage prüfen,</i> <i>Lärm durch bestehende Freizeiteinrichtungen wie Bolzplatz, Streetballanlage prüfen.</i></p> <p><i>Gutachten zu Lärmschutz wird erarbeitet.</i></p> <p><i>Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abgrenzung und Anordnung der Bebauung, sowie aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen soweit erforderlich.</i></p> |
| <p>Wasserschutz Allgemeine Grundsätze</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p> | <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, Trennung von Schmutz- und Regenwasser.</i></p> |
| <p>Natur- und Landschaftsschutz Allgemeine Grundsätze</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p> | <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 einer landwirtschaftlich genutzten Fläche 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 sowie zum möglichst weitgehenden Erhalt und zur Ergänzung der vor allem im Randbereich vorhandenen Biotope.</i></p> |

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

Gebietscharakterisierung:
 Eingangsbereich des Friedhofs mit Parkplatz, Feldgehölzen und Wiese, ansonsten überwiegend Ackerland, Gehölz- und Heckengürtel im Randbereich. Einbeziehung der bestehenden Streuobstwiese, eines Wohnhauses mit Büroanbau, einfaches Gemeindehaus, Garage.

| Schutzgut | Kurze Beschreibung | Kurze Bewertung |
|---|--|--|
| <p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope) Habitatstrukturen:</p> | <p>Im Geltungsbereich erfasste Habitatstrukturtypen nach ZAK(Zielartenkonzept)*: Code Habitatstrukturtyp D2.2.2 Grünland frisch bis nährstoffreich</p> <p>D3.2 Streuobstwiese frisch und (mäßig) nährstoffreich</p> <p>D4.1 Lehmacker</p> <p>D6.1.2 Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte</p> | <p>Die Strukturen bieten kein Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Arten.</p> <p>Die vorhandene Streuobstwiese bietet geringes Habitatpotential für höhlenbrütende Vogelarten und totholzwohnende Käfer sowie als Tagesquartier für Fledermäuse</p> <p>Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet Habitatpotenzial für bodenbrütende Vogelarten.</p> <p>Die Gehölzstrukturen bieten siedlungstypischen Vogelarten Habitatpotenzial.</p> |

| | | |
|---------------------|--|---|
| <p>Arten</p> | <p>D6.2 Baumbestand - Grasweg - voll versiegelter Weg</p> <p>z.Zt. wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Der Bericht liegt noch nicht vor. Arbeitsstand zum 20.11.2015:</p> <p>Artgruppe Fledermäuse: Als Vertreter der Artgruppe der Fledermäuse wurde im östlichen Teil des Plangebiets (Streuobstbereich) eine Leitstruktur, die die Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) als Transferroute nutzt, erfasst. In den Obstbäumen wurden keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt.</p> <p>Artgruppe Vögel: Im Eingriffsbereich wurden Revierzentren von Zweigbrütern und Höhlenbrütern nachgewiesen.</p> <p>Artgruppen Amphibien und Reptilien: Im Bereich des Wasserzulaufs am Teich auf dem Friedhofsgelände wurden Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i>) nachgewiesen. Zudem kann in dem Teich ein Vorkommen des Kleinen Wasserfrosch (<i>Rana lessonae</i>) nicht ausgeschlossen werden.</p> | <p>Da der Streuobstbereich erhalten bleibt, kann die Zwergfledermaus diesen weiterhin als Leitstruktur nutzen. Somit entsteht keine Maßnahmenbedarf für diese Artgruppe.</p> <p>Zur Vermeidung von Tötungen bzw. Zerstörung von Gelegen (nach § 44 (1) 1 BNatSchG) wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von Oktober bis Februar (außerhalb der Aktivitätsphase der Brutvögel) notwendig.</p> <p>Um Tötung (nach § 44 (1) 1 BNatSchG) von Amphibien und Reptilien durch das Vorhaben zu vermeiden, ist eine weitere Vermeidungsmaßnahme durchzuführen. Die Aufstellung eines Zauns zur Trennung von Eingriffsbereich und Habitatfläche</p> |
|---------------------|--|---|

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| | | vor Beginn der Baufeldfreimachung ist eine dazu geeignete Maßnahme. |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung und Bebauung teilweise im Bestand, ansonsten Inanspruchnahme von Acker- und Grünflächen ▪ teilweise bereits Befestigungen vorhanden ▪ Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Oberer Muschelkalk, Löss und Lößlehm | Vom Planungsgebiet liegen praktisch keine Sondierungen vor, allerdings existieren Sondierpunkte zur Erkundung des Friedhofs Scholppenäcker, danach ist davon auszugehen, dass zum Teil bereits 0,5 m unter den anstehenden Deckschichten Muschelkalk ansteht. An anderer Stelle können die Deckschichten aber auch mehrere Meter betragen. |
| Wasser | Keine Oberflächengewässer vorhanden, ebenso wenig Schutzgebiete nach dem Wasserrecht. | |
| Klima und Luft | Darstellung als Freilandbiotop: ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion | Klimaatlas Region Stuttgart 2008: Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität. Keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Geringere Empfindlichkeit ggü. nutzungsändernden Eingriffen Erarbeitung eines Energiekonzeptes zur nachhaltigen Versorgung des Gebietes mit Wärme/Energie |
| Landschaftsbild und Erholung | Das Plangebiet liegt im mittleren Teil des wenig steilen rechtsseitigen Hangbereiches des Neckartales. Im Süden grenzt es an den Ortsrand, einem heterogen bebauten Wohngebiet. Der westliche Bereich des Gebietes wird vom Friedhof gebildet, mit dichtem Baum- und Feldheckenbewuchs, | Wichtig erscheint die Ausbildung eines Ortsrandes im nördlichen Bereich. Die Übergänge und Verbindungen zu den unterschiedlichen benachbarten Bereichen sind bewusst zu gestalten. |

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| | <p>extensiv gepflegter Wiese, östlich freies Ackerland. Nordwestlich schließt der Friedhof an, Nördlich die freie Feldflur, nordöstlich die Festwiese, und weitere Sport- und Freizeitnutzungen</p> | |
| <p>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</p> | <p>Lärmemissionen z.B. Schießstand. Verkehrsthematik zur Überprüfung des Nordknotens auf Leistungsfähigkeit</p> | <p>Gutachten erforderlich</p> |
| <p>Kultur- und Sachgüter</p> | <p>keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen vorhanden Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen</p> | |
| <p>Wechselwirkungen</p> | <p>Landschaft und Gartenbereiche als vernetzendes Element mit umgebenden Gehölzstrukturen</p> | <p>geringe bis mittlere Bedeutung</p> |

*aus der „Artenschutzrechtl. Konflikteinschätzung“ von GÖG, 08.12.2014

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

| Schutzgut | erheblich | nicht erheblich | Auswirkungen |
|---|------------------|------------------------|--|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope) | x | | Überbauung von bislang als öffentliche Grünfläche und Acker genutzten Flächen mit Biotopausstattung, jedoch ist kein besonders schützenswerter Bestand vorhanden. Nahrungs- und Lebensraum für verschiedene Vogelarten geht verloren oder wird beeinträchtigt. |
| Boden | x | | Verlust von offenen, bislang nicht versiegelten Böden, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hinsichtlich der Speicher-, Puffer- und Filtereigenschaften, der Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt, der Funktion als Vegetationsstandort und Standort für Kulturpflanzen. |
| Wasser | x | | Reduktion der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung, Erhöhung des Oberflächenabflusses im Gebiet, Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik. Keine Eingriffe in Grundwasser oder Oberflächengewässer. Unterbindung bzw. Reduzierung von Grundwasserneubildung durch Versiegelung. |
| Klima und Luft | | x | Verlust eines Kaltluftsammlgebietes geringer Bedeutung |
| Landschaftsbild / Erholung | | x | Verlust von Landschaftsflächen von geringer Bedeutung für Landschaftsbild und Naherholung; gestalterisch verbesserte Neuordnung des nördlichen Ortsrandes; Aufwertung der vorhandenen Naherholungsgebiete durch neue Wegeverbindung entlang des geplanten Baugebietes |

| | | | |
|--|--|---|---|
| Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit | | x | Zusätzliche Emissionen aus Ziel- und Quellverkehr durch Neubebauung |
| Wechselwirkungen | | x | |

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 | <i>Noch nicht vorliegend</i> |
| Verbleibende Biotopelemente | |

| Schutzgut Boden Für das Schutzgut Boden sind die Eingriffswirkungen als ??? einzustufen | |
|---|-----------------------------------|
| Betroffener Bereich | Beschreibung der Eingriffe |
| Baufeld, Zufahrten, Lagerflächen | <i>Noch nicht vorliegend</i> |
| 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)

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen käme es unter der Annahme, dass auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, zu keiner Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes.

Bei der bestehenden Friedhofsfläche sind wesentliche Veränderungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Bereich der bereits überalterten Streuobstbestände würde sich **mittel bis langfristig** eine Veränderung ergeben: Möglich wären:

- a) die Sicherung durch Pflege und Erneuerung,
- b) die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche,
- c) die Umwandlung in landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland) oder
- d) das Brachfallen und damit Entstehung von Ruderalvegetation.

Der Verzicht auf die Erschließung der Wohnbauflächen würde den Druck auf andere unbebaute Bereiche in der Umgebung von Neckarweihingen erhöhen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Infolge der geplanten Bebauung kommt es zur Überbauung von bisher als öffentliche Grünfläche oder landwirtschaftlich genutzten Flächen und mittel- bis geringwertigen Biotopstrukturen. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind daher Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Je nach Umfang der Maßnahmen kommt es zu unterschiedlich starken Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktion.

9. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Wohnbaupotentialflächenuntersuchung wurden 2013 auf Ludwigsburger Gemarkung 37 verschiedene Entwicklungsflächen untersucht, davon sechs auf Markung Neckarweihingen. Die Flächen NW3 und NW5 sind Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes.

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, 08.12.2014) Artenschutzfachliche Prüfung, Büro GÖG (Gruppe für ökolo- |

| | |
|--|--|
| Immissionsschutz: | gische Gutachten, Detzel & Matthäus, 07.12.2015) - - - - <i>Noch nicht vorliegend</i> |
| Kfz-Verkehr: | |
| Energiekonzept: | |
| Baugrund: | |
| Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse | Aktuell noch keine Gutachten zur Immissionssituation, KFZ-Verkehr, Naturgüter und Energiekonzept vorhanden |

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.

Die Erarbeitung einer Grünordnungsplanung, sowie Gutachten zum Immissionsschutz, Verkehr und eine Luftbildauswertung sind erforderlich.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 19.02.2016

gez.

Ralph Wilczek
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung