



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Nr. 33

„Gämsenberg“

**Begründung zum Auslegungsbeschluss
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

I. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 „Gämsenberg“ sind

1. Das Baugesetzbuch (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
2. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

II. Allgemeine Grundlagen

1. Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 1,2 ha liegt am nördlichen Ortsrand des bestehenden Wohngebietes „Schlösslesfeld“ in der Ludwigsburger Oststadt.

2. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet (rot gestrichelt) in Teilen im Bestand als landwirtschaftliche Flächen (Flurbilanzstufe II) ausgewiesen.

Die Flurbilanzstufe II, auch als Vorrangflur Stufe II bezeichnet, ist die zweihöchste von vier Bewertungsstufen und umfasst „überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung. Umwidmungen oder Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.“

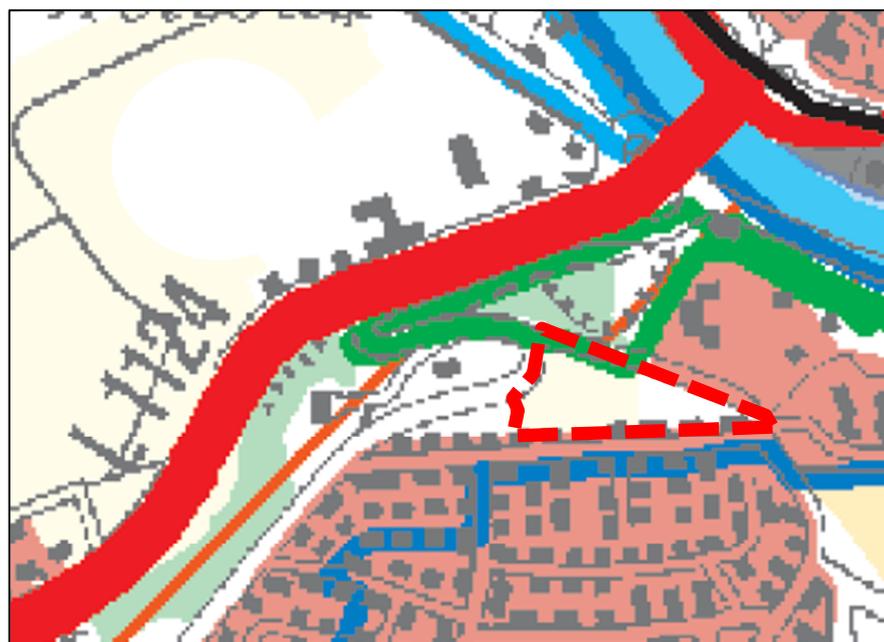
Einer Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit aus regionalplanerischer Sicht keine Ziele oder Grundsätze entgegen.

Vorrangflur Stufe I
überwiegend
landbauwürdige Flächen,
Fremdnutzungen müssen
ausgeschlossen bleiben

Vorrangflur Stufe II
überwiegend
landbauwürdige Flächen,
Fremdnutzungen sollten
ausgeschlossen bleiben

Grenzflur
überwiegend
landbauproblematische
Flächen

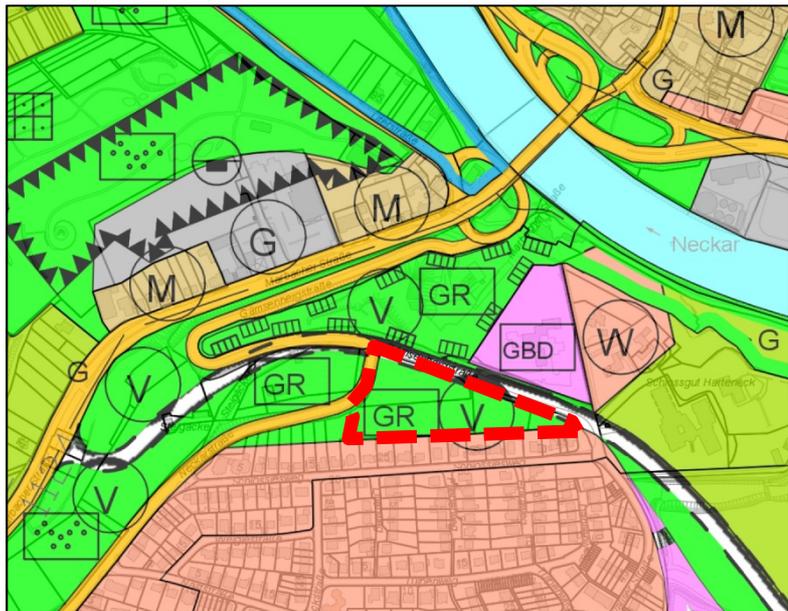
Untergrenzflur
nicht landbauwürdige
sowie abgestufte
landbauproblematische
Flächen



3. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 27.11.2019, ist der zu ändernde Planbereich „Gämsenberg“ Nr. 33 als „Grünfläche“ und „Sonstige Versorgungsfläche“ dargestellt.

Die dargestellte „Grünfläche“ ist bislang ackerbaulich oder als private Grünfläche genutzt. Für die Darstellung der „Sonstigen Versorgungsflächen“ konnten nach Rückfragen bei den zuständigen Stellen innerhalb der Stadt Ludwigsburg keine Planungsabsichten geäußert werden, so z.B. für ein Regenrückhaltebecken, Wasserversorgung, o.ä. Das heißt, der Planungszweck dafür im FNP von 1984 ist unklar bzw. überholt.



Planungsziel des Bebauungsplans „Gämsenberg“ Nr. 041/05 ist Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Wohngebietes. Da im „aktuellen“ FNP im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch keine Wohnbaufläche dargestellt ist, wäre der Bebauungsplan „Gämsenberg“ nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in eine Wohnbaufläche geändert werden.

III. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die Bevölkerungszahl in Ludwigsburg stabil zu halten, sind aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte (verstärkter Trend zu Single-Haushalten, weniger Personen pro Haushalt) pro Jahr allein etwa 150 neue Wohnungen notwendig. Dies wird durch die Vorgaben für die Plausibilitätsprüfung (vgl. Kapitel IV, 4, zu Ziffer 1) bestätigt.

Preisdämpfende Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den (Miet-)Wohnungsmarkt sind generell in der Region Stuttgart derzeit nicht zu beobachten. Nach einer kurzen „Nachfrage-delle“ im Frühjahr/ Sommer 2020 hat sich der Markt wieder auf hohem Niveau stabilisiert. Im Gegenteil, es werden verstärkt insbesondere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gesucht, um sich z.B. auch auf die veränderten Arbeitsbedingungen (Stichwort Homeoffice) sowie in die häusliche „sichere“ Umgebung zurückziehen zu können. Auch ist zu erwarten,

dass der Bedarf an Mietwohnungen durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie in nächster Zeit steigen wird.

Zum Stichtag 31.12.2019 standen 1.749 Haushalte (das entspricht ca. 4.500 Personen) auf der Warteliste der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) für eine Wohnung. Nicht eingerechnet sind Personen, die auf der „Notfall-Liste“ stehen. Dies macht deutlich, dass die Lage am Wohnungsmarkt in Ludwigsburg sehr angespannt ist und weiterhin dringend neuer (Miet-)Wohnraum geschaffen werden muss. Auch die Aufnahme der Stadt Ludwigsburg in die Städte mit „Mietpreisbremse“ am 04.06.2020 bestätigt dies, d.h. für Ludwigsburg ist ein „angespannter Wohnungsmarkt“ nachgewiesen. Mit dem Baugebiet „Gämsenberg“, an dem auch die städtische WBL beteiligt ist, kann der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum weiter bedient werden.

Die Verwaltung hat im Auftrag des Gemeinderats in einer ersten Phase der Wohnbaulandentwicklung seit 2013 viele Wohnbauprojekte umgesetzt oder auf den Weg gebracht. Neben den laufenden in Aufsiedlung befindlichen Wohngebieten (z.B. Römerau/Muldenäcker, BayWa, Schauinsland, Sonnenberg) und abgeschlossenen Innenentwicklungsmaßnahmen (z.B. Kaffeeberg, Heinrich-Schweitzer-Straße, viele kleinere private Bauvorhaben) werden derzeit noch verschiedene größere und kleinere Wohnbauprojekte geplant bzw. sind im Bau (z.B. Jägerhof-Quartier, Fuchshof, Lauffenstraße).

Der „Gämsenberg“ wurde bereits 2013 als Wohnbauland-Potenzialfläche vom Gemeinderat vorgeschlagen und sollte (aus Sicht der Verwaltung) ursprünglich bei Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung geprüft und gegebenenfalls planerisch vorbereitet werden. Das Gebiet wurde aber mit Beschluss des Gemeinderats in der Entwicklung vorgezogen und soll nun parallel zu den laufenden Wohnbauprojekten realisiert werden.

Wie bereits erwähnt, ist das Planungsziel des Bebauungsplans „Gämsenberg“ Nr. 041/05 die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Wohngebietes. Da der Bebauungsplan nicht den Vorgaben zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in eine Wohnbaufläche zu ändern (siehe Anlage 1: Lageplan vom 26.02.2021).

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Gämsenberg“ Nr. 041/05 erhoben und finden Eingang in den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Dieser ist auch Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Kapitel V).

IV. Bedarfsnachweis für das Baugebiet „Gämsenberg“

1. Vorbemerkung

Mit der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 23.05.2013 ein Hinweispapier veröffentlicht, welches unter anderem bei der Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden soll. Ziel dieses Nachweises ist es, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu begründen und somit eine ungesteuerte Neuausweisung zu begrenzen.

Eine Überarbeitung dieses Papiers durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erfolgte zum 15.02.2017. Dort sind zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen eingeflossen, z.B. ist nun auch der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Schutzberechtigten anrechenbar. Dieses Papier wird nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart für das Verfahren „FNP-Änderung Nr. 33 Gämsenberg“ herangezogen.

2. Rechtsgrundlagen

§ 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) Absatz 5, Satz 3 Baugesetzbuch schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Zudem schreibt § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Weiterhin soll nach Satz 4 die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das o.g. Hinweispapier bezieht sich auf diese gesetzlichen Regelungen. Damit soll die Frage geklärt werden, ob die Kommune nach Abzug aller Möglichkeiten der Innenentwicklung aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums neue Wohnbauflächen im Außenbereich ausweisen „darf“.

3. Datengrundlagen

Die Stadt Ludwigsburg liegt als Mittelzentrum (Doppelzentrum mit Kornwestheim) im nördlichen Verdichtungsraum in der Region Stuttgart in der Entwicklungsachse Stuttgart – Bietigheim-Bissingen – Vaihingen a.d. Enz. Hier soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit erfolgen. Das heißt, dass sich die Stadt Ludwigsburg auch über den Eigenbedarf hinaus entwickeln darf und auch Wohnbauland für den regionalen Bedarf anbieten soll.

Die Einwohnerzahl betrug zum 31.10.2019, dem Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens, 93.534 Einwohner (Quelle: Statistikstelle Stadt Ludwigsburg, Einwohnermeldedaten KDRS).

Eine aktuelle Berechnung für die Baugebiete seit 2006 in Ludwigsburg hat eine Einwohnerdichte von durchschnittlich 138 Einwohnern pro Hektar ergeben. Die Belegungsdichte beträgt dabei durchschnittlich 2,1 Einwohner pro Wohneinheit/Haushalt. Da in den nächsten Jahren verstärkt Geschosswohnungen errichtet werden sollen, werden für den Bedarfsnachweis als Orientierungswert mindestens 100 Einwohner pro Hektar angenommen, das sind 20 EW/ha mehr als im o.g. Hinweispapier vorgeschrieben. Dieser Wert erscheint in Anbetracht der tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse und dem Ziel einer effizienten Flächennutzung ein realistischer Ansatz.

Zur Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung werden die Zahlen des Statistischen Landesamtes herangezogen. Eine eigene belastbare Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Ludwigsburg liegt derzeit nicht vor.

Auf der Gemarkungsfläche der Stadt Ludwigsburg (inclusive seiner Stadtteile) gibt es noch folgende Flächenpotenziale für Wohnbauland:

1. Noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan FNP von 1984 (!) und Bebauungspläne BP):

- Burghalde Poppenweiler (FNP) 5,7 ha;
- Obweil Nord-Ost (FNP) 26,6 ha,

Zur Anrechenbarkeit im Rahmen der vorgenommenen Plausibilitätsprüfung hat das Regierungspräsidium Stuttgart (Schriftverkehr vom 15. bzw. 20.01.2020) zugestimmt, dass diese Fläche aufgrund der so nicht mehr möglichen Realisierung auf 10 ha reduziert wird. Diese 10 ha werden nun in der Plausibilitätsprüfung berücksichtigt.

- 3,8 ha Schauinsland (BP)
- 0,1 ha Lauffenstraße Nord (BP)

2. Aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (derzeit laufende Entwicklungen):

- 1,2 ha ehemalige Jägerhofkaserne
- 2,8 ha Fuchshof (Baucluster I)
- 1,2 ha Grünbühl West (Bereich E)

3. Baulücken und Leerstand:

Die Stadtverwaltung erhebt regelmäßig Baulücken und untergenutzte Flächen. Im März 2019 wurden ca. 11,4 ha Baulücken ermittelt, die sofort für den Wohnungsneubau nutzbar wären. Da sich diese vollständig in Privateigentum befinden hat die Stadt nur wenig Einfluss auf die Aktivierung. Eine Abfrage der weiteren Nutzungsabsichten der jeweiligen Eigentümer ist bis Ende des Jahres 2020 vorgesehen. Über die weitere Aktivierungsstrategie soll danach beraten werden.

Eine Erhebung der Stadt Ludwigsburg zu leer stehenden Wohnhäusern kam zu dem Ergebnis, dass kein nennenswerter bzw. unbegründeter Leerstand von Wohnhäusern vorhanden ist. Somit können diesbezüglich keine Potenziale aufgeführt werden.

4. Berechnung und Erläuterung

Plausibilitätsprüfung zum Wohnbauflächenbedarf für die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 33 "Gämsenberg"

1. Ermittlung Einwohnerzuwachs (EZ₁)

Einwohnerzahl* zum Zeitpunkt der Planaufstellung (31.10.2019):	93.534		
Wachstum 0,3 % p. a.:	0,3		
Planungszeitraum (bis zur vollständigen Aufsiedlung) 3 Jahre:	3		
 EZ ₁ =	$\frac{EW \times 0,3 \times 3 \text{ Jahre}}{100}$	84.181	= 842
		100	

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Planungszeitraum

prognostizierte Einwohnerzahl** im Zieljahr der Planung 2022 (nach Statistischem Landesamt)	95.564		
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	93.534		
 = Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ ₂			= 2.030
 Besonderer Bedarf durch Anschlussunterbringung (anerkannte Asylsuchende)***	230		
 Besonderer Bedarf durch Anschlussunterbringung (Prognose für 2020)***	148	=	378

3. Ermittlung des insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs

EZ (Ermittelter Einwohnerzuwachs) = EZ ₁ + EZ ₂		=	3.250
Zugrunde gelegte Einwohnerdichte:	100 EW/ha		
 $\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ)}}{\text{Einwohnerdichte (EW/ha)}}$		$\frac{3.250}{100}$	= 32,5 ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs (in ha)

noch nicht geplante oder bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen:	19,6	←	5,7 ha Burghalde PW (FNP) 10 ha Oßweil Nord-Ost (Teilfläche FNP) 3,8 ha Schauinsland (BP) 0,1 ha Lauffenstraße Nord (BP)
innerhalb von 3 Jahren aktivierbare Flächenpotenziale im (unbeplanten) Innenbereich:			
Brachflächen/Konversionsflächen (ha) laufende Innenentwicklung	5,2	←	
Baulücken (ha), Stand 03/2019 11,4 davon 10 % aktivierbar	1,1		1,2 ha Jägerhofkaserne 2,8 ha Fuchshof (Baucluster I) 1,2 ha Grünbühl West (Bereich E)
Flächenpotenziale gesamt (ha)	25,9		
 Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) - Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut	32,5	-	25,9 = 6,6 ha

* Quelle: Statistikstelle Stadt Ludwigsburg, Einwohnermeldedaten KDRS

** nach Daten Statistisches Landesamt (Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen - Ergebnisse der Hauptvariante der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017)
<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS118048>

*** lt. Auskunft FB 17-4 mit Stand 13.11.2019

Zu Ziffer 1:

Die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (31.10.2019) betrug 93.534 Personen. Unter Zugrundelegung des angenommenen Planungszeitraums bis zur vollständigen Aufsiedlung von 3 Jahren wird ein Zuschlag von 0,3% pro Jahr für einen Zuwachs an Wohnfläche durch z.B. Rückgang der Haushaltsgröße („Singularisierung“) eingerechnet. Damit ist ein Einwohnerzuwachs von 842 begründet.

Zu Ziffer 2:

Die durch das statistische Landesamt bis zum Zieljahr der Planung (2022) prognostizierte Einwohnerzahl beträgt für Ludwigsburg 95.564 Personen. Unter Abzug der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (93.534) kommt ein weiterer Bedarf für 2.030 Personen hinzu. Zusätzlich wird noch ein besonderer Bedarf durch notwendige Anschlussunterbringung für anerkannte Asylsuchende von 378 Personen angerechnet.

Zu Ziffer 3:

In der Summe besteht in den nächsten 3 Jahren ein (rechnerischer) Bedarf an Wohnbau land für 3.250 Personen. Bei einer angenommenen Einwohnerdichte von 100 EW/ha besteht somit ein Wohnbauflächenbedarf von 32,5 ha.

Zu Ziffer 4:

Vom Wohnbauflächenbedarf (32,5 ha) müssen die o.g. Flächenpotenziale für Wohnbau land abgezogen werden. Dies sind im Einzelnen Flächen in Bauleitplänen (FNP und BP 19,6 ha), Innenentwicklungsflächen (5,2 ha) sowie teilweise Baulücken (1,1 ha in den nächsten 3 Jahren vermutlich aktivierbar). Somit summieren sich die noch ungenutzten Flächenpotenziale auf 25,9 ha. Diese müssen vom Bedarf von 32,5 ha abgezogen werden. Somit ergibt sich (rechnerisch) ein absoluter Mehrbedarf an Wohnbaufläche von 6,6 ha.

5. Ergebnis und Fazit

In den nächsten 3 Jahren benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfes über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 6,6 Hektar. Dies wurde mit der Plausibilitätsprüfung nachgewiesen. Somit ist damit auch die Entwicklung des Baugebiets „Gämsenberg“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha im Außenbereich möglich und zulässig.

V. Umweltbericht

Im Verfahren für den Bebauungsplan „Gämsenberg“ Nr. 041/05 wurde eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser ist auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 „Gämsenberg“.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses keine Konflikte erkennbar sind, die der Fortsetzung der Planung entgegenstehen.

Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein Eingriff gemäß § 1 bzw. 2 BauGB und § 14 BNatSchG. Die Bewertung der Eingriffe erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontos der Stadt Ludwigsburg“ (HHP 2005) sowie das aktualisierte Rechenprogramm für die Ökokontobilanzierung (Stand November 2020).

- Die Eingriffe in den Boden wie Verlust der Bodenfunktion und Veränderung des Bodengefüges sind in ihrer Beurteilung der Wirkung auf den Boden als hoch einzustufen.

- Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden als mittel eingestuft. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind als mittel bis sehr hoch zu bewerten. Es kommen keine Biotope oder Biotoptypen mit gesetzlichem Schutzstatus im Gebiet vor.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel zu bewerten.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Landschaft sind als mittel zu bewerten.
- Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind als nicht wesentlich zu bewerten.

Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Pflanzbindungen und -gebote zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets festgesetzt. Hierbei handelt es sich vor allem um Gehölzpflanzungen und die Begrünung von Dachflächen sowie Maßnahmen zum Schutz von Tieren.

Es verbleiben im Baugebiet nicht ausgleichbare Eingriffe, die außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt im Rahmen des „Ludwigsburger Ökokontos“ mit der bereits realisierten Ausgleichsmaßnahme „Zugwiesen“.

Da der Bebauungsplan „Gämsenberg“ Nr. 041/05 im Parallelverfahren aufgestellt wird und alle Beteiligungsschritte parallel und gleichzeitig erfolgen, wird hier im Detail auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 26.02.2021

gez.

Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung