



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Erligheim
Gemarkung: Erligheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen
Bauvorschriften

„Flürle, 5. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bietigheim-Bissingen, den 03.02.2026

Bearbeiter/in: A. Adlung

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 / Schutzgebiete.....	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, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze	6
4.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft.....	6
4.7 Pflanzgebote	6
4.8 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Umweltbelange	8
5.1 Umweltbelange	8
5.2 Artenschutz.....	9
6. Flächenbilanz	9
7. Planverwirklichung	9

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstraße – Flurstück 1694/1
- im Osten durch die angrenzende Bebauung auf den Flurstücken 1717/9, 1717/8, 1717/2 und 1717/5
- im Süden und Westen durch die Ringstraße – Flurstück 1716

Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung ist die im zeichnerischen Teil enthaltene Gebietsabgrenzung.

2. Allgemeines

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Erligheim beabsichtigt eine Bebauungsplanänderung für ein bestehendes Wohngebiet umzusetzen.

Durch die bestehenden Festsetzungen ist es nicht möglich Mehrfamilienhäuser zu errichten. Aufgrund einer konkreten Anfrage soll nun der Bebauungsplan geändert werden.

Erst 2020 wurde direkt östlich angrenzend die Bebauungsplanänderung „Flürle, 4. Änderung“ aufgestellt. Im Bebauungsplan wurde die Umsetzung von mehreren Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Mit Übernahme der dort bestehenden Zulässigkeiten unter Berücksichtigung des Bestands wird die Bebauungsplanänderung aufgestellt.

Durch die bessere Ausnutzung des Gebiets, wird der hohen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung schonend mit neuem Flächenverbrauch in freier Landschaft umgegangen. Dazu kommt das an vorhandene Versorgungs- und Erschließungseinrichtungen angebunden werden kann.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans soll ein Grundstein zur besseren Innenentwicklung von Erligheim gelegt werden.

2.2 Landes und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete

In der gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 bis 2035 des GVV Bönningheim (rechts-wirksam seit dem 03.05.2024) ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan „Flürle – 3. Änderung“, mit Rechtskraft vom 04.06.1998. Somit besteht für den gesamten Geltungsbereich bereits Baurecht.

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 knapp 2.920 m². Damit liegt die Fläche deutlich 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.

Gemäß 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 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-Immissions-schutzes zu beachten sind.

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

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Erligheim. Das Gebiet wird von allen Seiten durch Bebauung umschlossen. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um Wohn- und Mischgebiete.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Wohnnutzung.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Flur- und Ringstraße von Norden, Westen und Süden erschlossen.

Ebenfalls ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr durch die Bushaltestelle „Erligheim“ in ca. 260 m Entfernung angebunden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen und Medientrassen befinden sich bereits im Plangebiet und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauungsplanänderung soll die rechtlichen Grundlagen zur Umsetzung von mehr Wohnformen ermöglichen.

Durch die Kombination von neuen Standards mit den alten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, soll sich das neu entstehende Baugebiet bestmöglich in die vorhandene städtebauliche Situation einfügen. Dabei werden zum einen die bestehenden und angrenzenden Gebäudestrukturen berücksichtigt, zum anderen werden die angrenzenden Höhenentwicklungen der Gebäude beachtet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die im bestehenden Baurecht getroffene Festsetzung als Wohngebiet wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernommen. Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden wie bereits im Bestandsbebauungsplan weiterhin generell ausgeschlossen.

Wie im § 4 BauNVO beschrieben, sind nicht störende Handwerksbetriebe wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet möglich.

Abweichend von § 4 BauNVO sind die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Das kleine innerörtliche Plangebiet beinhaltet keine dieser Nutzformen. Alle der Nahversorgung dienenden Nutzungen liegen im Umfeld. Zusätzlich soll mit Ausschluss dieser Nutzungsformen möglichst viel Wohnraum geschaffen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Anlagen zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf privater Fläche realisiert werden, ergänzend hierzu ist eine GRZ-Aufweitung bis 0,7 für nicht überdachte Stellplätze zulässig. Damit kann auch für kostengünstigeres Wohnen ein ausstreichendes Parkplatzangebot sichergestellt werden. Für Tiefgaragen wird die GRZ bis auf 0,8 erweitert, sofern diese erdüberdeckt sind. Damit kann der hohe Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhäuser gedeckt werden.

4.3.2 Höhenlage, Höhe baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Unter Beachtung des baulichen Bestandes werden als Grundlage für die Höhenfestsetzungen Bezugshöhen auf NN im Plan festgesetzt. Die Bezugshöhe darf durch die Erdgeschossfußbodenhöhe über- oder unterschritten werden.

Die Gebäudehöhen für Flachdächer bis 10° Dachneigung wie auch die maximalen First- und Traufhöhen für Satteldächer werden auf die eingetragene Bezugshöhe auf NN bezogen gemessen. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß angegeben. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden, da die Gebäudekubatur durch die Festsetzung der maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhe und die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse ausreichend begrenzt ist.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird als offene Bauweise jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt. Somit kann sichergestellt werden das bei Neubebauung des Plangebiets keine überlangen Gebäude entstehen und gleichzeitig eine sinnvolle Bebauung umgesetzt werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch das festgesetzte Baufenster. Das Baufenster wird großzügig unter Einhaltung der Abstandsflächen über das gesamte Plangebiet ausgewiesen. Somit ist eine flexible Bebauung möglich.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an den Grundstücksgrenzen, um das Plangebiet optimal auszunutzen.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Garagenbaufenstern zulässig. Um einen fließenden Verkehr zu gewährleisten sind die Tore von Garagen, die näher als 5 m an öffentlichen Verkehrsflächen anbinden, mit elektrischen funkgesteuerten Getrieben auszustatten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind generell überall zulässig. Dabei sind diese mindestens 0,5 m mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen, hiervon ausgenommen ist die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt. Die GRZ kann für Tiefgaragen bis maximal auf 0,8 überschritten werden. Mit der intensiven Begrünung der Garagen wird dem hohen entstehenden Versiegelungsgrad entgegengewirkt.

4.5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die nicht gegen § 14 BauNVO verstoßen, sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.6 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.

4.7 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebiets sind Baum- und Strauchpflanzungen je Quadratmeter Grundstücksfläche umzusetzen. Um den Wasserhaushalt des Baumes nicht zu beeinflussen sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

Für die Flachdächer sind Dachbegrünungen auf mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat vorzusehen. Die Dachbegrünung ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um eine Doppelnutzung mit Photovoltaik- oder Solaranlagen zu gewährleisten sind diese in einer zur Begrünung kombinierten Ständerbauweise anzubringen.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind außerhalb der Hochbauten mindestens 0,5 m mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgaragenzufahrten. Eine intensive Begrünung der Tiefgaragen stellt teilweise die Bodenfunktionen in dem Bereich wieder her. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet gepuffert und trägt damit zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser bei.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden. Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich einerseits an den Anforderungen von modernen Baugebieten orientieren und sich andererseits in der umliegenden und bestehenden Bebauung wiederfinden.

4.8.1 Dachform, -neigung, -indeckung und -aufbauten

Die Dachform des Sattel- und Flachdachs gilt generell. Dies wird mit Blick auf die Bestandsbebauung sowie die angrenzende Bebauung übernommen, um eine harmonische und zeitgemäße Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten getroffen.

Für die Dacheindeckung werden Farben zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit. Diese spiegeln sich in der Bebauung wider und sorgen für ein harmonisches Stadtbild. Flachdächer sind immer zu begrünen.

4.8.2 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung wird eine Einschränkung hinsichtlich der Farben und der Verwendung von spiegelnden/reflektierenden Materialien getroffen. Dies soll die Blendwirkung auf den umliegenden Verkehr vermindern. Bei den Farben dürfen auffällige, schwarze wie auch flächenhafte Beleuchtung nicht genutzt werden. Die Farben sollen sich an der umliegenden Bebauung orientieren und somit in das Stadtbild einpassen.

