

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: ERLIGHEIM
GEMARKUNG: ERLIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

„Aichert I, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 22.09.2022

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 2899



INHALTSVERZEICHNIS

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Zufahrtsverbot	6
4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
4.7 Nebenanlagen, Garagen	6
4.8 Grünflächen	6
4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.10 Pflanzgebote / Pflanzbindungen	7
4.11 Örtliche Bauvorschriften	7
5. Umweltbelange	8
5.1 Schutzgüter	8
5.2 Artenschutz	9
6. Flächenbilanz	9
7. Planverwirklichung	9



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke 142, 141/1, 143/1 und 143/2.

Maßgeblich für die räumliche Gebietsabgrenzung ist der zeichnerische Teil des städtebaulichen Entwurfs.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Erligheim beabsichtigt, ein momentan überwiegend als Mischgebiet ausgewiesenes Baugebiet innerhalb des Bebauungsplans „Aichert I“ vollständig als Wohngebiet auszuweisen.

Das bestehende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wird nicht mehr als solches genutzt. Damit kann von den Flächen anderweitig Gebrauch gemacht werden. Die großflächig zusammenhängenden Hofflächen bieten Platz für eine zweireihige Kettenhausbebauung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Erligheim die Möglichkeit, Bauland für dringend benötigten Wohnraum in der Region Stuttgart zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus wird durch die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung schonend mit neuem Flächenverbrauch in freier Landschaft umgegangen. Dazu kommt, dass an vorhandene Versorgungs- und Erschließungseinrichtungen angebunden werden kann. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart von 2009 sind die Flächen des Plangebiets als Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2002-2015 liegen Die Flächen in einer Wohnbaufläche. Somit kann festgestellt werden, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plan besteht derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan „Aichert I“ mit Rechtskraft vom 25.10.2001.

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Abgrenzungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Aichert I“, genehmigt am 25.10.2001. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 0,3 ha. Damit liegt die Fläche unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet erreicht die zulässige Grundfläche einen

Wert von ca. 1.022 m² und liegt damit deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortslage nördlich des Ensbachs. Die Fläche ist vollständig von Bebauung umschlossen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden derzeit als Hof- und Wohnbauflächen genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Flächen des Plangebiets werden über die Mühlstraße erschlossen. An der Nordwestgrenze befindet sich eine fußläufige Verbindung die weiter nach Westen führt.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Zur Ver- und Entsorgung des Gebiets benötigte Medientrassen sind im Bereich der angrenzenden Straße vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauungsplanänderung soll die rechtlichen Grundlagen zur Umsetzung von neuen Wohngebäuden im Plangebiet schaffen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Gebäudenutzung bildet die Basis für die Standortwahl.

Durch die Kombination von neuen Standards mit den alten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, soll sich das geänderte Baugebiet bestmöglich in die vorhandene städtebauliche Situation einfügen. Dabei werden die bestehenden und angrenzenden Gebäudestrukturen berücksichtigt.

Für die neue Planung wird eine Bebauung mit Kettenhäusern beabsichtigt. Diese wird zweireihig mit Berücksichtigung der bestehenden privaten Grünfläche vorgesehen. In der ersten Reihe sollen sieben und in der zweiten Reihe fünf Häuser entstehen.



4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen sollen aufgrund des verursachenden, erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie des erhöhten Lärmpegels, welche mit der Hauptnutzung Wohnen schwer verträglich sind, ausgeschlossen werden. Somit wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Hingegen sind Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung wie im bereits bestehenden Bebauungsplan weiterhin zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Allgemeines

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude, erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge, welche sich an der zukünftigen Planung orientiert, bestimmt. Eine weitere das Maß der baulichen Nutzung beschränkende Festsetzung, ist die Festlegung von Gebäudehöhen, gemessen von einer auf NN bezogenen Bezugshöhe, sowie die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die übrigen, oben genannten Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend begrenzt und definiert wird.

4.3.2 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude bis maximal 0,6 überschritten werden. Dies gilt z. B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Für die Überschreitung der GRZ sind Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge notwendig. Damit wird der erhöhte Versiegelungsgrad direkt kompensiert.

4.3.3 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten für die Stelle des Eintrags. Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an der künftigen Planung im Gebiet. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen erfolgt.

4.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Wie oben bereits erwähnt wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Durch diese Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist der Bau von zweigeschossigen Baukörpern mit entsprechend großzügig bemessenem Kniestock für die optimal Ausnutzung des Dachgeschosses zugelassen.



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch zusammenhängend festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster, welche über die im Plan dargestellte mögliche Grundstücksaufteilung hinausgehen. Durch diese Art der Festsetzung von zusammenhängenden Baufenstern wird erreicht, dass quartiersweise eine flexible Grundstücksaufteilung entsteht.

Um sicherzustellen, dass eine Bebauung mit Kettenhäusern entstehen kann jedoch das Maß und den Rahmen gegenüber der benachbarten, bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht überschreitet, wird eine abweichende Bauweise offen mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gewählte maximal zulässige Gebäudelänge von 47 m orientiert sich an der zukünftigen Planung.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu dem eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt. Diese orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und den Grundstücksgrenzen.

4.5 Zufahrtsverbot

Von dem nordwestlich angrenzenden Fußweg besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot damit es zu keiner Behinderung oder Gefährdung von Fußgängern kommt.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Plangebiet wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 festgesetzt. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient dafür das Verkehrsaufkommen und den hohen Parkdruck zu reduzieren.

4.7 Nebenanlagen, Garagen

4.7.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um für die Grundstücke eine optimale Zufahrt zur Garage und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, wurde eine Flächen für Garagen ausgewiesen.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen festgesetzt und zugelassen.

4.7.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist.

4.8 Grünflächen

Auf den Grundstücken befinden sich private Grünflächen welche von der Bebauung ausgeschlossen sind. Die Flächen liegen dem Ensbach zugeneigt.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.



4.10 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Des Weiteren wird ein Bestandsbaum durch eine Pflanzbindung im Bereich der privaten Grünfläche gesichert.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.11.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Die zulässige Dachform orientiert sich an der Bestandsbebauung und wird als Satteldach mit Dachneigungen zwischen 25° und 35° festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen können auch zeitgemäß als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach bis zu 10° Dachneigung ausgeführt werden.

Um eine großzügige, aber doch einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dachdeckungen in Form von Ziegel- bzw. Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthraziten Materialien zugelassen. Eine Dachbegrünung bei einer Dachneigung von 0° bis 10° wird gefordert, um das Kleinklima zu verbessern und den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren.

Um eine klare Ablesbarkeit der gewählten Dachform sicherzustellen, werden Einschränkungen zur Gestaltung von Dachaufbauten im Plan festgesetzt. Diese Einschränkungen beziehen sich auf die maximal zulässige Gesamtlänge und der Abstände von Gauben. Die Zahl der Einzelgauben wird nicht festgelegt. Die Gestaltung der Gauben soll sich am Hauptgebäude ausrichten.

4.11.2 Fassaden

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Fassadenfarben und -materialien getroffen.

4.11.3 Wasserdurchlässige Beläge

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinführung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.11.4 Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen bzw. der Höhen- und Längenbegrenzung der Sichtschutzwände soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden sowie den Erhalt der Sichtbeziehungen im Straßenraum gewährleisten.

4.11.5 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.11.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität und Gestaltung des Baugebiets geleistet.



4.11.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitstellen zu können, wird entsprechend § 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen gefordert.

Stellplätze vor Garagen von Einfamilienhäusern können unter bestimmten Voraussetzungen angerechnet werden um die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering zu halten.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der rechtskräftige Bebauungsplan „Aichert I“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, vollständig bebaut.

5.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind weitestgehend überformt. Private Grünflächen bleiben bestehen.

Durch die bestehende Bebauung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Gartenstadtklimatop. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Es werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt innerorts. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.



Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

5.1.3 *Fazit*

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

5.2 Artenschutz

Der Bebauungsplan befindet sich in innerörtlicher Lage und dient der Entwicklung des vorhandenen Baugebiets. Bei konkreten Bauvorhaben muss vor Abbruch- und Rodungsarbeiten ein Fachgutachter eingeschaltet werden. Dieser untersucht die Gebäude und Gehölzstrukturen und benennt, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind. Die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

6. FLÄCHENBILANZ

Bruttobestandsfläche des Plangebiets	ca. 3.090 m²	100 %
davon		
- private Grünfläche	ca. 535 m ²	17 %
Nettobauland	ca. 2.555 m²	83 %

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2023 abzuschließen.

