



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Erligheim
Gemarkung: Erligheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

Begründung

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen
Bauvorschriften

„Mauerackerstraße“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bietigheim-Bissingen, den 12.06.2026

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	4
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	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	5
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 Geh- und Fahrrecht.....	6
4.8 Pflanzgebote	6
4.9 Geländeanpassung an die Verkehrsflächen	7
4.10 Örtliche Bauvorschriften	7
5. Umweltbelange	8
5.1 Schutzgüter.....	8
5.2 Artenschutz.....	9
6. Flächenbilanz	11
7. Planverwirklichung	11

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden teilweise durch die Flurstraße – Flurstück 1694/1, den Grundstücken – Flurstücke 1699 und 1695/1 sowie der Bönningheimer Straße mit Gehwegen – Flurstück 1073/2
- im Osten durch die Löchgauer und Bönningheimer Straße mit Gehwegen – Flurstücke 103/1, 103/3 und 103/2
- im Süden durch die Grundstücke der Freudentaler Straße 2-10, der Löchgauer Straße 8/1 und dem Gehweg – Flurstücke 1711/6, 1712/2, 1712/11, 1712/3, 1712/4, 1712/10 und 2000/3
- im Westen durch die Südstraße – Flurstück 1717

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, für das westlich der Löchgauer und Bönningheimer Straße gelegene Ortszentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Für die weitesten Teile des Plangebiets existiert derzeit noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ein Teil wird durch einen Baulinienplan und einen Bebauungsplan aus den 1950er Jahren geregelt.

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf, die bislang nicht für Wohnzwecke sind. Durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere durch die Aufweitung der Baugrenzen sowie die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen, soll eine optimierte bauliche Ausnutzung ermöglicht werden, um die Innenentwicklung des Gemeindegebiets zu fördern.

Mit dieser Weise kann auf die bestehende Nachfrage nach Wohnraum durch eine Maßnahme der Innenentwicklung, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Die Maßnahme leistet damit einen Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Natur und Landschaft. Zudem ist aufgrund der Lage im Bestand eine Anbindung an vorhandene Versorgungs- und Erschließungseinrichtungen problemlos möglich, wodurch sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Vorteile entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein wichtiger Baustein für eine nachhaltigen Innenentwicklung des Ortszentrums geschaffen werden.

2.2 Landes und Regionalplanung

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

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020-2035 (genehmigt am 13.12.2023, bekannt gemacht am 03.05.2024) des Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Zudem ist das Flurstück 1712/7 als Fläche für Gemeinbedarf von der evangelischen Kirchengemeinde Erligheim festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet besteht zu Teilen Baurecht durch den Baulinienplan „Flurstraße“, in Kraft getreten am 19.07.1898 und 19.06.1911. Außerdem durch den Bebauungsplan „Freudentaler Straße“, rechtskräftig seit dem 27.08.1958.

2.5 Rechtsverfahren

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

Das Plangebiet ist von vier Seiten umbaut und liegt somit im Innenbereich. Außerdem dient die Bebauungsplanänderung zur Fortentwicklung des Erligheimer Zentrums. Somit knüpft der Bebauungsplan 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 insgesamt eine Fläche von ca. 25.330 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 40% bzw. 60% ergibt sich eine Fläche von ca. 11.730 m².

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist 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.

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

Ebenfalls 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 im Ortszentrum der Gemeinde Erligheim. Es liegt westlich der Löchgauer sowie der Bönningheimer Straße. Im Westen wird es durch die Südstraße begrenzt. Im Norden an Teilabschnitte der Flurstraße. Das gesamte Plangebiet ist von bestehender Wohn- und Mischbebauung mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Aufgrund der zentralen Lage in der Gemeinde bietet das Plangebiet großes Potential für eine städtebaulich- und sozialverträgliche Nachverdichtung und eine effiziente Flächennutzung im Innenbereich.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet dient momentan hauptsächlich dem Wohnen. Ergänzt wird diese Nutzung durch ein Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Erligheim sowie kleinere gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe. Auffällig ist, dass das Gebiet zahlreiche untergenutzte Gebäude aufweist, darunter vor allem großvolumige Scheunen und ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Flur- und Südstraße sowie der Löchgauer- und Freudentaler Straße erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur kann die Ver- und Entsorgung wie bisher im Grundsatz über die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Um die Wohnqualität zu sichern und weiterzuentwickeln werden die örtlichen Gegebenheiten und die vorhandene sowie angrenzende Bebauung aufgenommen, um die künftigen Festsetzungen daraus abzuleiten. Damit soll der Gebietscharakter übernommen und beibehalten werden, so dass sich auch die künftigen Gebäude harmonisch in das Plangebiet einfügen und die neuen Bestimmungen mit der bestehenden Bebauung verbinden.

Allgemein wird die Bebaubarkeit für das Plangebiet aufgeweitet. Die Baugrenze und -linie wird weiter gefasst, um weitere Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe, Gebäudestellung und die überwiegend einheitlichen Dachformen schaffen wiederum eine einheitliche und strukturierte Bebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet so eine Möglichkeit der städtebaulichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die Hauptnutzung des Plangebiets dient inzwischen dem Wohnen. Dennoch befinden sich weitere Nutzungen im Plangebiet die der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehen. Ebenfalls soll auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet möglich bleiben.

Abweichend von der Baunutzungsverordnung werden die Ausnahmen zu Gartenbaubetrieben und Tankstellen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem bestehenden Gebietscharakter nicht vereinbar und würden das städtebauliche Gefüge negativ beeinflussen.

Alle weiteren Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten uneingeschränkt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Bereich A₁, C und D mit 0,6 festgesetzt, der Orientierungswert gemäß Baunutzungsverordnung. In den Bereichen A₂ und B wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die Grundstücke lassen in diesem Bereich trotz verringerter GRZ eine Nutzungsintensivierung zu. Des Weiteren wird so ein Übergang zur Wohnbebauung Richtung Westen geschaffen.

Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 bzw. 0,8 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Anlagen zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sowie sonstige Nebenanlagen auf privater Fläche realisiert werden.

Unter Beachtung des baulichen Bestandes werden als Grundlage für die Höhenfestsetzungen Bezugshöhen auf NN im Plan festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird bezogen auf die Bezugshöhe begrenzt. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe orientiert sich am Bestand und wird einheitlich für das Plangebiet festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebäudekubatur angestrebt. Zur Ergänzung der Gebäudehöhe wird in Bereich A₁ die Zahl der maximalen Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine zu massive Bebauung durch Flachdachgebäude entsteht.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche bildet sich aus Baugrenzen, um eine flexible Bebauung zu entwickeln diese aber in einem Rahmen zu halten. Entlang der Flurstraße werden Baulinien festgesetzt, hier besteht bereits heute eine gerade Flucht zur Straße, durch die das Erscheinungsbild der Flurstraße stark geprägt wird. Die Baulinie sichert das Straßenbild langfristig. Im Plangebiet werden ab-

weichende Bauweisen festgesetzt. Im Bereich A und B werden die Bauweisen wie die offene Bauweise festgesetzt jedoch mit Längenbegrenzungen, um überlange Gebäude zu verhindern, die den Gebietscharakter nicht widerspiegeln. In den Bereichen C und D werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen. Anforderungen an die Belüftung, die Belichtung und den Brandschutz bleiben jedoch geltend. Hier werden ebenfalls Längenbeschränkungen für diese Bereiche vorgesehen. Mit den verschiedenen Festsetzungen der Bauweisen wird sichergestellt, dass auch in Zukunft eine gleichwertige Bebauung in Bezug auf den gegenwärtigen Bestand zulässig ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung, den Grundstücksgrenzen und den Straßen, um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten. Abweichungen von bis zu 5° kommen dennoch vor. Diese sollen auch weiterhin zulässig sein, sofern eine sinnvolle Planung besteht (z. B. parallel zur Grundstücksgrenze).

4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

Auf die Ausweisung besonderer Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze wird verzichtet, da diese innerhalb der großzügig bemessenen Baufenster Platz finden. Sie sind deshalb ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern sie direkt an öffentliche Verkehrsflächen anbinden.

Tiefgaragen sind generell überall zulässig. Dabei sind diese mindestens 0,5 m mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Mit der intensiven Begrünung der Garagen wird dem hohen entstehenden Versiegelungsgrad entgegengewirkt.

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

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 Geh- und Fahrrecht

Zugunsten der Bewohner des Gebäude 9, Bönningheimer Straße, Flurstück 1701, wird über das Grundstück von Gebäude 7 der Bönningheimer Straße, Flurstück 1695/2, ein Geh- und Fahrrecht vergeben. Damit wird die Erschließung des Gebäudes sichergestellt.

4.8 Pflanzgebote

Die im Plan gekennzeichneten Straßenbäume werden als Pflanzbindung gesichert. Die Bäume dienen der räumlichen und optischen Gestaltung der Verkehrsflächen und sind daher dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Um eine Doppelnutzung mit Photovoltaik- oder Solaranlagen zu gewährleisten sind diese in einer zur Begrünung kombinierten Ständerbauweise anzubringen.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Baufläche mindestens 0,5 m mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial zu bedecken. 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.

4.9 Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Für Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechende Duldungspflichten für den Grundstückseigentümer festgelegt, um den Umbau der Flächen bei Bedarf, zu sichern.

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, -neigung, -eindeckung und -aufbauten

Die Dachform des Satteldaches und Walmdachs gilt generell. Auch dies wird mit Blick auf die Bestandsbebauung übernommen, um eine harmonische Entwicklung zu gewährleisten. Im Bereich A₁ dürfen zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer ausgeführt werden. Dies entspricht dem heutigen Zeitgeist und orientiert sich an den angrenzenden Gebäuden, die teilweise auch mit Flach- oder Pultdächern ausgeführt sind.

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

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

4.10.2 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.

4.10.3 Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden sowie den Erhalt der Sichtbeziehungen im Straßenraum gewährleisten.

4.10.4 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.

