

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: ERLIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Großes Flürle III, 2. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 18.11.2019 / 02.03.2020

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt:2551



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	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.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	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.	<i>Planinhalt</i>	4
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften.....	5
5.	<i>Flächenbilanz</i>	5
6.	<i>Umweltbelange</i>	5
6.1	Schutzgüter	5
6.2	Artenschutz	7
7.	<i>Planverwirklichung</i>	7



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den Bruno-Staiger-Weg – Flurstück 3893
- im Osten durch die Bebauung des Baugebiets „Großes Flürle II“ – Flurstücke 1602/1, 1601/5, 1601/4, 1601/3 und 1601/1
- im Süden durch den Vogelsangweg – Flurstück 1744
- Im Westen durch eine Streuobstwiese – Flurstück 1592 und ein Schuppengebiet - Flurstücke 1591/5, 1591/9, 1591/1, 1591/2 und 1163/2

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Im Bebauungsplan „Großes Flürle III, 1. Änderung“ werden die Bezugshöhen entlang der Südgrenze angehoben. In Betracht der im Osten durch den Bebauungsplan „Großes Flürle II“ angrenzenden Bebauung und derer festgesetzten Bezugshöhen sind diese um 3 m zu tief. Mit Anpassung der Bezugshöhen soll eine einheitliche und gleichberechtigte Bebauung gewährleistet werden.

Alle weiteren Bebauungsplanfestsetzungen gelten weiterhin. In Teilbereichen sollen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der heutigen Standards und Erfahrungen der vorherigen Planungen ergänzt werden. Im Übrigen wird der Plan durch die vorhandene Bebauung berichtigt.

Die Bebauungsplanänderung soll die baurechtliche Grundlage für die Anpassungen schaffen.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) liegt das Plangebiet in einer Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2002 – 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit wird der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der derzeit laufenden FNP Fortschreibung werde die Flächen angepasst.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs besteht der Bebauungsplan „Großes Flürle III“, in Kraft getreten am 29.09.2011 sowie die Bebauungsplanänderung „Großes Flürle III, 1. Änderung“ vom 15.12.2015.

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG 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 Um-



weltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12.600 m² und begründet dadurch kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ oder Beeinträchtigungen 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 liegt im Westen von Erligheim an der Südgrenze des Gewerbegebiets Großes Flürle. Im Süden, Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten die Bebauung aus dem Baugebiet „Großes Flürle II“.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Auf den Grundstücken findet derzeit noch keine oder die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung statt. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Großes Flürle III“ besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Franz-Lutz-Straße mit Weiterführung in den Vogelsangweg erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Erweiterungen sind nicht erforderlich.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits aufgeführt, soll der Bebauungsplan „Großes Flürle III“ in Teilen geändert werden. Die Änderung beinhaltet, wie bereits beschrieben, die Anpassung der Bezugshöhen der Grundstücke entlang der Südgrenze.

Die Anpassung der Bezugshöhen ist Notwendig um eine einheitliche Bebauung am Ortsrand zu schaffen. Darüber hinaus wird damit eine gerechte Baugrundlage für die zukünftige Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke durch entsprechende Gebäudehöhen geschaffen.

Alle anderen Festsetzungen werden übernommen und ausschließlich in geringen Teilen nach den heutigen Standards ergänzt. Somit bleibt der Gebietscharakter erhalten.



4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan werden geringfügige Anpassungen und Ergänzungen in den bisherigen Festsetzungen vorgenommen.

Es werden die Bezugshöhen angepasst. Damit soll das Maß der baulichen Höhe an den Bestand angepasst werden. Dabei wird keine Erhöhung der GRZ festgesetzt, eine Versiegelung über das momentan zulässige Maß ist damit nicht möglich.

Im Übrigen wurde in den nördlichen und westlichen Teilen des Plangebiets die Hauptausrichtung der Gebäude an den Bestand angepasst.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die für den Bebauungsplan „Großes Flürle III“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, gelten weiterhin.

Es wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf begrünten Dächern, die Umsetzung mit einer Ständerbauweise zur Kombination durchzuführen ist.

5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland	ca.	3,2 ha	100 %
davon			
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,4 ha	12 %
Nettobauland	ca.	2,8 ha	88 %

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 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 gelten momentan die rechtskräftigen Bebauungspläne „Großes Flürle III“ und „Großes Flürle III, 1. Änderung“. Die Flächen sind teilweise noch nicht bebaut.

6.1.2 Bestehende planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der bestehende Bebauungsplan „Großes Flürle III“ ist durch die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen **Pflanzung von Streuobst auf Flst. Nr. 3112** und **Bodenverbesserung auf Flst. Nr. 3082** ausgeglichen. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wurde eine GRZ von 0,3 angenommen. Überschreitungen sind nur im Zusammenhang mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vergleiche Kapitel A.6 im Textteil) zulässig.



6.1.3 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet wurde noch nicht bebaut, jedoch durch die Erschließung bereits überformt. Im Bebauungsplan sind die Flächen mit einer GRZ von 0,3 und 0,5 überbaubar. Überschreitungen sind nur mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich.

Die Festsetzungen zur zulässigen GRZ und ihrer Überschreitung werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Folglich entsteht keine Mehrversiegelung und damit keine Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch die übernommenen Festsetzungen und damit gleichbleibenden Versiegelungsgrad entstehen ebenfalls keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft:

Im derzeit aktuellen Klimaatlas des Verband Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet noch in einem Freilandklimatop mit ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Die Flächen weisen eine Bodeninversionsgefährdung und Kaltluftentstehung auf. Die Freiflächen sind Klimaaktiv in direktem Bezug zum Siedlungsraum. Sie weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Da die Flächen jedoch bereits zur Bebauung ausgewiesen sind und das Gebiet schon zu einem Gewerbeklimatop zählen müssten, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommt derzeit keine Nutzung oder die zulässige Bebauung laut Bebauungsplan vor. Die noch freien Flächen können durch das bestehende Baurecht bebaut werden.

Das aktuelle ausgeglichene Maß der Überbauung gilt nach wie vor. Aufgrund der Innerörtlichen Lage und der derzeit schon bestehenden Bebaubarkeit entstehen keine Eingriffe für das Schutzguts Flora und Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt am Stadtrand. Durch die Änderung der Bezugshöhe können die Gebäude höher gebaut werden.

Durch den Geländeverlauf und des bereits bestehenden Baurechts hat die Bebauungsplanänderung keine weiteren Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen. Die Änderung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Mit der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Eingriffe in Seiten des Schutzguts Menschen.

6.1.4 Fazit

Aufgrund des gleichbleibenden Versiegelungsgrads und der bereits vorhandenen Bebauung sowie Bebaubarkeit entstehen durch die Bebauungsplanänderung **keine Eingriffe in Natur und Landschaft.**



6.2 Artenschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um Anpassungen bzw. Ergänzungen die, die Grundzüge der Planung nicht berühren. Diese führt zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrads oder sonstigen Veränderungen des Naturhaushalts. Da die vorhergehende Betrachtung der allgemeinen Schutzgüter keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergab und somit ebenfalls mit keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Fauna zu rechnen ist, wird von einer detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen. Allgemein rechtliche Regelungen und Vorschriften zum Arten- und Naturschutz sind zu beachten.

7. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2019/2020 durchzuführen.

