

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Nr. 32

„Fuchshof“

Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

I. Rechtsgrundlagen

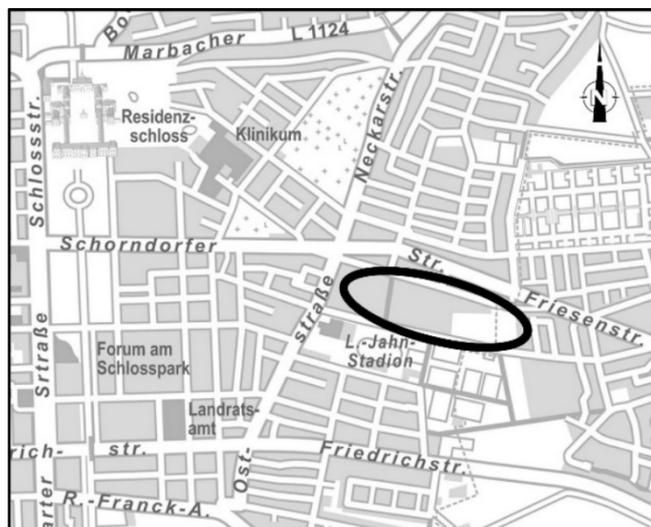
Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 „Fuchshof“ sind

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist (BauGB);
2. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

II. Allgemeine Grundlagen

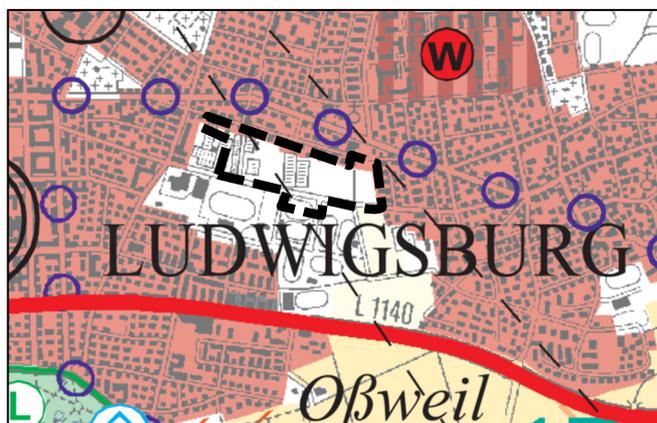
1. Plangebiet

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Fuchshof“ mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 8 ha liegt im Osten des Ludwigsburger Stadtgebiets zwischen den Stadtteilen Oststadt und Oßweil und erstreckt sich auf die brachliegenden Gärtnerieflächen zwischen der Fuchshofstraße im Süden und dem Alten Oßweiler Weg im Norden. Dabei beträgt die Fläche für Wohnbauland ca. 6,5 ha. Die übrigen ca. 1,5 ha werden als Grünflächen gesichert bzw. weiterentwickelt.



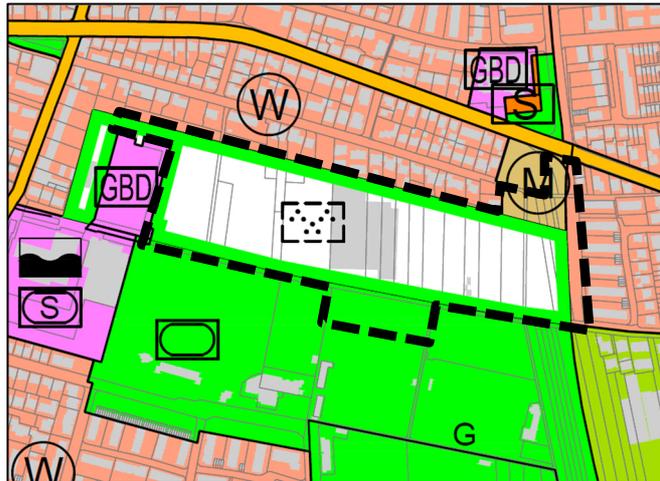
2. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fort-schreibung vom 22.07.2009, rechts-verbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet (schwarz gestrichelt) in der Raumnutzungskarte im Wesentlichen im Bestand als Landwirtschaft - sonstige Flächen - dargestellt. Planerische Aussagen bestehen nicht. Ziele oder Grundsätze, die der Regionalplanung entgegenlaufen würden, werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert. Die nördlich des Plangebiets vorgeschlagene Trasse für Schienenverkehr (Neubau, violette Kreise) bleibt gegebenenfalls realisierbar.



3. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 18.02.2023, sind die Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung (schwarz gestrichelt) im nördlichen Bereich zur Schorndorfer Straße hin als gemischte Baufläche (§ 1 (2) Nr. 2 BauNVO), im Bereich nördlich der Fuchshofstraße als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Landschaftspark) sowie südlich der Fuchshofstraße als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Bereich der neuen Fuchshofschule westlich des Plangebiets wurde bereits in einem anderen Bebauungsplanverfahren mit Berichtigung des FNP geändert und der Geltungsbereich gegenüber dem Einleitungsbeschluss entsprechend reduziert.



Planungsziel des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02, welcher auch „Auslöser“ für die Änderung des Flächennutzungsplans ist, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Wohngebietes mit Kindertageseinrichtungen, Quartiersgarage sowie Grünflächen. Dabei sollen im östlichen Bereich auch Grünflächen für den „Grünen Ring Ludwigsburg“ gesichert werden.

Da im „aktuellen“ FNP im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch keine Wohnbaufläche dargestellt ist, wäre der Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

III. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Verwaltung hat im Auftrag des Gemeinderats in einer ersten Phase der Wohnbauentwicklung seit 2013 viele Wohnbauprojekte umgesetzt oder auf den Weg gebracht. Neben den in Aufsiedlung befindlichen Wohngebieten (z.B. Schauinsland) und abgeschlossenen Innenentwicklungsmaßnahmen (z.B. Römeraue/Muldenäcker, BayWa, Sonnenberg, 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, Lauffenstraße, Grünbühl *Living* (Bereich A)).

Zum Stichtag 30.09.2022 standen 1.434 Haushalte (das entspricht ca. 3.460 Personen) auf der Warteliste der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) für eine Wohnung. Nicht eingerechnet sind Personen, die auf der „Notfall-Liste“ stehen. 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

300 neue Wohnungen notwendig. Dies wird durch die Vorgaben für die Plausibilitätsprüfung (vgl. Kapitel IV, 4, zu Ziffer 1) grundsätzlich bestätigt.

Mit der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ vom 19.07.2022 wurde auch die Stadt Ludwigsburg in die Liste von 89 Städten und Gemeinden aufgenommen. Danach ist auch die Stadt Ludwigsburg ein Gebiet, in dem „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Mit dem Baugebiet „Fuchshof“ kann der Bedarf von dringend benötigtem, auch preisgedämpftem, Wohnraum weiter bedient werden. Auch die städtische Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) soll hier Bauprojekte realisieren, um dies zu ermöglichen.

Planungsziel des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 ist unter anderem die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Wohngebietes nördlich der Fuchshofstraße, auch unter Berücksichtigung von integrierten Grünzügen und einem Quartiersgarage. Mit dieser Planung soll die begonnene Strategie der Wohnbaulandentwicklung der Stadt Ludwigsburg im Sinne einer Nachnutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt werden.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde geprüft. Es wird allerdings davon abgesehen, da die Grundfläche der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die zulässige Größe von 20.000 m² wahrscheinlich überschreiten wird und es Hinweise auf voraussichtliche Umweltauswirkungen gibt.

Somit ist der Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (von 1984) entwickelt. Dieser soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 erhoben und bearbeitet. Diese Ergebnisse sind auch Grundlage für den Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Kapitel V).

IV. Bedarfsnachweis für das Baugebiet „Fuchshof“

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 für das FNP-Änderungsverfahren „FNP-Änderung Nr. 32 Fuchshof“ 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 BauGB 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 überhaupt neue Wohnbauflächen, insbesondere im Außenbereich, ausweisen „darf“.

Der Bebauungsplan und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung „Fuchshof“ könnten als eine (große) Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden, da sie der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen dient. Es werden keine neuen Flächen im Außenbereich baulich in Anspruch genommen. Aufgrund der Größe des Baugebiets von ca. 6,5 ha Wohnbaufläche und der notwendigen formalen Einbeziehung von benachbarten Planungsflächen ist ein vereinfachtes Verfahren nach 13a BauGB nicht möglich. Deshalb wird auch eine „Plausibilitätsprüfung“ nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau durchgeführt.

3. Datengrundlagen

Die Stadt Ludwigsburg liegt als Mittelzentrum (Doppelzentrum mit Kornwestheim) im nördlichen Verdichtungsraum in der Region Stuttgart an 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 Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens am 27.09.2017 93.335 Einwohner (Quelle: Statistikstelle Stadt Ludwigsburg, Einwohnermeldedaten KDRS).

Eine 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.

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

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

- 5,7 ha Burghalde Poppenweiler (FNP)
- 27 ha Oßweil Nord-Ost (FNP)
- 2,8 ha Schauinsland (BP Restfläche)
- 0,1 ha Lauffenstraße Nord (BP)
- 1,2 ha Gämsenberg (BP)
- 2,5 ha Grünbühl. *Living* (BP Restfläche)

Dies ergibt in der Summe 39,3 ha.

2. Aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich

(derzeit laufende Entwicklungen):

- 1,2 ha Jägerhof-Quartier (ehemalige Jägerhofkaserne)

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 hat Ende 2020 stattgefunden. An dieser Umfrage haben sich ca. 50 % der Grundstückseigentümer beteiligt. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in den überwiegenden Fällen eher eine mittel- bis langfristige Entwicklungsabsicht besteht und die Grundstücke für Erben oder als Alterssicherung vorgehalten werden.

Eine Erhebung der Stadt Ludwigsburg zu leerstehenden Wohnhäusern kam im Jahr 2017 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. 32 "Fuchshof"

1. Ermittlung Einwohnerzuwachs (EZ₁)

Einwohnerzahl* zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Einleitungsbeschluss zur FNP-Änderung 27.09.2017):	93.335		
Wachstum 0,3 % p. a.:	0,3		
Planungszeitraum 15 Jahre:	15		
 EZ ₁ =	$\frac{EW \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100}$	 420.008	 = 4.200
		100	100

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Planungszeitraum

prognostizierte Einwohnerzahl** im Zieljahr der Planung 2032 (nach Statistischem Landesamt)	95.297		
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	93.335		
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ ₂		=	1.962

3. Ermittlung des insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs

EZ (Ermittelter Einwohnerzuwachs) = EZ ₁ + EZ ₂	=	6.162
Zugrunde gelegte Einwohnerdichte: 100 EW/ha		
 $\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ)}}{\text{Einwohnerdichte (EW/ha)}}$	 $\frac{6.162}{100}$	 = 61,6 ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs (in ha)

noch nicht beplante oder bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen:	39,3		
aktivierbare Flächenpotenziale im (unbeplanten) Innenbereich:			
Brachflächen/Konversionsflächen (ha)	1,2		
laufende Innenentwicklung			
Baulücken (ha), Stand 03/2019	11,4		
davon 50 % aktivierbar	5,7		
Flächenpotenziale gesamt (ha)	46,2		
 Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) - Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut	 61,6 -	 46,2 =	 15,4 ha

- 5,7 ha Burghalde PW (FNP)
 - 27 ha Oßweil Nord-Ost (FNP)
 - 2,8 ha Schauinsland (BP)
 - 0,1 ha Lauffenstraße Nord (BP)
 - 1,2 ha Gämsenberg (BP)
 - 2,5 ha Grünbühl .living
- 1,2 ha JägerhofQuartier

* Quelle: Statistikstelle Stadt Ludwigsburg, Einwohnermeldedaten KDRS

** nach Daten Statistisches Landesamt (Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen - Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020, obere Variante) <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS118048>

Zu Ziffer 1:

Die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (27.09.2017) betrug 93.335 Personen. Unter Zugrundelegung des Planungszeitraums eines Flächennutzungsplans von 15 Jahren wird ein Zuschlag von 0,3% pro Jahr für einen weiteren Bedarf an Wohnfläche durch z.B. Rückgang der Haushaltsgröße („Singularisierung“) eingerechnet. Damit ist ein rechnerischer zusätzlicher Wohnraumbedarf für 4.200 Personen begründet.

Zu Ziffer 2:

Die durch das statistische Landesamt bis zum Zieljahr der Planung (2032) prognostizierte Einwohnerzahl beträgt für Ludwigsburg 95.297 Personen. Unter Abzug der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (93.335) kommt ein weiterer Bedarf für 1.962 Personen hinzu.

Zu Ziffer 3:

In der Summe besteht in den nächsten 15 Jahren ein (rechnerischer) Bedarf an Wohn-

bauland für 6.162 Personen. Bei einer angenommenen Einwohnerdichte von 100 EW/ha besteht somit ein Wohnbauflächenbedarf von 61,6 ha.

Zu Ziffer 4:

Vom Wohnbauflächenbedarf (61,6 ha) müssen die o.g. Flächenpotenziale für Wohnbauland abgezogen werden. Dies sind im Einzelnen Flächen in Bauleitplänen (FNP und BP 39,3 ha), Innenentwicklungsflächen (1,2 ha) sowie teilweise Baulücken (5,7 ha in den nächsten 15 Jahren vermutlich aktivierbar). Somit summieren sich die noch ungenutzten Flächenpotenziale auf 46,2 ha. Diese müssen vom Bedarf von 61,6 ha abgezogen werden. Somit ergibt sich (rechnerisch) ein absoluter Mehrbedarf an Wohnbaufläche von 15,4 ha.

5. Ergebnis und Fazit

Bis zum Jahr 2032 benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfes über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 15,4 Hektar. Dies wurde mit der sogenannten Plausibilitätsprüfung erläutert und nachgewiesen. Weitere benötigte Flächen für Wohnraum für dringend benötigte Fachkräfte, zur Reduzierung von Pendlerbewegungen und/oder Unterbringung Geflüchteter u. ä. sind dabei noch nicht enthalten.

Somit ist damit auch die Entwicklung des Baugebiets „Fuchshof“ mit einer Größe von ca. 6,5 ha Wohnbaufläche möglich und zulässig.

V. Umweltbericht

Im Verfahren für den Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 wurde eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Der Umweltbericht für den Bebauungsplan ist auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Fuchshof“.

Da der Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 im Parallelverfahren aufgestellt wird und alle Beteiligungsschritte gleichzeitig erfolgen, wird hier im Detail auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Das Vorhaben ist voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope verbunden. Die Eingriffe können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erfolgt über Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets.

Für die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch/Gesundheit und Kultur-/Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bzw. verbleiben durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hervorzuheben:

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Oberbodenmanagement
- Reduzierung der Versiegelung
- Erhalt und Anlage von Pflanzflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Aktiver Lärmschutz

Als Kompensationsmaßnahmen sind CEF-Maßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen im Plangebiet vorgesehen. 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 „Neckarbiotop Zugwiesen“.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst, sofern die Vorgaben zu Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umgesetzt werden. Eine ökologische Baubegleitung und Monitoringmaßnahmen sind obligatorisch. Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

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

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 10.08.2023

gez.

i. A. Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung