



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Schauinsland“ Nr. 115/14

Abwägung

Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

A. aus der frühzeitigen Beteiligung

1. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
2. Geschäftsführende Schulleitung der Grund-, Haupt-, Werkreal-Gemeinschaftsschulen und SBBZ
3. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Syna GmbH
6. Verband Region Stuttgart
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
8. Regierungspräsidium Stuttgart
9. Landratsamt Ludwigsburg

B. aus der förmlichen Beteiligung

1. Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)
2. Syna GmbH
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Regierungspräsidium Stuttgart
5. Landratsamt Ludwigsburg
6. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
7. Verband Region Stuttgart

Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A. aus der frühzeitigen Beteiligung

1. Öffentlichkeit 1
2. Öffentlichkeit 2
3. Öffentlichkeit 3
4. Öffentlichkeit 4

B. der förmlichen Beteiligung

1. Öffentlichkeit 1
2. Öffentlichkeit 2
3. Öffentlichkeit 3
4. Öffentlichkeit 4
5. Öffentlichkeit 5
6. Öffentlichkeit 6

Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

A) aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **31.03.2016 bis 13.05.2016** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
3. Amprion GmbH
4. Netze BW GmbH
5. Ericsson Services GmbH
6. Zweckverband Landeswasserversorgung
7. Handwerkskammer Region Stuttgart
8. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
9. Stadt Marbach am Neckar
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)
11. Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
12. Stadtverwaltung Freiberg am Neckar (keine Rückmeldung)
13. Evangelische Kirche (keine Rückmeldung)
14. Katholische Kirche (keine Rückmeldung)
15. Bezirkskammer Ludwigsburg der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

(Schreiben vom 12.04.2016)

Im Zuge der Erschließung werden die SWLB den geplanten Bereich mit

- Wasser
- Breitband (LWL)
- vor. Fernwärme (Biogas-BHKW in der Hohenrainstraße sowie Pellets-Heizung für das Gebiet Neckarterrasse). Beide Erzeugungsanlagen werden im Laufe des Jahres 2016 miteinander verbunden
- Straßenbeleuchtung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtplanung. Die Belange der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

2.) Geschäftsführende Schulleitung der Grund-, Haupt-, Werkreal- Gemeinschaftsschulen und SBBZ

(Schreiben vom 19.04.2016)

Der Bebauungsplan wird Auswirkungen auf schulische Belange haben. Insbesondere die Friedrich-von-Keller-Schule wird betroffen sein. Andererseits werden den schulischen Belangen insofern Rechnung getragen, als die Raumplanung der Friedrich-von-Keller-Schule (Sanierung und Anbau) auch auf der Basis prognostizierter Zuzüge in das genannte Wohngebiet erfolgte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie beschrieben, erfolgte die Raumplanung der Friedrich-von-Keller-Schule (Sanierung und Anbau) auch Basis prognostizierter Zuzüge in das genannte Wohngebiet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3.) Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

(Schreiben vom 22.04.2016)

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt. Das Plangebiet ist nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten, daher sind die bestehenden Kanäle nicht für diese zusätzlichen Flächen ausgelegt.

Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird verwiesen. Daraus können sich Einschränkungen, z.B. Bohrtiefenbegrenzungen, bei tiefen Erdaufschlüssen ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden als solche in den Textteil übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 07.02.2016)

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan lediglich als Grünfläche enthalten, daher sind die bestehenden Kanäle nicht für diese zusätzlichen Flächen ausgelegt. Um eine Überlastung des Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, darf aus dem Gebiet nur eine begrenzte Wassermenge abgeleitet werden. Dadurch sind Regenwassermengen, die aufgrund der Einleitungsbeschränkung nicht abgeleitet werden können, im Gebiet zurückzuhalten.

Da wesentlich geringere Schmutzwassermengen anfallen werden, können diese in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt gesammelt und abgeleitet werden.

Grund- und Schichtwasser aus Drainagen darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Ein Entwässerungskonzept für die Erschließung der Wohnbauflächen ist frühzeitig mit der Stadtentwässerung Ludwigsburg abzustimmen, wobei die Planung und der Bau von erstmalig herzustellenden Abwasserleitungen und Rückhaltemaßnahmen nicht über die Abwassergebühr finanziert werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung werden die anfallenden Wassermengen reduziert, teilweise zurückgehalten und verzögert weitergegeben. Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet und abgestimmt.

Auch die Erschließung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. auch dem Landratsamt Ludwigsburg.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

5.) Syna GmbH

(Schreiben vom 03.05.2016)

Die Stromversorgung der geplanten Wohngebäude kann nach heutigem Planungsstand nicht durch unsere bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie müssen wir in diesem Baugebiet eine Netzstation erstellen. Den von uns vorgesehenen Standort haben wir rot eingezeichnet. Die Verschiebung des projektierten Standortes ist im Interesse einer ausgeglichenen Leistungsverteilung nur in beschränktem Maße möglich. Die vorgesehene Netzstation wird die voraussichtlichen Grundbaumaße 3,0 m x 1,5 m und eine Bauhöhe von ca. 1,80 m nach dem heutigen technischen Stand aufweisen. Der Grundstücksbedarf beträgt in der Breite 4,00 m und in der Tiefe 3,50 m.

Sehr zu begrüßen wäre, wenn Sie dafür Sorge tragen könnten, dass die für die Erstellung des Stationsgebäudes erforderliche Versorgungsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen wird, damit diese erworben werden kann.

Vorbehaltlich Ihrer Zustimmung zu unseren vorgenannten Ausführungen haben wir im Übrigen gegen den uns vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Einwendungen.

Abschließend bitten wir Sie noch, uns den Zeitpunkt der Realisierung Ihrer Planung so früh wie möglich mitzuteilen, damit wir in der Lage sind, das Vorhaben rechtzeitig auch in unsere Dispositionen einzuordnen.



Stellungnahme der Verwaltung:

In der Mitte des Plangebiets wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) vorgesehen, auf der das gewünschte Bauwerk errichtet werden kann. Dort können auch weitere Versorgungsträger untergebracht werden. Dem gewünschten Standort konnte nicht entsprochen werden, der nun festgelegte Standort wurde mit der Syna GmbH abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

6.) Verband Region Stuttgart

(Schreiben vom 04.05.2016)

Durch die bauliche Nutzung der bislang unbebauten und nicht benötigten Flächen für die Friedhofserweiterung, Fläche für Kleintierzuchtanlagen sowie Fläche für Gemeinbedarf kann neues Wohnbauland geschaffen werden. Somit entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 3,8 ha, das den abgestimmten und genehmigten Flächenumfang des seit 1984 rechtskräftigen Flächennutzungsplans überschreitet. Dieses Potenzial ist bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Auf der Fläche können rund 170 Wohneinheiten entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von rund 95 Einwohnern pro Hektar ergibt. Die gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) erforderliche Bruttowohndichte für Ludwigsburg von 80 Einwohnern pro Hektar wird damit eingehalten.

In der Raumnutzungskarte ist die Fläche überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Hier ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen besonderes Gewicht beizumessen. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme abgegeben. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Eine Eingriffsvermeidung wäre nur durch den Verzicht auf die Neubebauung möglich. Mit dieser Planung wird die Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. In einer Gesamtabwägung über die als Wohnbauland geeigneten Flächen wurde bereits im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan bzw. der FNP-Änderung entschieden, dass diese Fläche entwickelt werden soll.

Als Minimierungsmaßnahme wird hingewiesen, dass der Oberboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und für Rekultivierungsmaßnahmen zu nutzen ist.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Bodenflächen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

7.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 09.05.2016)

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom.
Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für die Neuerschließung prüft die Telekom zunächst die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zur Versorgung des künftigen Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind deshalb geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Ausbaubereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.

Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.

Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.

Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.

Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte Adresse richten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Die Lage und der Verlauf der Verkehrswege werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Dem Bebauungsplan mit Textteil sowie der Begründung können Maß und Art der Nutzung entnommen werden.

Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebaulastträger unterirdisch zu erfolgen. Oberirdische Telekommunikationslinien würden ebenso wie alle anderen Niederspannungsfreileitungen das weithin sichtbare, verhältnismäßig dicht bebaute und stadträumlich anspruchsvolle Baugebiet verunstalten. Wenn die Vorteile einer koordinierten Erschließung des Baugebietes genutzt werden, ist der Mehraufwand hierfür angemessen.

Die Zustellung einer Mehrfertigung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

8.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 18.01.2016)

Raumordnung

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.

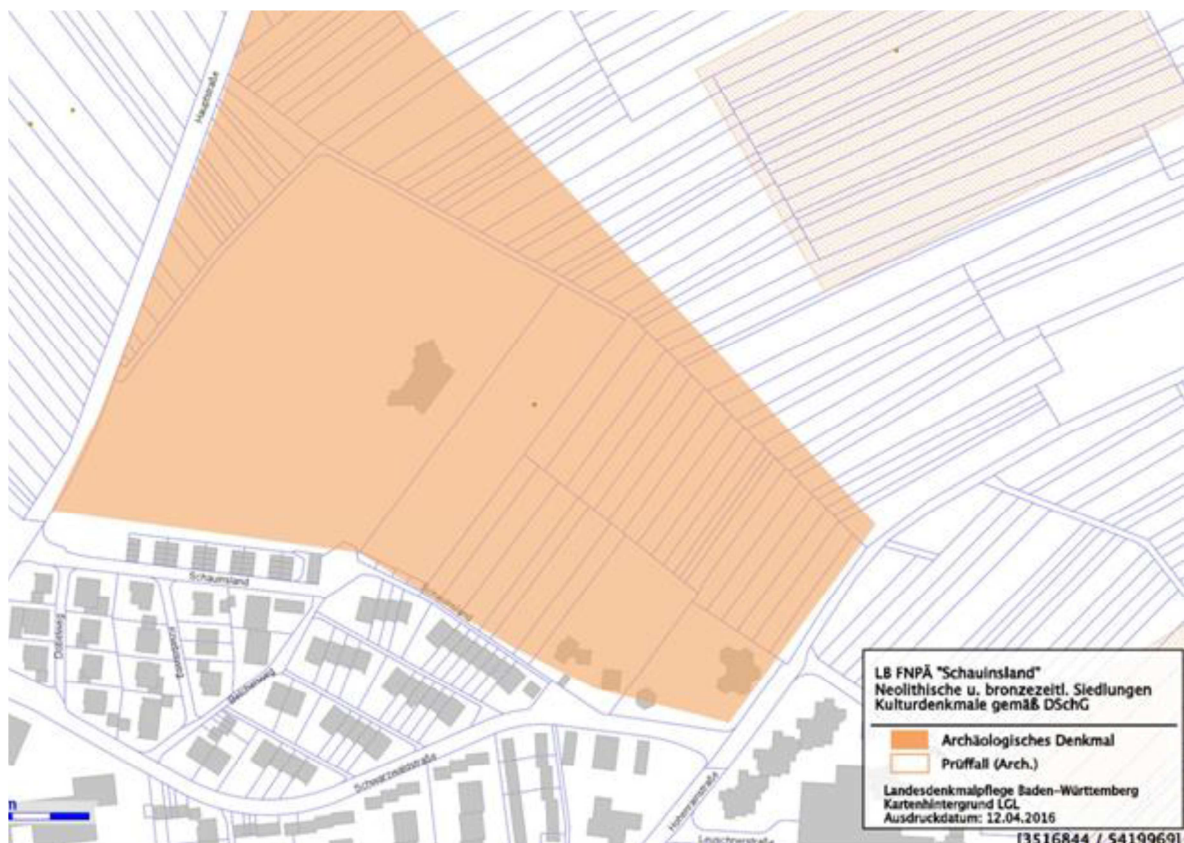
In diesem Fall, wären auch im Bebauungsplanverfahren noch weitere Angaben zum Bedarf für die geplanten Gewerbeflächen (?) zu machen. Hierbei sind die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 (Plausibilitätshinweisen), zu beachten. Die bisher gemachten Angaben sind hierfür noch nicht ausreichend.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 28. Flächennutzungsplanänderung vom 13.05.2016.

Denkmalpflege

Auf die Stellungnahme zur 28. Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Das im geänderten FNP als künftige Wohnbaufläche vorgesehene Areal „Schauinsland“ liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Neolithische und bronzezeitliche Siedlungen (NECK020) – s. Karte. Im Jahr 1993 wurden bei Anlage des Friedhofs Siedlungsspuren des Jungneolithikums (4400 – 3500 v. Chr.) und der älteren Bronzezeit (2200 – 1800 v. Chr.) dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck

dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Im Verfahren wurde eine ausführliche Plausibilitätsprüfung zum Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs vorgelegt.

Im Oktober 2017 wurden von Landesdenkmalamt entsprechende Baggerschürfen im Gebiet „Schauinsland“ durchgeführt.

Der Hinweis zur Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wurde in den Hinweisteil zum Textteil übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

9.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 31.05.2016)

Naturschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits durchgeführt. Die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Bauzaun) sind rechtlich zu sichern.

Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotop, Landschaftsbild/Erholung, Luft/Klima, Boden und Wasser ermittelt und bewertet werden.

Die durch den Eingriff erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen und -flächen sind rechtlich vor Satzungsbeschluss zu sichern, vorzugsweise durch eine Zuordnungsfestsetzung im Textteil gemäß § 9 (1a) BauGB, so dass die Refinanzierung der Maßnahmen nach §135a BauGB möglich wäre. Die Kompensationsflächen müssen der dauerhaften Verfügungsbefugnis der Stadt unterliegen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass planexternen Maßnahmen nach §18 NatSchG in das landesweite Kompensationsverzeichnis einzutragen sind.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer

Wir bitten, die Entwässerung mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen. Wir empfehlen, das anfallende Regenwasser – nach lokaler Speicherung - gedrosselt über die bestehenden Regenwasserkanäle des neuen Baugebietes „Neckarterrassen“ in den Neckar abzuleiten. Für die direkte Ableitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Solebrunnens „Hoheneck“, welcher das Grundwasser im tiefen Buntsandstein unterhalb der Muschelkalkschichten erschließt.

Unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen stehen hier Schichten des oberen Muschelkalks an. Im südwestlichen Bereich können diese noch von Resten des Unterkeupers überlagert sein. Lokale Schichtwasserführungen sind hier nicht auszuschließen. Wir empfehlen, im Baugebiet Baugrunderkundungen durchzuführen.

Die Überbauung der seither nicht versiegelten Flächen führt grundsätzlich zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung. Es ist zu prüfen, ob im Planungsbereich entsprechende Maßnahmen sinnvoll und schadlos machbar wären, um dem entgegen zu wirken (z.B. Versickerung von Dachflächen-/ Niederschlagswasser).

Im Textteil zum Bebauungsplan ist nachrichtlich Folgendes aufzunehmen:

„Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasser -umleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.“

Altlasten

Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Es handelt sich um bislang acker- oder wohnbaulich genutzte Flächen.

