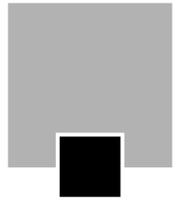


KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: ERLIGHEIM  
GEMARKUNG: ERLIGHEIM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften

***„Hinter dem Dorf,  
2. Änderung und Erweiterung“***

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 21.09.2023  
Bearbeiter/in: A. Adlung  
Projektnr.: 2952



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
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 .....	4
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
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
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4.5 Zahl der Wohneinheiten .....	6
4.6 Verkehrsflächen .....	6
4.7 Nebenanlagen, Garagen .....	6
4.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	6
4.9 Pflanzgebote / Pflanzbindungen .....	6
4.10 Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
5.1 Schutzgüter .....	8
5.2 Artenschutz .....	9
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Planverwirklichung .....</b>	<b>9</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken umfasst:

- Im Norden durch die Ensbachstraße und die Grundstücke – Flurstück 1085, 987, 988/2, 988/15, 988/14, 988/13 und 1088/3
- im Osten durch die Hofener Straße – Flurstück 1088, 1088/2 und 1088/1
- im Süden durch den Bönningheimer Straße – Flurstück 1073/1
- im Westen durch die Blumenstraße und die Grundstücke – Flurstück 1148, 1150/3, 1150/4, 1150, 1150/10 und 1150/12

Maßgeblich für die räumliche Gebietsabgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Erligheim beabsichtigt als Beitrag zur Innenentwicklung eine Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan „Hinter dem Dorf – 1. Änderung und Erweiterung“ durchzuführen. Darüber hinaus werden weitere Grundstücke im Norden, welche bis jetzt nur in dem einfachen Baulinienplan „Ensbachweg – Hofener Straße – Seestraße“ liegen, mit aufgenommen.

Für ein konkretes Bauvorhaben ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Gleichzeitig soll eine zeitgemäße und nachhaltige Bebauung für das gesamte Gebiet angestrebt werden. Damit ist die Bebauungsplanänderung notwendig um eine innerstädtische Entwicklung zu ermöglichen.

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.

Mit dem Bebauungsplan wird Wohnraum in der Region Stuttgart sichergestellt. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist damit von öffentlichem Interesse.

### 2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet eingetragen.

### 2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2002 – 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverbands Bönningheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung kurz vor dem Wirksamkeitsbeschluss. Die Anpassung erfolgt im nächsten Fortschreibungs- bzw. Änderungsverfahren.

### 2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Hinter dem Dorf – 1. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 18.01.1990, und des einfachen Bebauungsplans „Ensbachweg – Hofener Straße – Seestraße“, genehmigt am 25.08.1964.

## 2.5 Rechtsverfahren

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

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 1,5 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die zulässige Grundfläche 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 „vereinfachten 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 im Zentrum der Gemeinde Erligheim. Am Plangebiet grenzen die L 1107 und die K 1630 an.

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum.

### 3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen sind bereits bebaut und werden überwiegend wohnbaulich genutzt.

### 3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Flächen des Plangebiets werden über die Bönningheimer Straße, Hofener Straße, Ensbachstraße, Blumenstraße und Gartenstraße erschlossen.

### 3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets benötigten Medientrassen sind ausreichend im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.



## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Strukturen und Festsetzungen des bestehenden Baugebiets aufzunehmen und mit den neuen Planungen abzustimmen. Damit soll ermöglicht werden eine zeitgemäße Bebauung zu errichten, die sich harmonisch in das Plangebiet einfügt und dennoch eine sinnvolle Auslastung der Flächen gewährleistet.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden Gebietsausweisungen wird das Plangebiet im Norden als allgemeines Wohngebiet, im Westen als Mischgebiet und zentral als Dorfgebiet ausgewiesen.

Gemäß den bestehenden Festsetzungen und Nutzungen werden die Einschränkungen der jeweiligen Gebietstypen aufgenommen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### *4.3.1 Grundflächenzahl*

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO sowie der im Plangebiet bereits festgesetzten Grundflächenzahl.

Als Grundflächenzahl wird in den Bereich A bis C mit 0,4 festgesetzt, diese bezieht sich auf die aktuell zulässige GRZ. Im Dorfgebiet der Nutzungsschablone D wird die GRZ auf 0,6 erweitert, damit wird sie an den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO angepasst.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl in Bereich A bis C für Hauptgebäude bis 0,6 überschritten werden. Dies gilt z. B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Zusätzlich wird im kompletten Plangebiet für Tiefgaragen die GRZ auf 0,8 erweitert, wenn diese außerhalb der Gebäude erdüberdeckt und intensiv begrünt sind. Mit dieser Festsetzung wird dem hohen Parkdruck Rechnung getragen.

#### *4.3.2 Höhenlage*

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten für das gesamte Baugrundstück. Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festgesetzten Straßenhöhen sowie den vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhen. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Höhenlage der Verkehrsanlagen erfolgt.

#### *4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen*

Gebäudehöhen bzw. First- und Traufhöhen werden auf die eingetragenen Bezugshöhen auf NN bezogen gemessen. Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Bereich A bis C auf zwei und in Bereich D auf drei begrenzt. Auf die Festlegung der Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung hinreichend durch die Höhenbegrenzungen sowie der Zahl der Vollgeschosse definiert wird.

Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudemäßen. Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an der neuen Bebauung.



#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch das zusammenhängend festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster, welches über die derzeit bestehenden Grundstückszuschnitte hinausgehen. Durch diese Art der Festsetzung wird erreicht, dass eine flexible Bebauung auch bei einer neuen Grundstücksaufteilung entstehen kann.

Gemäß der bestehenden Festsetzung ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert.

#### **4.5 Zahl der Wohneinheiten**

Die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine zu starke Verdichtung verhindern und das Parkplatzangebots Sicherstellen.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teile der Hofener Straße und Ensbachstraße. Eine Änderung der bestehen Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

#### **4.7 Nebenanlagen, Garagen**

##### *4.7.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der großzügig bemessenen gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots auf privaten Flächen sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert. Stellplätze vor Garagen können dabei unter bestimmten Voraussetzungen angerechnet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind, um die geforderte Anzahl der Parkplätze decken zu können, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

##### *4.7.2 Nebenanlagen*

Nebenanlagen sind ebenfalls nur in den überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz 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.

#### **4.9 Pflanzgebote / Pflanzbindungen**

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets werden Pflanzgebote zur Pflanzung von Gehölzen und Bäumen sowie Pflanzbindungen zur Sicherung von hochwertigen Bäumen festgesetzt.

Die Festsetzungen der Pflanzgebote und -bindungen von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen tragen zur Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets bei. Darüber hinaus bieten sie Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern damit die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Pflanzenlisten, welche als Orientierung für geeignete Arten und Sorten dienen, wurden mit klimaresistenten Arten erweitert um eine Langlebigkeit der Gehölze zu sichern.



Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Dachbegrünung ermöglichen die Speicherung von Niederschlagswasser. Hiermit erhöht sich die Verdunstung von Dachflächen, was sich positiv auf das Kleinklima auswirken kann. Weiter wird durch die Speicherung von Niederschlagswasser das örtliche Kanalnetz entlastet.

#### **4.10 Örtliche Bauvorschriften**

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

##### *4.10.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten*

Innerhalb des Plangebiets werden unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Neben dem klassischen Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°, sollen in Bereich D und allgemein für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch flache und flach geneigte Dächer zugelassen werden. Die Neigung dieser Dachflächen wird zwischen 0° und 10° ermöglicht.

Trotz Festsetzung von einheitlichen, maximal zulässigen Gebäudehöhen, können dadurch unterschiedliche Gebäudeformen zugelassen werden.

Um eine großzügige, aber doch einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dach-eindeckungen in roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen 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 beschränken sich auf die maximal zulässige Gesamtlänge von Gauben auf der jeweiligen Dachhälfte. Die Zahl und Form der Einzelgauben wird nicht festgelegt.

##### *4.10.2 Fassadengestaltung*

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

##### *4.10.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze*

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwasser-einleitung 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.

##### *4.10.4 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.

##### *4.10.5 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.

##### *4.10.6 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.



#### 4.10.7 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 zwei 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.

Im Bereich D wird unter Voraussetzung zur Einhaltung eines Mobilitätskonzepts nur ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Es soll ein intelligentes nachhaltiges Konzept mit E-Mobilität und Carsharing ausgearbeitet werden.

## 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 „Hinter dem Dorf – 1. Änderung und Erweiterung“ und „Ensbachweg – Hofener Straße – Seestraße“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, fast vollständig bebaut oder werden als Kleingärten benutzt.

#### 5.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

##### Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind weitestgehend überformt bzw. durch eine Kleingartennutzung vorbelastet.

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

##### Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung und innerörtlichen Lage ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

##### Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Stadtrand- und 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. Größere und ältere Bäume werden durch Pflanzbindungen gehalten.

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 erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

**5.2 Artenschutz**

Der Bebauungsplan befindet sich in innerörtlicher Lage und dient der Bestandssicherung sowie der Entwicklung des vorhandenen Baugebiets. Da im weitesten Teil des Plangebiets vorerst keine großen Bauarbeiten vorgesehen sind, muss bei späteren konkreten Bauvorhaben 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**

<b>Geltungsbereich / Bruttobaufläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1,47</b>	<b>ha</b>	<b>100 %</b>
<hr/>				
davon				
- Verkehrsfläche	ca.	0,07	ha	5%
<hr/>				
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1,40</b>	<b>ha</b>	<b>95%</b>

**7. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2023 durchzuführen.