4.10.5 Geländemodellierung

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

4.10.6 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 Oberflächenwassereinleitung 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.

4.10.7 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.

4.10.8 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 der Voraussetzung von einer Tiefe von mindestens 5 m angerechnet werden, um die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering zu halten.

4.10.9 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

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.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Grundlage zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter bietet die bestehende Rechtsgrundlage. Die Bereiche, für die es noch keinen Bebauungsplan gibt, werden anhand des tatsächlichen Bestandes bewertet.

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 Böden der Freiflächen sind durch die umschließende Bebauung und der stattfindenden Nutzung überformt.

Der künftige Bebauungsplan soll eine Misch- und Wohnbebauung zulassen. Dabei soll das maximale Maß der Grundfläche nach §§ 17 und 19 BauNVO nicht überschritten werden. Durch die innerörtliche Lage und der ohne hin schon bauliche Nutzung führt der Bebauungsplan zu keinem Eingriff in das 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 Stadtrandklimatop mit wesentlicher Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie Störungen lokaler Windsysteme. 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 gegenüber Nutzungsintensivierungen nur eine geringe Empfindlichkeit können erhebliche klimarelevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird der Zeit durch eine gemischte Bauweise geprägt. Die Freiflächen sind meist gärtnerisch manche auch mit Nutzgärten angelegt.

Auf Grund der geringer wertigen Biotopstrukturen und der innerörtlichen Lage entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet wird von Bebauung umschlossen. Die neuen Festsetzungen orientieren sich an den jetzigen Bauformen, 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 Aufstellung des Bebauungsplans finden für die Schutzgüter keine erheblichen Eingriffe statt.

5.2 Artenschutz

Durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung (AWL), Dipl.-Biol. Dieter Veile, wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Plangebiets vorgenommen. Die Untersuchungen sind in einem Bericht vom April 2026 niedergeschrieben. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei einer Übersichtsbegehungen am 07.04.2026 wurden die beschriebenen Strukturen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Habitategignung für planungsrelevante Tierartengruppen (europäische Vogelarten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) bewertet. Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden und waren damit kein Gegenstand der weiteren Betrachtung.

Die nachfolgende Tabelle bietet eine Übersicht über die Strukturen der Flurstücke im Plangebiet, deren tierökologisch potentiell relevanten Strukturen und eventuell vorkommenden Arten, die bei Veränderungen artenschutzrechtlich zu überprüfen sind. Wenn auf einem Flurstück mehr als ein Bauwerk steht, so wurde ein Merkmal auch dann als zutreffend definiert, wenn dies nur auf ein einzelnes Gebäude zutrifft.

Die vorhandenen Strukturen verweisen darauf, dass durch bauliche Veränderungen im Plangebiet fallweise bezüglich Vogelarten sowie europarechtlich geschützten Fledermausarten und Reptilienarten Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können.

Die Tabelle bietet diesbezüglich parzellenscharfe Hinweise auf die Notwendigkeit von vertieften Untersuchungen vor möglichen Eingriffen.“

Flst. Nr.	Strukturmerkmale															Relevante Arten		
	Dachüberstände mit Freitragenden Balken	Dachüberstände mit Spalten	Außenwände mit „unbewegten“ Rollläden	Außenwände mit Fensterläden	Außenwände mit Nistkästen	Außenwände mit Spalten	Dachboden mit Zugangsöffnung	Innenbereich mit Zugangsöffnung	Keller mit Zugangsöffnung	Baum mit Niststeignung für Freibrüter	Baum mit Höhle	Baum mit Nistkästen	Sträucher mit Niststeignung für Freibrüter	Dichte Vegetation aus Stauden	Steine, Platten oder Holz	Vögel	Fledermäuse	Reptilien
1695/4	-	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+	-
1696	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
1697	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1698	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1695/3	-	+	+	-	-	+	-	-	-	+	-	-	+	-	-	+	+	-
1695/5	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
1697/2	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
1701	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
1710/1	-	+	-	-	+	-	-	-	+	-	-	-	-	-	+	+	+	+
1710	-	+	-	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1710/4	-	-	+	-	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	+	+	-
1714/4	-	+	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-	+	+	+	+
1714/3	-	+	+	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	+	+
1714/2	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	+	+	-
1714/1	+	+	-	+	-	+	-	-	-	+	-	-	+	-	+	+	+	+
1715/2	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1714/6	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	+	+	-	+	-	-
1714/5	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	-
1712/5	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1711/3	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1711/2	+	+	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	-	-	+	+	+	+
1711/1	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
1711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1711/4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1712	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+	-
1712/6	+	+	+	-	-	-	-	+	-	+	-	-	+	-	-	+	+	-
1712/7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1712/8	-	+	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	+	-	+	+	+	+
1712/9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
1716/2	-	+	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+	-	+	+	+	+
1716/3	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+	-

6. FlächenbilanzGeltungsbereich /
Bruttobaufläche

ca. 2,53 ha 100 %

davon

- bestehende Verkehrsfläche

ca. 0,24 ha 9,5%

Nettobauland

ca. 2,29 ha 90,5%

7. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2026 durchzuführen.