Bodenschutz

Im Planbereich stehen hochwertigste landwirtschaftliche Ackerböden, sogenannte Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet überwiegend L 3 Lö 77/85. Um einen Teilausgleich für die Eingriffe beim Schutzgut Boden zu erlangen, regen wir an, den humosen Oberboden aus dem Kanal- und Straßenbau für landwirtschaftliche Auffüllungen zur Bodenverbesserung – im Zuge eines Oberbodenmanagementkonzeptes - zu verwenden.

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:

„Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).“ Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

Immissionsschutz

Laut den Planungsunterlagen ist vorgesehen ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, dass die Themen Straßenverkehr, Sport- / Freizeitlärm sowie die nahe gelegene Schießanlage umfasst. Vor diesem Hintergrund bestehen in Bezug auf die Erarbeitung des Bebauungsplans derzeit keine Anregungen bzw. Bedenken. Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage des entsprechenden Gutachtens erfolgen.

Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst auch Ackerflächen sowie eine Streuobstwiese. Laut Flurbilanz gehören diese Flächen zur Vorrangflur Stufe I. Sie sind damit für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung. Es wird daher angeregt, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen.

Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten u. E. möglichst keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden, um weitere Belastungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden sollen, bitten wir bei der Auswahl der Flächen um eine frühzeitige Beteiligung (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (BNatSchG § 15 Abs. 3). Als mögliche Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden bitten wir Entsiegelungsmöglichkeiten und Verwertung des Oberbodens für eine Bodenverbesserung zu untersuchen.

Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung

veröffentlicht hat. Sie stehen im Internet unter <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/5121> >> Natur und Landschaft >> Eingriffsregelung zum Download bereit. Die Hinweise dienen zur Festlegung tatsächlich aufwertbarer Streuobstbestände und enthalten Vorschläge für erforderliche Maßnahmen und daran anschließende Unterhaltungsmaßnahmen. Wir regen an, diese Ausgleichsmöglichkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Bauzaun) aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Da sich der Bauzaun nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, kann dieser auch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Auf das Artenschutzkonzept wird verwiesen.

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

Als funktionaler Ausgleich im räumlichen Zusammenhang können für den Verlust von Hecken und Grünland Ackerflächen im städtischen Besitz in einer Größe von ca. 5.700 qm mit der Neuanlage von Heckengruppen und Ansaat von Grünland aufgewertet werden. Der darüber hinaus notwendige Ausgleich und Ersatz von im Baugebiet nicht vermeidbaren, bzw. minimierbaren und kompensierbaren Eingriffen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Arten/Biotop muss somit ohne räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Dies erfolgt mit dem Ökokontoguthaben der Stadt Ludwigsburg durch die Ausgleichsmaßnahme „Neckarbiotop Zugwiesen“ (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet und abgestimmt.

Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung werden die anfallenden Wassermengen reduziert, teilweise zurückgehalten und verzögert weitergegeben.

Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz und Bodenschutz wurden in den Hinweisteil übernommen.

Eine Eingriffsvermeidung wäre nur durch den Verzicht auf die Neubebauung möglich. Mit dieser Planung wird die Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. In einer Gesamtabwägung über die als Wohnbauland geeigneten Flächen wurde entschieden, dass diese Fläche entwickelt werden soll.

Als Minimierungsmaßnahme wird hingewiesen, dass der Oberboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten ist und für Rekultivierungsmaßnahmen zu nutzen ist.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Bodenflächen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Die Streuobstwiese bleibt erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

B) aus der förmlichen Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **10.10.2017 bis 11.11.2017** im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2. Netze BW GmbH
3. Amprion GmbH
4. Stadt Marbach am Neckar
5. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
6. Handwerkskammer Region Stuttgart
7. Bezirkskammer Ludwigsburg der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
8. Geschäftsführende Schulleitung der Grund-, Haupt-, Werkreal- Gemeinschaftsschulen und SBBZ
9. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg)
10. Polizeidirektion Ludwigsburg
11. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)
12. Zweckverband Landeswasserversorgung (keine Rückmeldung)
13. Evangelische Kirche (keine Rückmeldung)
14. Katholische Kirche (keine Rückmeldung)
15. Deutsche Post (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

(Schreiben vom 26.10.2017 mit Verweis auf frühzeitige Beteiligung / Schreiben vom 12.04.2016)

Im Zuge der Erschließung werden die SWLB den geplanten Bereich mit

- Wasser
- Breitband (LWL)
- vor. Fernwärme (Biogas-BHKW in der Hohenrainstraße sowie Pellets-Heizung für das Gebiet Neckarterrasse). Beide Erzeugungsanlagen werden im Laufe des Jahres 2016 miteinander verbunden
- Straßenbeleuchtung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtplanung. Die Belange der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

2.) Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)

(Schreiben vom 06.11.2017)

Das Planungsgebiet ist nicht im allgemeinen Kanalisationsplan enthalten, daher sind die bestehenden Kanäle und das Regenbecken nicht für diese zusätzlichen Flächen ausgelegt. Um eine Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, darf aus dem Gebiet nur eine begrenzte Wassermenge abgeleitet werden. Dadurch sind Regenwassermengen, die aufgrund dieser Einleitungsbeschränkung nicht abgeleitet werden können, im Gebiet zurückzuhalten.

Der gedrosselte Regenwasserabfluss wird in einem bestehenden Entwässerungsgraben zum Neckar abgeleitet. Bei der Festlegung des Drosselabflusses darf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Wassergrabens nicht überschritten werden.

Ein Entwässerungskonzept für die Erschließung der Wohnbauflächen sieht hierbei die zentrale Regenwasserrückhaltung im Bebauungsbereich mit Dachbegrünung vor.

Im Bereich ohne Dachbegrünung sind dezentrale Retentionszisternen zur Rückhaltung und teilweisen Versickerung des Regenwassers auf den Wohnbaugrundstücken vorzusehen.

Grund- und Schichtwasser aus Drainagen darf nicht in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung werden die anfallenden Wassermengen reduziert, teilweise zurückgehalten und verzögert weitergegeben.

Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und abgestimmt.

Auch die Erschließung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. auch dem Landratsamt Ludwigsburg.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

3.) Syna GmbH

(Schreiben vom 06.11.2017)

Eine Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie ist aus unseren bestehenden Anlagen nicht möglich. Aus diesem Grund muss in dem Plangebiet eine Netzstation erstellt sowie Erdkabel in den geplanten Erschließungsstraßen verlegt werden. Gegen den von Ihnen im Bebauungsplan vorgesehenen Standort unserer Netzstation haben wir keine Einwände. Die vorgesehene Netzstation

wird die voraussichtlichen Grundbaumaße von 3,0 m x 1,5 m und eine Bauhöhe von ca. 1,8 m nach dem heutigen technischen Stand aufweisen. Ein Grundstücksbedarf mit einer Breite von 4,0 einer Tiefe von 3,5 m = 14 m² ist dafür ausreichend.

Bei Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Kabel bitten wir um Beachtung des „Merkhefts für Baufachleute“ und um Einholung der aktuellen Kabellage.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Mitte des Plangebiets wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) vorgesehen, auf der das gewünschte Bauwerk errichtet werden kann. Dort können auch weitere Versorgungsträger untergebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

4.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 08.11.2017)

Ergänzend zur Stellungnahme vom 06.05.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilen wir Ihnen hiermit mit, dass wir bei der Erschließung des Neubaugebiets „Schauinsland“, in Ludwigsburg, unsere neueste Technik einsetzen werden: FTTH (fiber to the home), Glasfaser bis in die Wohnung.

Eine entsprechende Eigenerklärung für dieses Gebiet wurde der Stadt Ludwigsburg (Abteilung Tiefbau Herrn Mulfinger) bereits am 29.03.2017 zugesendet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

5.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 10.11.2017)

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege) zu vorbezeichneter Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Ein Bedarf für die 3,9 ha große Wohnbaufläche wurde unter Heranziehung der Plausibilitätshinweise nachvollziehbar dargestellt. Die Realisierung verschiedener Wohnformen und darunter auch von Geschosswohnungsbau wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

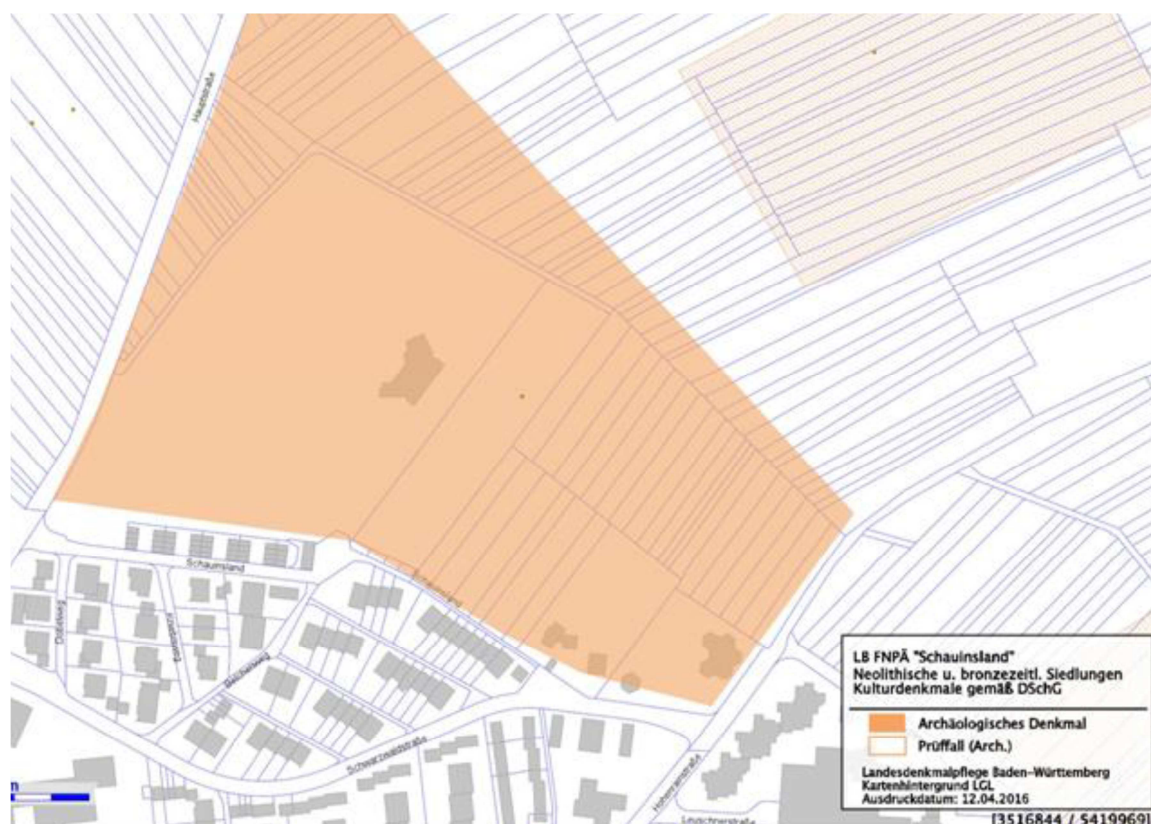
Insgesamt fallen die recht umfangreichen Flächenpotenziale der Stadt auf. Auch im Hinblick auf künftige Verfahren wird angeraten, unternommene Aktivierungsmaßnahmen in den Unterlagen darzustellen bzw. über die Festlegung einer Strategie bislang ungenutzte Baulücken weiter zu mobilisieren.

Die Ausführungen zum Bedarf sind bislang in der Begründung des FNP enthalten. Vorsorglich wird daher hinsichtlich des vom zeitlichen Ablauf der beiden Bauleitplanverfahren abhängigen Erfordernisses, diese Bedarfsdarlegung auch in den Unterlagen des Bebauungsplans darzustellen, auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 13.05.2016 verwiesen.

Auf die erforderliche Abwägung der im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Stuttgart geschützten Belange mit der entgegenstehenden Planung wird hingewiesen.

Denkmalpflege

Das im geänderten FNP als künftige Wohnbaufläche vorgesehene Areal „Schauinsland“ liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Neolithische und bronzezeitliche Siedlungen (NECK020) – s. Karte. Im Jahr 1993 wurden bei Anlage des Friedhofs Siedlungsspuren des Jungneolithikums (4400 – 3500 v. Chr.) und der älteren Bronzezeit (2200 – 1800 v. Chr.) dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Für jede Art von Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Raumordnung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit der Planung wird, zumindest in Teilen, in landwirtschaftliche Flächen eingegriffen und diese somit einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Mit dieser Planung wird aber auch die Innenentwicklung im Sinne einer verbesserten Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für

dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. Im nördlichen Bereich wird eine Arrondierung des Ortsrandes von Neckarweihingen vollzogen und somit eine klare Siedlungskante definiert. Eine weitere Ausweisung im Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Nach der neuesten statistischen Auswertung (Stand 31.12.2017) beträgt der Anteil an Ackerland auf der Gemarkung Neckarweihingen ca. 46 % (Gesamtstadt 30,4 %). Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche für die Gemarkung Neckarweihingen beträgt ca. 28 % (Gesamtstadt 47,3 %). Daraus lässt sich erkennen, dass eine Siedlungsentwicklung in Neckarweihingen zwangsläufig in Konflikt mit einer ackerbaulichen/landwirtschaftlichen Nutzung tritt. Im Fall des Neubaugebiets Schauinsland wird der Entwicklung von Wohnbauland der Vorzug gegeben.

Denkmalpflege

Im Oktober 2017 wurden von Landesdenkmalamt entsprechende Baggerschürfen im Gebiet „Schauinsland“ durchgeführt.

Die Voruntersuchungen haben im Norden bzw. Nordosten des Untersuchungsraumes zwei Konzentrationen von archäologischen Befunden ergeben. Hier haben sich trotz des erosiven Bodenverlustes, der auf dem nach Westen geneigten Gleithang der Neckarweihinger Neckarschleife flächendeckend zu beobachten ist, Siedlungsspuren aus dem 5. Jahrtausend v. Chr. (Mittelneolithikum) erhalten. Ein Bronzefund weist außerdem auf eine noch nicht näher bestimmbare jüngere Besiedlungsphase (ab. 2200 v. Chr.) hin. Zum Teil rechtfertigen die Befunde aufgrund ihrer schlechten Erhaltung keine Ausgrabung. Zum Teil kommt auch Befunden durchaus Denkmaleigenschaft zu. In diesem Bereich müssen vor dem Beginn der Erschließung Rettungsgrabungen durchgeführt werden. Diese Information wurde an den Erschließungsträger weitergegeben.

Der Hinweis zur Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wurde in den Hinweisteil zum Textteil übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

6.) Landratsamt Ludwigsburg

Naturschutz

Die im Umweltbericht dargestellte Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild können wir aufgrund des verwendeten Bewertungsmodells nicht nachvollziehen.

Die gewählten Kompensationsmaßnahmen sind aus unserer Sicht von der Art grundsätzlich geeignet die bei Vollzug des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auszugleichen.

Die in der Begründung dargestellte Kompensationsmaßnahme und hierfür erforderliche Fläche sollten - auch, wenn sich die Flächen wie hier bereits im Eigentum der Stadt befinden - vorzugsweise durch eine Zuordnungsfestsetzung im Textteil gemäß § 9 (1a) BauGB gesichert werden, so dass eine Refinanzierung der Maßnahmen nach §135a BauGB möglich wäre.

Zudem sind die planexternen Maßnahmen nach §18 NatSchG in das landesweite Kompensationsverzeichnis einzutragen.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan wird bereits auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ verwiesen. Es liegt allerdings dem Bebauungsplan nicht bei. Wir bitten darum, dies nachzuholen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Kurz und Fischer GmbH ein schalltechnisches Gutachten (10830 – 01) vom 30.03.2017 erarbeitet.

Das Gutachten wurde in Bezug auf die Themen Verkehrslärm, Anlagenlärm und Freizeitlärm in fachtechnischer Hinsicht geprüft. Die Ergebnisse sind nachvollziehbar und plausibel. Wir haben keine Anregungen in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans.

Gemäß § 3 der Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung (ImSchZuVO) sind die großen Kreisstädte für die Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) selbst zuständig. Somit war diese Thematik nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Landwirtschaft

Als Ausgleichsmaßnahme ist unter anderem vorgesehen, auf 57 Ar Ackerflächen Hecken neu anzulegen und Grünland anzusäen. Die Lage der betroffenen Flächen ist insofern beschrieben, dass sie direkt an den Fußgängerüberweg über die L 1110 angrenzen.

Wir bitten hier um eine genaue Auskunft über die Flurstücksnummern, um eine abschließende Beurteilung aus landwirtschaftlicher Sicht abgeben zu können.

Darüber hinaus handelt es sich bei diesen Ackerflächen um Flächen der Vorrangflur Stufe I, die für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung sind. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit guten Bonitäten sind im Interesse der Allgemeinheit für Zeiten einer weniger guten Ernährungslage zu schützen. Gute Bodenqualitäten garantieren eine hohe Ertragssicherheit.

Grundsätzlich regen wir an, für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine hochwertigen Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, sondern wo möglich auf Grenzstandorte zurückzugreifen.

Hinsichtlich der Neuanlage von Hecken weisen wir darauf hin, dass bei Pflanzungen die Grenzabstände gegenüber Grundstücken im Außenbereich nach dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten sind.

Verkehr

Das Gebiet wird von den Buslinien 421 (Neckarweihingen-ZOB-Oßweil, Haltestellen „Schwarzwaldstraße“ und „Hohenrainstraße“) und 443 (LB-Neckarweihingen-Marbach, Haltestelle „Immanuel-Dornfeld-Straße“) im max. 300 m-Radius bedient.

In den vorliegenden Plänen ist eine Bedienung des Gebiets durch die Verlegung der Linie 421 vorgesehen, die sicherlich ein Mehr an Umlaufzeit mit sich bringt. Von daher halten wir eine Abstimmung mit dem betreibenden Verkehrsunternehmen, ob diese Änderung im Umlauf der Linie 421 möglich ist, für unabdingbar.

Vermessung, Flurneuerung und Landkreisentwicklung

Breitband: Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen.

Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom Mai 2016.

Stellungnahme der Verwaltung:

Naturschutz

Zum besseren Verständnis der Bewertung wurden dem Landratsamt der GOP mit E-A-Bilanz und detaillierten Bewertungstabellen zur Verfügung gestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Pflanzgebote ausgeglichen werden können, werden auf den Flurstücken Nrn. 1211, 1212, 1213 in Neckarweihingen im räumlichen Zusammenhang sowie in Oßweil und im Übrigen durch das Ökokontoguthaben der Stadt Ludwigsburg auf der Fläche des bereits realisierten Neckarbiotops Zugewiesen ausgeglichen.

Die Eintragung in das landesweite Kompensationsverzeichnis ist bislang noch nicht erfolgt. Dies wird nachgeholt.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Auf das Beiblatt wird lediglich verwiesen, es ist bei Bedarf anzufordern.

Landwirtschaft

Die Flurstücksnummer sind: Flurstück Nummer 1211, 1212, 1213. Im Bereich dieser 3 Flurstücke wird der Fußweg, eingebettet in wegbegleitende Heckenstrukturen und Grünland erfolgen.

Die Ackerflächen liegen in einem Gebiet, das für Ludwigsburger Verhältnisse nur mässige Bodenbonitäten in der Höhe von 40-60 aufweist. Ansonsten weisen die guten Lössböden auf der Markung gute (60-80) oder sehr gute Bodengüten (>80) auf.

Bei der Ausgleichsmaßnahme wird der Landwirtschaft nicht gänzlich die Fläche entzogen. Es verbleibt auf der Fläche auch Grünland, das bei einer zweimaligen Mahd als Futtermittel dienen soll. Hecken gliedern die Landschaft und sind als Windschutz und ökologische Ausgleichsfläche für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung durchaus förderlich. Insgesamt erfolgt für das Schutzgut Boden auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme durch die Umwandlung von Acker in Grünland und Hecken eine Aufwertung. Der Weg ist als einfacher Fußweg ohne Befestigung geplant.

Grenzstandorte auf der Markung aufzuwerten ist äußerst schwierig, da die wenigen Standorte in der Regel heute geschützte Biotope oder Naturdenkmale, überwiegend mit hochwertigen Halbtrockenrasen sind.

Für die Naherholung ist die Erhaltung bzw. Neuanlage von Wegeverbindungen, gerade bei der fortschreitenden Intensivierung der Landwirtschaft und immer größer werdenden Ackerschlägen sehr wichtig. Über eine Luftbilddauswertung wurde für die Markung Stadt Ludwigsburg festgestellt, dass sich die Landwirtschaft über 1 Hektar (10.529 qm) Wegefläche angeeignet hat, ohne dass sie dafür Pacht bezahlt. Von der Stadt wurde das bisher geduldet. Allein in Neckarweihingen gingen über 3000 qm Feldwegeflächen verloren.

Dass hinsichtlich der Neuanlage von Hecken Pflanzungen die Grenzabstände gegenüber Grundstücken im Außenbereich nach dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung beachtet.

Verkehr

Bereits unabhängig vom Bebauungsplanverfahren haben (im Zusammenhang mit der Vorabkennzeichnung zur Ausschreibung des Linienverkehrs) das Landratsamt und der VVS mitgeteilt, dass eine Linienführung durch das Neubaugebiet zu prüfen wäre.

Bei dieser Linienführung muss eine Umlaufzeitanpassung erfolgen, was mit dem betreibenden Verkehrsunternehmen abgestimmt werden muss. Eine Entscheidung ist noch nicht getroffen. Es wurden Vorkehrungen getroffen, die diese Möglichkeit offenhält.

Vermessung, Flurneuordnung und Landkreisentwicklung

Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen bzw. teilweise berücksichtigt.

7.) Verband Region Stuttgart

(Schreiben vom 18.12.2017)

Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist in der Bauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen. Die mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonderes zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Planung wird, zumindest in Teilen, in landwirtschaftliche Flächen eingegriffen und diese somit einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Mit dieser Planung wird aber auch die Innenentwicklung im Sinne einer verbesserten Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. Im nördlichen Bereich wird eine Arrondierung des Ortsrandes von Neckarweihingen vollzogen und somit eine klare Siedlungskante definiert. Eine weitere Ausweisung im Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Nach der neuesten statistischen Auswertung (Stand 31.12.2017) beträgt der Anteil an Ackerland auf der Gemarkung Neckarweihingen ca. 46 % (Gesamtstadt 30,4 %). Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche für die Gemarkung Neckarweihingen beträgt ca. 28 % (Gesamtstadt 47,3 %). Daraus lässt sich erkennen, dass eine Siedlungsentwicklung in Neckarweihingen zwangsläufig in Konflikt mit einer ackerbaulichen/landwirtschaftlichen Nutzung tritt. Im Fall des Neubaugebiets Schauinsland wird der Entwicklung von Wohnbauland der Vorzug gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A) aus der frühzeitigen Beteiligung

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **12.04.2016 bis 13.04.2016** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Außerdem wurde am 07.04.2016 eine Informationsveranstaltung in der Gemeindehalle Neckarweihingen durchgeführt, über die im Rahmen der Bekanntmachung die interessierte Öffentlichkeit eingeladen wurde. Das Protokoll dieser Sitzung ist angefügt.

Öffentlichkeit 1

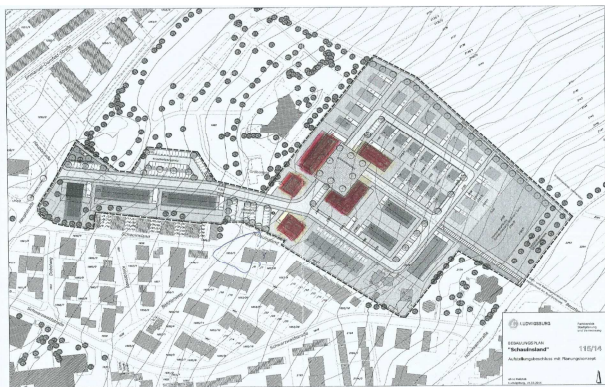
(Stellungnahme vom 07.04.2016)

Hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Schauinsland“ Nr. 115/14 ein.

Wir, die Anwohner vom Schauinsland, fordern Sie auf die Geschosshöhen der Mehrfamilienhäuser, vor allem östlich des öffentlichen Parkplatzes und rund um den Quartiersplatz (siehe Anlage Bebauungsplan Markierung), von 3 Geschossen mit zurückgesetztem Dachgeschoss auf 2 Geschosse mit zurückgesetztem Dachgeschoss zu ändern.

In der Realität wären die Häuser von der Höhe 3 Geschosse plus Dachgeschoss so hoch wie 4 geschossige Gebäude! Außerdem wird der Wert unserer Grundstücke und Häuser durch die geplante „Mauer“ direkt vor dem Haus gemindert.

Da wir Anwohner unsere Immobilien mit Blick auf das freie Feld teuer bezahlt haben und seit Jahren, manche sogar seit Jahrzehnten der Stadt Grundsteuer zahlen, wäre es fair, wenn auch unsere Wohnqualität einigermaßen erhalten bliebe!



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch ist die beschriebene Geschossanzahl möglich. Lediglich im Bereich nördlich des Quartiersplatzes ist die Bebauung auch beim Mehrfamilienwohnhaus auf eine max. Höhe baulicher Anlagen von 9,40m begrenzt.

In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für den individuellen Einfamilienhausbau. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt (Miet-)Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bebauung nicht verzichtet werden.

Eine Begrenzung auf 2 Geschosse bzw. 3 mit Dachgeschoss ist nur bei den freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern bzw. Ketten- und Reihenhäusern vorgesehen. Dies führt zu einer städtebaulich sinnvollen Durchmischung des Gebiets.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 2

(Stellungnahme vom 30.04.2016)

(...) Ist durch das Neubaugebiet eine Änderung der bisherigen Bebauung unseres Flurstücks geplant? Durch den Bau der Wendepalte hatten wir in der Vergangenheit den Abriss der ursprünglichen Garagen und den Neubau in Form der heutigen Nutzung.

Desweiteren würde uns interessieren, ob Wasser und Strom bei Umlegung des Neubaugebiets ...) verlegt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu dieser Stellungnahme wurde bereits während der Beteiligung per E-Mail mitgeteilt, dass sich für die Garage nichts ändert, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Auch die Erschließung erfolgt unabhängig. Die Anfrage wurde (unabhängig von diesem Verfahren) an die Stadtwerke Ludwigsburg weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 3

(Stellungnahme vom 08.05.2016)

Hier noch ein paar Fragen:

1. ist die Breite von 1,5 Meter unseres Weges Schauinsland 40 - 26 breit genug für beidseitige Bebauung - falls Verbreiterung notwendig wird, darf uns 8 Eigentümern keine Kosten entstehen
2. wie weit entfernt ab Grenze unseres Weges entstehen die Wände der Reihenhäuser
3. wie hoch sind die Reihenhäuser geplant
4. sind Gartentore zu unserem Weg geplant
5. gibt es die Möglichkeit, statt des geplanten 4 Stock Hauses vor Schauinsland 18 - 22 weitere Reihenhäuser zu bauen - und wie weit entfernt vom Weg sowie wie hoch ist diese Mehrfamilienhaus geplant
6. bleibt im Friedhof der Frosch/Ententeich erhalten
7. sind zu den 2 bisherigen Friedhofseingängen weitere geplant
8. unbedingt mehr Parkplätze für die Friedhofsbesucher als bisher vorhandene einplanen
9. weder für das Neubaugebiet Neckarterrasse noch Schauinsland wurde ein verbindlicher Kinderspielplatz eingeplant
10. wegen der Tiefe des Erdaushubs muss sichergestellt sein, dass keinerlei Schäden an unseren Häusern entstehen

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier wurde bereits im Laufe des Verfahrens Kontakt aufgenommen. Zwischenzeitlich kann folgendes mitgeteilt werden:

- 1 und 4: Der Weg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 2: ca. zwischen 8,5m und knapp 11m.
- 3: Die Häuser sind zweigeschossig mit einem zurückversetzten dritten Geschoss geplant.
- 5: Eine alternative Reihenhausbebauung wurde geprüft. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt (Miet-)Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bebauung nicht verzichtet werden. Die südliche Ecke des Mehrfamilienhauses (an dieser Stelle 3 Geschosse hoch) ist ca. 9 m von der Grundstücksgrenze entfernt.
- 6: ja.
- 7: Die bisherigen Friedhofszugänge müssen verändert werden. Zusätzliche Eingänge sind nicht geplant.
- 8: Es wurden weitere Friedhofsparkplätze eingeplant.
- 9: Im Neubaugebiet Neckarterrasse ist ein Kinderspielplatz eingeplant. Er wird momentan hergestellt. Im Gebiet Schauinsland wurde eine Grünfläche eingeplant, die sich für einen Spielplatz eignet. Aktuell ist nicht vorgesehen, einen Spielplatz zu realisieren.
- 10: Dies muss im Zuge der Realisierung sichergestellt werden (sog. Beweissicherungsverfahren)

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 4

(Stellungnahme vom 15.04.2016)

Wie Ihnen sicherlich bekannt und bereits vorgetragen wurde, betreibe ich als Neckarweihinger eine Fitness- und Kampfsportakademie im Ort. Durch enormen Zulauf, insbesondere aus dem Ort, ist die aktuelle angemietete Fläche zu klein geworden. Da ich mittlerweile mit Neckarweihingen, sowohl privat als auch geschäftlich eng verwurzelt bin, möchte ich sehr gerne weiterhin im Ort bleiben.

Mein Wunsch ist es einerseits ein Gewerbeobjekt (min. 500qm) zu kaufen und andererseits im selben Objekt bzw. in unmittelbarer Nähe privat zu wohnen. Entweder durch den Erwerb einer Eigentumswohnung (ca. 100qm) im selben Objekt oder durch ein Einfamilienhaus im östlichen Baugebiet. Als ich das Planungskonzept gesehen habe, ist mir für den gewerblichen Teil auf Anhieb die westliche Bebauung ins Auge gefallen. Das erste Gebäude direkt an der Hauptstraße mit Einsicht zum EDEKA-Gebäude wäre hierfür Ideal. Wäre dieser Wunsch umsetzbar? Wenn ja, wann wäre denn der Baubeginn wenn alles nach Plan laufen würde?



Stellungnahme der Verwaltung:

Der hier betroffene Bürger wurde zum Gespräch zur Stadtverwaltung eingeladen und die Wünsche besprochen. Eine vorgenommene Nutzung muss im Einklang mit dem Bebauungsplan stehen und somit im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sein. Liegenschaftliche Aussagen (z.B. im Hinblick darauf, wie die Kriterien zur Vergabe bzw. den Erwerb von Grundstücken aussehen) kann der Bebauungsplan nicht treffen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

B) aus der förmlichen Beteiligung

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **10.10.2017 bis 24.11.2017** im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Öffentlichkeit 1

(Stellungnahme vom 03.10.2017)

Gegen den Bebauungsplan Nr. 28 Schauinsland möchten die Sportschützen Neckarweihingen e.V. (SpSN) als Betreiber der Anlage bereits heute Bedenken anmelden.

Durch die neuerliche Annäherung der Bebauung an die Betriebsstätte der SpSN sehen wir zwar aufgrund der bestandskräftigen Schall-Immissions-Gutachten (und Ihres Schreibens vom 28.03.2011 „Im schalltechnischen Gutachten Nr. 6044-02 der Fa. Kurz + Fischer ...) keine Veränderungen auf uns zukommen, möchten aber doch rechtzeitig darauf hinweisen, auch die Belange der Sportschützen von Anfang an zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Schauinsland“ in 71642 Ludwigsburg-Neckarweihingen“ (Schallimmissionsprognose Büro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 30.03.2017) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die von der Schießanlage auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten, somit kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu Änderungen an der Schießanlage.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Öffentlichkeit 2

(Stellungnahme vom 16.10.2017)

Es wäre sehr wertvoll für den Stadtteil Neckarweihingen sowie die Aufenthaltsqualität rund ums neue Wohngebiet wenn die Vorbehaltsfläche für die Nutzung als naturnah gestaltete Spiel- und Grünfläche bzw. kleine Parkanlage für die Bürger, auch als Treffpunkt, eingeplant werden würde.

Kindergarten sowie Kindernest befinden sich gleich neben dem Wohngebiet und stellen somit in meinen Augen keine sinnvolle Ergänzung zum Neubaugebiet dar.

Hinsichtlich des geplanten Quartiersplatzes möchte ich darauf hinweisen, dass die Quartiersplätze im Neubaugebiet Neckarterrassen zwar modern aber bei weitem nicht schön oder gar einladend aussehen. Mehr Grün und mehr Einfallsreichtum bitte!! Bänke, ein Bücherverleihschrank für das Viertel, von mir aus ein Schachbrett - alles besser als geplante Monotonie mit Steinen drauf. Auch ein Fitness-Parcour wäre eine interessante Möglichkeit, Bürger auf ansprechende, gesunde Art nach draußen zu locken.

Und dann noch eine dringende Bitte: Kann man nicht diesen unsäglichen Schützen (Lärm-belästigung!!!) das Vereinsheim abkaufen, es an eine "vernünftige Gastronomie" verpachten und die Schützen irgendwo im Niemandsland zwischen Poppenweiler und Marbach ein- bzw. ausquartieren. Entschuldigen Sie bitte meine unverblühte und provokante Ausdrucksweise aber bei der wirklich nervtötenden Dauerbeschallung geradewegs auf das neu entstehende Neubaugebiet hinzu sind schwere Konflikte mit den neuen Anwohnern, die sich vermutlich mit den Neckarterrassen-Anwohnern zusammentun werden vorprogrammiert. Sicher wäre das Geschrei bei Schützen und vereinsnahen Bevölkerungskreisen groß aber der Steuerzahler hat ja nun in den letzten Jahren bereits sehr viel für die Schützen bzw. für die Entfernung des immensen durch sie verursachten Schadens an Natur und Landwirtschaft getan. Jetzt könnten sich Schützen und Jäger mal revanchieren, die Zeichen der Zeit erkennen und das Wohngebiet verlassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorbehaltsfläche wurde zwischenzeitlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Gestaltung des Quartiersplatzes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Schauinsland“ in 71642 Ludwigsburg-Neckarweihingen“ (Schallimmissionsprognose Büro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 30.03.2017) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die von der Schießanlage auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten, somit kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu Änderungen an der Schießanlage, ebenfalls liegt durch die Schießanlage keine Beeinträchtigung für das Wohngebiet vor. Rechtlich ist das Nebeneinander vom neuen Baugebiet und dem Schützenverein nicht zu

beanstanden, weitere Rechtsverhältnisse und Gegebenheiten (Verpachtung, Verlagerung) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 3

(Stellungnahme vom 06.11.2017)

Hiermit erhebe ich Einwände gegen das Bauleitverfahren „Schauinsland“.

(...) Da es immer mehr Pflegebedürftige gibt und wir als Oma und Opa nicht wissen, ob uns dieses Schicksal erspart bleibt, wünschen wir uns natürlich, dass unsere Tochter sich im Alter um uns kümmern wird. Vereinbar mit Beruf geht das nur in maximal räumlicher Nähe.

Die Wohnform OMA/OPA/KIND+ENKEL könnte also so aussehen, dass es eine EG Wohnung gibt – barrierefrei/seniorengerecht-, im 1.OG Schlafräume und in einem teilweisen Dachaufbau auf einem Flachdach die Wohnräume der jungen Familie.

Diese Wohnform suchten wir bisher vergeblich, auch im Wohngebiet „Schauinsland“ wird sie nicht berücksichtigt. Wir fühlen uns mit unseren Belangen diskriminiert.

Für die Stadt sehen wir die Chance für eine mögliche Imageverbesserung, um sich als Vorreiter einer neuen Wohnform zu präsentieren.

Wir wünschen uns eine Ausnahmegenehmigung, um diese Wohnform in der nördlichsten Ecke des Baugebietes zu realisieren. Die Gebäudeform stört dort nicht das Erscheinungsbild - im Gegenteil - sie könnte einen Eckpunkt in dem umlaufenden Anker mit Satteldächern bilden. Gleichzeitig würde damit eine Verbindung des „Satteldachringes“ zum übrigen modernen „Inneren“ hergestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan gibt lediglich die rechtlichen Rahmenbedingungen vor. Spezielle Wohnformen werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Grundsätzlich spricht nichts dagegen, eine solche Wohnform im Bebauungsplangebiet „Schauinsland“ zu realisieren, nachdem ein Grundstück erworben wurde. Allerdings entscheidet über die Vergabe der Grundstücke der Gemeinderat im Rahmen von Vergabekriterien (u.a. Anzahl der Kinder, Wohnort in Ludwigsburg, Arbeitsplatz in Ludwigsburg).

Der Hinweis, dass im Allgemeinen der Wunsch nach dieser Wohnform besteht, wurde weitergetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 4

(Stellungnahme vom 07.11.2017, Auszüge aus dem Schriftverkehr vom 13.12.2017, 17.12.2017, 27.12.2017)

Hier mein erneuter Einspruch gegen das geplante Neubaugebiet Schauinsland sowie die Teilentwidmung des Friedhofs Scholppenäcker.

Da beides leider nicht zu verhindern ist, sind meine Bitten folgende:

- So viel alten Baumbestand wie möglich zu erhalten
- Auf den beiden geplanten Parkplätzen mindestens doppelt so viele Stellplätze (bisher 50 auf dem Friedhofsparkplatz) zu erschaffen sowie genügend E-Ladestationen vorzusehen

Das Neubaugebiet grenzt direkt an den Garagenblock mit 40 Einzelgaragen. Gibt es die Möglichkeit im Zuge der E- Mobilität ein Stromkabel zu legen und diese Garagen ans Stromnetz anzuschließen?

Auszüge aus dem weiteren Schriftverkehr:

13.12.2017

Laut Ihrer Auskunft vom 13.6.2016 soll der Abstand von unseren Reihenhäusern nur 8,5 bis knapp 11 Meter zu den neuen Reihenhäusern betragen. Durch die unlängst erfolgten Baggerarbeiten wurde ersichtlich, wie nah die Hauswände sein werden. Der durchschnittliche Abstand der Reihenhaussiedlung Belchenweg/Schauinsland beträgt ab Weggrenze bis zur Hauswand ca.15 Meter. Bitte überlegen Sie nochmals in Ihrer Planung diesen knappen Abstand und erweitern ihn um einige Meter.

17.12.2017

Einem Bericht in der LKZ konnte ich den Grund der Baggerarbeiten bereits entnehmen. Aber entgegen Ihrer Vermutung begannen die Baggerarbeiten im Abstand von 8 bis 9 Metern zu unserem Weg. Genau dort sollen also die Hauswände der geplanten neuen Reihenhäuser stehen. Dieser geringe Abstand ist nicht zu akzeptieren und ich erhebe Einspruch dagegen. In der gesamten Reihenhaussiedlung Belchenweg/Schauinsland beträgt der Abstand 15 Meter von Weggrenze zur Hauswand des gegenüberliegenden Hauses. Diesen Abstand wünsche ich mir auch von meinem Haus zu den neu zu bauenden Reihenhäusern.

27.12.2017

Vielen Dank für Ihre email und die Weiterleitung meines Einspruchs wegen des zu geringen Abstands von nur 8,5 -11m zwischen der Grundstücksgrenze (inklusive des 1,5 m breiten Privatweges Schauinsland) der bestehenden Reihenhäusern und den Hauswänden der neu geplanten Reihenhäuser. Besonders betroffen wären die Reihenhäuser Schauinsland 36 und 38. Bei diesen wäre der Abstand am geringsten (geplante 8,5m). Durch die gleich hohen neuen Häuser mit Satteldach wird uns viel Licht genommen sowie bei diesem geringen Abstand die Morgensonne komplett. Auch erweckt der Bebauungsplan den Anschein, dass die Hauswände der neuen Reihenhäuser in einer Linie mit der Hauswand des Pfarrhauses (Schauinsland 41) gebaut werden. Dies ist nicht korrekt, der Abstand des Pfarrhauses beträgt 12 m ab der Grundstücksgrenze. Bitte halten Sie sich an die

Abstände der bestehenden Reihenhaussiedlung Belchenweg/Schauinsland von mindestens 15 Meter (Grundstücksgrenze bis zur Hauswand der gegenüberliegenden Häuser).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, das heißt alle Eingriffe, die im Plangebiet erfolgen (z.B. zum Baumbestand), werden an anderer Stelle ausgeglichen. Darüber hinaus wurden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt um möglichst viel Baumbestand zu erhalten oder neu anzulegen.

Alle notwendigen Stellplätze sind vorhanden, darüber hinaus wurde der gesetzlich vorgeschriebene Stellplatzschlüssel erhöht.

Mit der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (VBZ 1) in der Mitte des Plangebiets wurde eine Fläche vorgesehen, die planerisch der Einsatz von E-Ladestationen ermöglicht.

Bezüglich der Garagen wird empfohlen, Kontakt mit den Stadtwerken aufzunehmen.

Bezüglich des Abstandes zur Reihenhaussiedlung ist zu unterscheiden, ob der Abstand von Hauswand zu Hauswand oder von der Grundstücksgrenze aus gemessen wird. Die Aussage, dass sich der Abstand auf 8,5 m – 11m beläuft, bezog sich auf den Abstand von der Grundstücksgrenze zur Hauswand der neuen Reihenhäuser (nicht von Hauswand zu Hauswand). Dieser Abstand ist städtebaulich (auch im Hinblick auf Verschattung usw.) angemessen und führt nicht zu Beeinträchtigungen. Die neu geplanten Reihenhäuser stehen gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht in einer Linie mit dem Gebäude Schauinsland Nr. 41, eventuell hat der im Bebauungsplan dargestellte Bestand des Gebäudes Nr. 41 diesen Eindruck erweckt. Die Baggerschürfen wurden im gesamten Gebiet vorgenommen, somit wurden auch die Flächen untersucht, die nicht bebaut werden. Der gewünschte Abstand von 15 m, wie teilweise zur Reihenhaussiedlung im Belchenweg, kann leider nicht ermöglicht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Öffentlichkeit 5

(Stellungnahme vom 19.11.2017)

Ein Gutachten zum Thema Sicherheit im Wohngebiet kann ich leider nicht finden. Die ausgezeichneten Rettungstrassen, Standorte von Notfalleinrichtungen (z.B. Hydranten), Fluchtwege für die Anwohner, usw. kann ich nicht finden. Da diese aber vorhanden sein müssen, und laut Baurecht des Landes Baden-Württemberg sogar doppelt für jede Wohneinheit, würde mich diese Planung doch sehr interessieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Themen sind werden erst im Einzelfall, im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Gebiet geprüft und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit 6

(Stellungnahme vom 30.11.2017)

Ludwigsburg als nachhaltigste Stadt mittlerer Größe, dies freut uns Anwohner sehr. Daher ist es auch selbstverständlich, dass wir, die Bürger, uns an Planungen, soweit möglich, beteiligen und einbringen. Dies haben wir bezüglich des Baugebietes Schauinsland auch getan und haben es begrüßt, dass manche Vorschläge umgesetzt werden sollen.

So wurde im Bauausschuss am 20. Juli diesen Jahres am quer liegenden Eckhaus an der Einfahrt zum neuen Baugebiet mit großer Mehrheit in offener Abstimmung beschlossen, aus optischen Gründen auf ein Stockwerk zu verzichten. Nun stört uns als Anwohner der Häuser Schauinsland 18 - 24 (für die ich hier spreche / schreibe) sehr, dass das Gebäude oberhalb des neuen Friedhof - Parkplatzes gegenüber allen darum gruppierten Häusern (Reihenhausbestand und geplante Kettenhäuser) wiederum sehr hoch ist. Dies ist nicht nur ein optischer Grund, sondern betrifft etliche Anwohner / Bürger direkt. Wir fänden es toll, wenn das Gebäude ein Stockwerk niedriger ausfällt.

Wiederum vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und der immer mehr in den Vordergrund rückenden Tatsache, dass die Elektromobilität doch zunehmend an Fahrt aufnimmt (ich selbst bin Bosch'ler, Audi plant bereits in zwei Jahren die Fertigung von zwei Elektromodellen) ist es geboten, für Neubaugebiete den Aspekt der Infrastruktur für die Elektromobilität zu berücksichtigen. In diesem Fall ist es relativ leicht möglich, dabei auch die bestehenden Gebiete mit einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebäude am Eingang zum Baugebiet wurde nach den Anregungen aus der Informationsveranstaltung 2016 um ein Geschoss reduziert und beläuft sich nun auf 4 Geschosse. Das Gebäude, das hier gemeint ist, hat von vorneherein nur 4 Geschosse. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt (Miet-)Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bebauung nicht verzichtet werden. Eine Reduzierung ist nicht vorgesehen.

Mit der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (VBZ 1) in der Mitte des Plangebiets wurde eine Fläche vorgesehen, die planerisch den Einsatz von E-Mobilität im Bebauungsplangebiet vorsieht, z.B. sind in diesem Bereich die Voraussetzungen für die Einrichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und einer Radverleihstation gegeben. Ergänzend wurden die Voraussetzungen für mehrere Carsharingparkplätze geschaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.