



Landratsamt • Postfach 760 • 71607 Ludwigsburg

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR  
Andreas Janecky  
Rotebühlstr. 169/1  
70197 Stuttgart

Gänsfußallee 8  
71636 Ludwigsburg  
Telefon 07141 144-0  
Telefax 07141 144-332

Internet:  
[www.Landkreis-Ludwigsburg.de](http://www.Landkreis-Ludwigsburg.de)

Fachbereich  
Bauen und  
Immissionsschutz

Auskunft erteilt  
Frau Emmerling

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum
20-621.49/Em	-aj	14.03.2024	144-47728	4	30. April 2024
E-Mail: <a href="mailto:Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de">Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de</a>					

## Bebauungsplanverfahren „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“, Möglingen

Sehr geehrter Herr Janecky,

zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

### I. Bauordnungsrecht

- In der Zeichenerklärung des Planteils werden die Höhen baulicher Anlagen (HbA) in 1,2,3 unterteilt und als max. Höhe in Meter ü.NN. angegeben. Ziffer C 2. des Bebauungsplanes regelt die Höhen bei Flachdächern sowie First- und Traufhöhen. Es sind zwei Gebäude vorgesehen, eines mit Flachdach entlang „Beim Geistholz“ und eines mit Satteldach entlang der „Hindenburgstraße“. Bei beiden Gebäuden wird eine HbA 2 festgesetzt, allerdings mit unterschiedlichen Höhen. Zum besseren Verständnis wäre für den Flachdachbereich des Gebäudes an der Hindenburgstraße eine HbA 3 anzugeben.  
Hinweis: Gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen unterschreitet das geplante Vorhaben alle festgesetzten Höhen um 0,45 m – 0,65 m.
- Der Bebauungsplan setzt die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 pro Wohneinheit fest. Notwendige Stellplätze müssen jederzeit funktionsgerecht benutzt werden können. Es muss zudem die Möglichkeit gegeben sein, diese jederzeit ungehindert zu befahren. Die Voraussetzungen sind bei gefangenen Stellplätzen regelmäßig nicht gegeben.

#### Öffnungszeiten:

Montag - Freitag 8:30 - 12:00 Uhr  
Montag 13:30 - 15:30 Uhr  
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

#### Sie erreichen uns mit:



508, 533 oder 534  
Haltestelle Stadtwerke

#### Postadresse:

Hindenburgstraße 40  
71638 Ludwigsburg

#### Paketadresse:

Gänsfußallee 8  
71636 Ludwigsburg

#### Kreissparkasse Ludwigsburg

IBAN: DE44 6045 0050 0000 0000 31  
BIC: SOLA DE 51 LBG  
Volksbank Ludwigsburg eG  
IBAN: DE58 6049 1430 0484 4840 01  
BIC: GENODS1VBB  
Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122  
Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 3 und 4 ermöglicht. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Gebäude erfordert die Herstellung und Vorhaltung von Zufahrten, Zugängen, Aufstell- und Stellflächen für die Feuerwehr nach den Maßgaben des §2 LBOAVO in Verbindung mit den Regelungen der VwV Feuerwehrflächen vom 16.12.2020 (Aktenzeichen 51-2611.2/90).

Dargestellte Aufstellflächen im öffentlichen Raum (Straße) sind im Einvernehmen mit der örtlichen **Straßenverkehrsbehörde** zu kennzeichnen. Nach Erfordernis ist ein Haltverbot nach StVO anzuordnen.

4. Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist im DVGW-Arbeitsblatt W-405 konkretisiert und entsprechend der Gebietsausweisung sicherzustellen.

## II. Naturschutz

### Artenschutz:

Leider wurde die Habitatpotentialanalyse (HPA) v. Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Schubartstraße 12, 73092 Heiningen (September 2021) uns nicht vor den mittlerweile vollzogenen Abbrucharbeiten vorgelegt.

Einerseits konnte der Bestand nicht vollständig untersucht werden und andererseits wurde dem Bestand (v.a. der ehemaligen Scheune) attestiert, dass dieser Strukturen besitzt, die grundsätzlich als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen können. Außerdem waren Dachbereiche, auch hinsichtlich einer Nutzung durch Gebäudebrüter, nicht überprüfbar. Dies gilt insbesondere für den Mauersegler, da dieser zum Zeitpunkt der Kontrollen bereits Mitteleuropa gen Süden wieder verlassen hat. Der Gutachter sagt auf S. 11, Abs. 3 selbst aus, dass eine abschließende Aussage nicht möglich ist.

Da der Bestand bereits abgebrochen und geräumt wurde, sind aktuelle Erhebungen nicht mehr möglich. Somit ist das worst case Szenario anzunehmen, so dass davon auszugehen ist, dass es Brutplätze für Gebäudebrüter und Tagesverstecke für Kleinfledermausarten gab.

Infolgedessen sind die bisher lediglich als Empfehlungen in der HPA bzw. unter der Ziffer F 7. – Artenschutz – im Textteil zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen umgehend an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Möglingen fachgerecht zu realisieren. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) per E-Mail mit einer aussagekräftigen Fotodokumentation nachzuweisen.

Die fünf Fledermauskästen sind zusammenhängend und nicht verteilt über das Gemeindegebiet anzubringen, um so die Akzeptanz dieser **Hilfsstrukturen** durch die Fledermäuse zu erhöhen.

Sowohl die Fledermauskästen als auch die Nisthilfen sind nach 1, nach 3 und, soweit noch erforderlich, nach 5 Jahren zu dahingehend zu kontrollieren, ob sie auch angenommen worden sind. Die fachgerechte **Unterhaltung** der vorgenannten Kästen ist dauerhaft umzusetzen und entsprechend zu sichern.

Die Ausführungen zum Artenschutz sind im Textteil entsprechend zu ändern.

Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2023 eine ergänzende artenschutzrechtliche Betrachtung der nach dem Abriss der **Bestandsgebäude** entstandenen ruderalisierten bzw. teilweise verbuschten Flächen. Obwohl stellenweise nur lückig begrünte Bereiche (laut aktuellem Luftbild) in Verbindung mit einer krautigen Vegetation vorhanden ist, fanden keinerlei Untersuchungen zu einem möglichen Vorkommen von Reptilien statt. Zumindest finden sich hierzu keinerlei Aussagen in dem Bericht zu der v.g. Betrachtung.

Nach Auffassung der UNB ist der räumliche Geltungsbereich auf eine Besiedelung von Reptilien zu untersuchen. Es sind somit mindestens drei Kontrollgänge bei geeigneter Witterung durchzuführen, wobei mindestens zwei Tage zwischen den jeweiligen Kontrollgängen liegen müssen. Je nach Ergebnislage sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) mit der UNB abzustimmen. Weitere Ergänzungen im Textteil zum Bebauungsplan können ebenfalls erforderlich werden.

Von den vorgenannten Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn fachgutachterlich eindeutig attestiert wird, dass sich die Ruderalflächen nicht als Lebensraum für Reptilien eignen.

Darüber hinaus ist unter der Ziffer F 7. zu ändern, dass die Bauzeitenregelung *nicht empfohlen* wird, sondern entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG, festzulegen ist.

In Anlehnung an § 21 NatSchG sollte als wichtige Artenschutzmaßnahmen (u.a. für Insekten, Vögel und Fledermäuse) generell eine tierökologisch verträgliche Außenbeleuchtung, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, verbindlich vorgegeben werden. Unter der Ziffer F 4. entfaltet der Passus keine Verbindlichkeit.

#### Begrünung:

Der Bestandsbaum an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (TG/NA/Z) sollte erhalten und mit einer Pflanzbindung gesichert werden. Ist der Erhalt nicht möglich, ist der Baum vor seiner Rodung ebenfalls artenschutzrechtlich zu untersuchen.

Ansonsten sollte in Anbetracht der bereits **spürbaren Klimaveränderung** der Durchgrünungsanteil innerhalb des Geltungsbereichs deutlich erhöht. Wenn keine großkronigen Bäume aus Gründen der Herstellung einer Tiefgarage gepflanzt werden können, sollten zumindest standortheimische Strauch- und kleinkronige Baumarten über Pflanzgebote vorgegeben werden. Weiterhin sollten zumindest die südexponierten Fassaden mit geeigneten Pflanzen begrünt werden, damit sich die Bausubstanz, insbesondere im Sommer,



an sonnenreichen Tagen, nicht aufheizen kann und die Wärme in den Nachtstunden abstrahlt.