4.8.3 Einfriedungen

Es werden Vorgaben zu Einfriedungen getroffen, die einerseits den Anforderungen an die künftigen Nutzungen des Gebietes Rechnung tragen, aber auch den gestalterischen Aspekt berücksichtigen. So sollen die Einfriedungen gegenüber den anderen Baugrundstücken eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere bei toten Einfriedungen zu garantieren, müssen diese einen Mindestabstand von 0,1 m zur Geländeoberfläche aufweisen. Andernfalls können auch Hecken als Abgrenzung gepflanzt werden.

Einfriedungen gegenüber Straßenverkehrsflächen sollen aus verkehrlichen Gründen eine Gesamthöhe von mindestens 1,2 m nicht überschreiten.

4.8.4 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.

4.8.5 Geländemodellierung

Um den Erhalt der Sichtbeziehungen im Straßenraum gewährleisten zu können sind Höhenbegrenzungen für Stützmauern und Böschungen festgesetzt.

4.8.6 Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

Für unbelastete Oberflächen 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.

4.8.7 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.

4.8.8 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden pro Wohneinheit für dieses individuell zu bebauende Baugebiet 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Ergibt sich aus der Berechnung diese notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist entsprechend aufzurunden.

4.8.9 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbelange

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.

In den derzeitigen Bebauungsplänen „Flürle – 3. Änderung“, mit Rechtskraft vom 04.06.1998 wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet dargestellt. Die Flächen werden auch Entsprechend ihrer Ausweisung genutzt.

Die Grundlage zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter bietet der Bebauungsplan.

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 bewertet.

5.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils bebaut. Die aktuelle Festsetzung sieht eine GRZ von 0,4 vor. Die Böden der Freiflächen sind durch die umschließende Bebauung und der stattfindenden Nutzung größtenteils überformt.

Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung der GRZ vor. Eine Überschreitung für Tiefgaragen wird zwar zugelassen, jedoch wird diese durch die Überdeckung baulicher Anlagen kompensiert. Darüber hinaus sind Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Damit entstehen keine Eingriffe in Seiten des Schutzguts Boden.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Bebauungsplangebiets können relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet liegt in einem Gartenstadtklimatop. Dabei handelt es sich um ein bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen. Gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, schließen von Baulücken besteht nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit.

Da das Plangebiet innerörtlich liegt und es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Neuversiegelung kommt, können erhebliche klimarelevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird derzeit als Wohngebiet genutzt. Die derzeitige Nutzungsform bleibt bestehen. Auf den Grundstücken befinden sich Gärten mit Strauch- und Baumpflanzungen.

Um Eingriffe in die bestehenden Biotopstrukturen zu vermeiden sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sowie für eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung umzusetzen. Mit Umsetzung der Pflanzgebote entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet wird von Bebauung eingeschlossen.

Die Bebauungsplanänderung orientiert sich an der bestehenden und angrenzenden Bebauung, wodurch der Gebietscharakter nicht verloren geht. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine Erholungseignung. Das Plangebiet hat aber Potentiale weiteren Wohnraum im Zentrum von Erligheim zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine bessere Ausschöpfung dieser Potentiale schaffen. Folglich entsteht mit Umsetzung des Bebauungsplans eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Wohneignung des Plangebiets.

5.1.3 Fazit

Durch die Änderung des Bebauungsplans finden für den Natur- und Landschaftshaushalt keine erheblichen Eingriffe statt.

5.2 Artenschutz

Durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung umgesetzt, welche in einem Bericht vom Oktober 2025 zusammengefasst wurde:

„Durch das Vorhaben könnten bezüglich Vögeln, Fledermäusen sowie europarechtlich geschützten Vertretern von Reptilien Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Durch die Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Tötungen von Individuen zu vermeiden.

Zur Beurteilung des Eingriffs sind Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Empfohlen wird vor dem Abbruch von Gebäuden, die potentiellen Quartiere gezielt hinsichtlich eines Besatzes zu kontrollieren.

Vor einem Gebäudeabbruch und einer Neubebauung muss die Fläche im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bzgl. Reptilienvorkommen untersucht werden.“

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.920 m², welche vollständig als Wohnbaufläche beansprucht wird.

7. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2025/2026 durchzuführen.