



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Erligheim
Gemarkung: Erligheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

„Aichert II“ - 2. Änderung

Bietigheim-Bissingen, den 11.11.2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Q. Wang

Projekt: 3099

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
2. Anlass und Ziele der Planung	2
3. Rechtsverfahren	3
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	3
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Rechtliche und städtebauliche Ausgangssituation	4
5.1 Lage, Topographie und Größe des Plangebiets	4
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauungen	5
5.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5.4 Eigentumsverhältnisse.....	5
5.5 Vorhandene Verkehrserschließung	5
5.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
5.7 Fachgutachten Geruchsimmissionen.....	5
6. Städtebauliche Zielsetzung	6
7. Verkehrliche Erschließung	6
8. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	7
8.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...	8
8.6 Pflanzgebote	9
9. Örtliche Bauvorschriften	9
9.1 Äußere Gestaltung	9
9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
9.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten.....	9
9.4 Außenantennen.....	10
9.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze	10
10. Flächenbilanz	10
11. Umweltbelange	10
11.1 Schutzgüter.....	10
11.2 Fazit	11
11.3 Artenschutz.....	11
12. Planverwirklichung	12

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

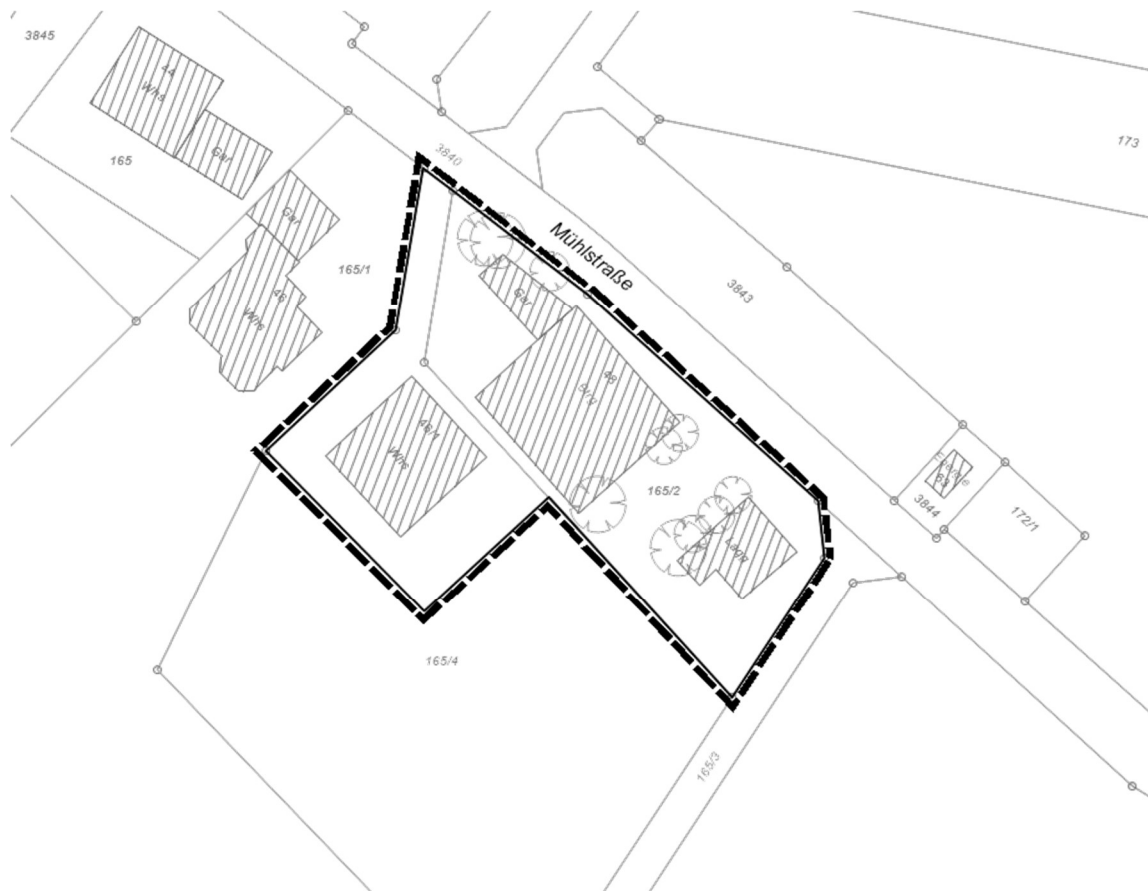


Abbildung 1: Der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 2. Änderung umfasst die Flurstücke 165 und den nördlichen Teil des Flurstückes 165/4. Die Gebietsgröße beträgt ca. 1.470 m².

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. Anlass und Ziele der Planung

Da der auf dem Grundstück befindliche Mühlenbetrieb nicht mehr betrieben wird, ist eine entsprechende Umnutzung des Gebietes vorzusehen. Zudem befindet sich das Plangebiet an der wichtigen östlichen Eingangssituation mit einem charakteristischen und ortsbildprägenden Baukörper und Bebauungsstruktur. Aufgrund dessen ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes erforderlich, um einerseits die neuen Nutzungen bedarfsgerecht zu ermöglichen und andererseits das Ortsbild zu erhalten.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung neuer baulicher Nutzungen, insbesondere der in der Region Stuttgart dringend benötigten Wohnbauflächen sowie Kultur- und Gewerbeflächen. Gleichzeitig soll die ortsbildprägende bauliche Struktur erhalten werden. Bei der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung werden die umgebenden bestehenden Bebauungen und Nutzungen berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Zusätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan dem städtebaulichen

Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht und somit ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht.

3. Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 29.03.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 1. Änderung. 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.

Das Plangebiet umfasst eine Nettobaufläche von insgesamt ca. 1.470 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 515 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den 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. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen 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.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 2: Regionalplan, Verband Region Stuttgart

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft, sonstige Flächen sowie Gebiet für Landwirtschaft (VBG) ausgewiesen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Flächennutzungsplan, GVV Bönningheim

Im gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 bis 2035 des GVV Bönningheim (rechtswirksam seit 03.05.2024) ist der Bereich als bestehende gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächendarstellung wird, entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

5. Rechtliche und städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Lage, Topographie und Größe des Plangebiets

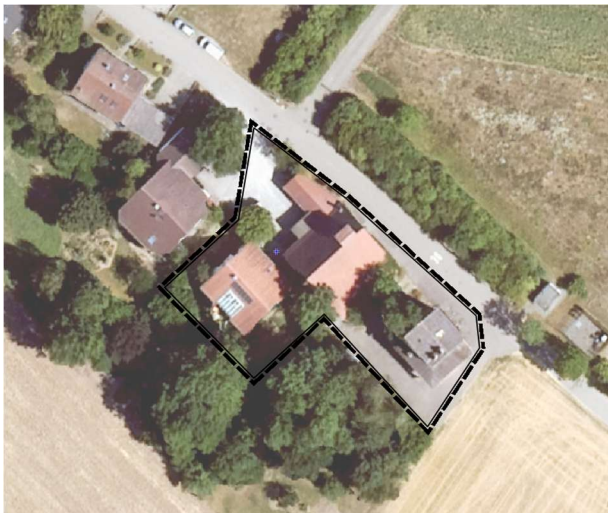


Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets, Quelle: LUBW

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Erligheim, unmittelbar südlich angrenzend an die Mühlstraße. Die Topographie des Plangebietes steigt von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 4 m an. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 1.470 m².

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauungen

Der ehemalige Mühlenbetrieb wurde im Jahr 2023 eingestellt. Derzeit befinden sich im Plangebiet 2 Gebäude mit Satteldächern, von denen das zur Mühlstraße orientierte Gebäude eine charakteristische Proportion aufweist. Daneben befindet sich ein Silogebäude, das aufgrund seiner Proportion, Höhe und Farbgebung als ortsbildprägend zu werten ist.

5.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 2. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 29.03.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 1. Änderung, in dem das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 2. Änderung werden die Inhalte des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 1. Änderung aufgehoben.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

5.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Die angrenzende Mühlstraße bindet das Gelände an das örtliche Straßennetz an.

5.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

5.7 Fachgutachten Geruchsmissionen

Es wird auf das Fachgutachten „Geruchsmissionen zum Bebauungsplan ‚Aichert II‘ – 2. Änderung“ des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 11. November 2025 verwiesen.

In der Untersuchung wurden die Geruchseinwirkungen aus dem Betrieb der dem Plangebiet nahegelegenen Kläranlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet. Nach Angaben des Betreibers sind derzeit keine konkreten Änderungen oder Erweiterungen des Anlagenbetriebs vorgesehen.

Die Ermittlung der Geruchsmissionen im Plangebiet erfolgte mittels Ausbreitungsrechnungen gemäß TA Luft, Anhang 2, und deren Bewertung nach TA Luft, Anhang 7.

Aus den Ergebnissen der Geruchsmissionsprognose ergibt sich:

- Für das Plangebiet wird eine Gesamtzusatzbelastung von maximal 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit erreicht.
- Der Immissionswert für urbane Gebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit gemäß Anhang 7 TA Luft wird eingehalten.

Daraus folgt, dass im Plangebiet keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, die charakteristischen und identitätsstiftenden Baukörper einschließlich ihrer Dachform, Farbgebung sowie die hofartige Bebauungsstruktur zu erhalten und fortzuführen.

Gleichzeitig sollen die notwendigen Nutzungen, vor allem Wohnen, daneben auch Kultur und Gewerbe etc. ermöglicht werden.

Dabei wird auf die umgebende Bebauung und Nutzung Rücksicht genommen, so dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung erfolgt.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet bleibt über die bestehende Mühlstraße an das örtliche Straßennetz angebunden und wird weiterhin erschlossen. Durch die vorhandene Mühlstraße als Verkehrsverbindung sowie die Festlegung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen wird der Mobilitätsbedarf für die Bewohner und Nutzer des Gebiets gewährleistet.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Urbanes Gebiet

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Umnutzung. Um die Unterbringung von Wohnraum zu gewährleisten und gleichzeitig eine Nutzungsmischung zu ermöglichen, wird das Gebiet als urbanes Gebiet ausgewiesen. Ein urbanes Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Analog zur bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind im urbanen Gebiet Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets und der Umgebung berücksichtigt.

Um eine Nutzungsmischung zu erreichen, sind neben Wohnnutzung folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen im Vorfeld zu vermeiden sowie mögliche Lärm- und Geruchsemissionen im Vorfeld auszuschließen, sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Betriebe in Form von Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
- Fremdwerbung.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten und Tankstellen als Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, um Konflikte mit Wohnen zu vermeiden.

8.1.2 Vertikale Nutzungsmischung

Es ist eine vertikale Nutzungsmischung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO vorgesehen, um an den erforderlichen Stellen gewerbliche Nutzungen und gleichzeitig ausreichenden Wohnraum anzubieten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) in m sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Geschossfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Zahl der Vollgeschosse ausreichend begrenzt ist.

8.2.1 Grundflächenzahl

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig. Für Tiefgaragen ist ebenfalls eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 0,8 vorgesehen. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherung der Erdüberdeckung und der Begrünung angemessen.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und berücksichtigt deren Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen. Sie dient der Wahrung des Ortsbildes.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe über Normalnull (NN) gemäß Planeinschrieb. Die festgesetzten Bezugshöhen orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Topographie der überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Topographie und der Umgebungsbebauung eine eindeutige Festsetzung der Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper erfolgt.

Die Zahl der Vollgeschosse basiert auf der maximalen Gebäudehöhe. Sie bietet angemessene Geschossflächen für die geplante neue Wohnnutzung und andere Nutzungen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

8.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zudem wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Begrenzung der maximalen Gebäudelänge auf 17 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich sowohl an der kleinteiligen Bebauungsstruktur, den Gebäudelängen des Bestandes als auch an der Umgebungsbebauung.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die Gebäudekubaturen werden durch die festgesetzten Baufenster begrenzt, um eine Überdimensionierung zu vermeiden und sich an den Baukörpern der Bestandsgebäude und der umgebenden Bebauung zu orientieren. Gleichzeitig werden im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und die geplanten Nutzungen ausreichend Bauflächen ausgewiesen.

Um die vorhandenen charakteristischen Dachüberstände der Silogebäude zu ermöglichen, wird hierfür eine spezielle Baugrenze ausgewiesen.

8.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass die bestehenden Dachausrichtungen und deren lebendiger Wechsel beibehalten werden.

8.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um großflächige oberirdische Garagen und Carports zu vermeiden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass Flexibilität gegeben ist. Aufgrund der Sicherung der Erdüberdeckung und der Begrünung ist die Festsetzung angemessen.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind aus Gründen der Flexibilität generell zulässig, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 4 neu errichtete Stellplätze mit Bäumen gemäß Pflanzgebot 2 zu bepflanzen.

8.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie sich nicht innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen schraffierten Teilflächen befinden.

Die schraffierten Teilflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen dem Erhalt der vorhandenen charakteristischen Hofflächen und Bebauungsstruktur im Gebiet.

Um die Größe von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu begrenzen, wird die maximale Grundfläche der Nebenanlage mit Dachüberstand auf 10 m² und die maximale Firsthöhe auf 2,5 m begrenzt.

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

8.5.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Um Insekten zu schützen, ist der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung vorgeschrieben.

8.5.2 Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag und zum Schutz der Vögel mit entspiegeltem Glas, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszuführen.

8.5.3 Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Zur Verminderung der Bodenversiegelung werden für nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie für Zugänge wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben, sofern das Abwasser nicht verunreinigt ist.

8.5.4 Dachbegrünung

Als Beitrag zum Stadtklima wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° vorgesehen.

8.6 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote für Tiefgaragen und offene Stellplätze dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene im Gebiet. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten und mindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Pflanzbindung dient dem Erhalt vorhandener Bäume, die nicht im Nutzungskonflikt mit geplanten Nutzungen stehen und eine ökologische, stadtklimatische und ortsbildprägende Bedeutung haben können.

9. Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes und zur Fortführung des Ortsbildes geleistet werden.

9.1 Äußere Gestaltung

Für das Plangebiet werden in Anlehnung an den Bestand Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Für den Bereich des Silogebäudes ist ein geneigtes Dach zwischen 7-10° zulässig. Für die übrigen Flächen sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° bzw. 34° zulässig, die eine gute Ausnutzung des Dachraumes ermöglichen.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der Dachlandschaft und des Ortsbildes werden Regelungen zur Dacheindeckung und -gestaltung, zu Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Gegengiebeln, Dacheinschnitten getroffen.

Zusätzlich wird für die Fassadenmaterialien festgesetzt, dass Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen zur Wahrung des Ortsbildes unzulässig sind.

Im Rahmen der Fortführung des Ortsbildes sind bei einer Änderung und Neubebauung innerhalb des östlichen Baufensters, wo sich derzeit das Silogebäude befindet, die baulichen Anlagen an der Farbgebung der bestehenden baulichen Anlagen zu orientieren und in Rot- bis Brauntönen auszuführen.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

9.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m erlaubt. Hierdurch soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

9.2.2 Abfallbehälter

Um eine optische Einheit zu erzielen sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken einzuhausen, einzugrünen oder baulich zu integrieren.

9.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Aufgrund der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um einen Ausgleich zwischen dem Bedarf an Werbeflächen und den Anforderungen der Stadtgestaltung und Ortsbildpflege zu erreichen.

Um das Erscheinungsbild des Ortes zu wahren, sind Automaten an straßenzugewandten Fassaden unzulässig.

9.4 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

9.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die Wohnnutzung werden Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze getroffen. 2 Stellplätze werden je Wohneinheit gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg festgesetzt.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	1.470 m ²	100 %
davon:			
- Nettobaufläche	ca.	1.470 m ²	100 %

11. Umweltbelange

11.1 Schutzgüter

11.1.1 Vorbemerkung

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

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

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Aichert II“ - 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 29.03.2007.

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.

Dabei wird, wie vorrangig erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.

11.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dementsprechend sind die Böden teilweise überformt und versiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind durch die bestehende Bebauung bereits beeinträchtigt.

Im Rahmen der Innenentwicklung wird der Versiegelungsgrad für das Plangebiet nicht zwangsläufig erhöht. Die GRZ wird nicht durch die neue Planung erhöht. Durch Maßnahmen wie die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern können die Eingriffe in das Schutzgut Boden gemindert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen bzw. nur geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Der Eingriff ist aufgrund der Lage, der vorhandenen Bebauung und der Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich.

Schutzgut Wasser:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad nicht zwangsläufig erhöht. Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser verringert werden. Insbesondere durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen kann Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden.

Aufgrund der Lage und des bestehenden Versiegelungsgrads ist das Plangebiet von keiner großen Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es entstehen für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Durch die Innenentwicklung des Plangebietes wird der Versiegelungsgrad und damit die stark erwärmten Flächen nicht zwangsläufig erhöht. Die Festsetzung von Pflanzgebot und Pflanzbindung, Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage tragen zur Sicherung und Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes bei. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Neuplanung nicht verbunden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird durch Bebauung geprägt. Um Gebäuden befinden sich Bestandsbäume und Sträucher. Die Biotopstrukturen besitzen einen geringen bis mittleren Biotopwert.

Zur Minimierung werden Pflanzbindung und Pflanzgebote festgesetzt. Durch die Neuplanung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna/Flora.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften geht der Gebietscharakter nicht verloren, sondern wird erhalten und fortgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich nicht.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

11.2 Fazit

Aufgrund der Lage im Innenbereich und des bestehenden Bauplanungsrechts als eingeschränktes Gewerbegebiet stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Innenentwicklung nach § 13a BauGB keinen erheblichen Eingriff dar.

11.3 Artenschutz

Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich und dient der Umnutzung und Weiterentwicklung des bestehenden Baugebietes. Bei Abbruch- und Rodungsarbeiten ist ein Fachgutachter einzuschalten. Dieser untersucht die Gebäude und Gehölzstrukturen und benennt ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind. Die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

12. Planverwirklichung

Der Abschluss des Planungsverfahrens ist für das Jahr 2025 vorgesehen.