### III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:

Die Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch im Detail mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Im Rahmen der Abstimmung ist auch abzuklären, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

#### Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Unter quartären Überlagerungen (Talablagerungen) stehen Schichtreste der Erfurt-Formation (ehemals: Lettenkeuper) an. In beiden Schichten können (oberflächennahe) Grundwasservorkommen vorhanden sein. Die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen wird empfohlen.

Als Hinweis sollte in den Textteil noch Folgendes aufgenommen werden:

- Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Tiefe (> 10 m) Eingriffe in den Untergrund sind dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt anzuzeigen und bedürfen ggf. ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
- Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

#### Starkregen:

Wie unter Ziffer F 5. bei den Hinweisen bereits beschrieben, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Starkregen teilweise massiv beaufschlagt. Dies ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens abzuhandeln und entsprechend zu berücksichtigen, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird in der Begründung verwiesen. Wir empfehlen, die hochwasserangepasste Bauweise (Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe, Ausführung der Tiefgarage als weiße/schwarze Wanne) für die betroffenen Flächen im Textteil des Bebauungsplans festzusetzen.

#### Bodenschutz:

Wir bitten, unter den Hinweisen im Bebauungsplan unter Ziffer F 3. folgenden ergänzenden Eintrag vorzunehmen:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7

(Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen ...) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein **Bodenschutzkonzept (BSK)** zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein **Erdmassenausgleich** durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 m<sup>3</sup> sind die **Verwertungswege** in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Wir bitten, die Merkblätter den **Bebauungsplanunterlagen** beizufügen.

#### IV. Immissionsschutz

Mit dem **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan (Planungsstand 27.09.2023) soll der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen umgesetzt werden. Einwirkungen bestehen durch Straßenverkehr und die nordwestlich benachbarte Tankstelle. Die Planunterlagen beinhalten eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 19.10.2023 (Projektnr.: 3670/1).

Für die Beurteilung der Immissionen an den geplanten Wohngebäuden wird in den Unterlagen das Schutzniveau eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Für das Plangebiet gilt derzeit der seit 04.08.2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Hindenburgstraße/Nord“. Dieser setzt für den Bereich des an der Hindenburgstraße geplanten Wohngebäudes Mischgebiet (MI) und für den Bereich des westlich davon geplanten Wohngebäudes Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Begründung des vorhabenbezogenen **Bebauungsplanes** führt das bestehende Planungsrecht auf, erläutert diese Abweichung beim Schutzniveau des westlich geplanten Wohngebäudes aber nicht. Wir weisen darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan kein Schutzniveau festlegen kann und bei etwaigen späteren Beschwerden das Schutzniveau aufgrund des **Flächennutzungsplans** und der tatsächlichen umgebenden Bebauung abgeleitet werden müsste.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden in Bezug auf den Straßenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) und 62 dB(A) in der Nacht

(22-6 Uhr) ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Schutzniveau Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 10 dB(A) bzw. 12 dB(A) überschritten. Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche ist plausibel und nachvollziehbar.

Die Höhe der Geräuschbelastung liegt nachts an der **Hindenburgstraße** oberhalb der Schwelle zur **Gesundheitsgefahr** von 60 dB(A). Der Bebauungsplan setzt daher offenbare Fenster bei schutzbedürftigen Räumen für Wohnnutzung als unzulässig fest. Offenbare Fenster sind nur dann zulässig, wenn „spezielle bauliche Maßnahmen (Prallscheiben)“ vor dem Fenster vorgesehen werden. Wir weisen darauf hin, dass die DIN 4109 entgegen der Begründung und Festsetzung hierzu keine Anforderungen angibt. Grundsätzlich sind Prallscheiben und nicht offenbare Fenster geeignete Lösungen bei Pegeln oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr.

Bei einem **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan mit konkret zugrunde liegender Planung empfehlen wir die bei der Festsetzung L4 vorgesehenen „speziellen baulichen Maßnahmen“ konkret zu nennen und festzusetzen, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Da die zeichnerischen **Planungsunterlagen** Bestandteil des **vorhabenbezogenen** Bebauungsplans sind, regen wir an die Maßnahmen (wie z.B. Prallscheiben oder Verglasungen, siehe auch die Festsetzungen zu Außenwohnbereichen und Schallschutz vor Gewerbelärm) auch in den Plänen darzustellen bzw. anzugeben.

Bei der Festsetzung zu **Lüftungseinrichtungen** wird auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) Bezug genommen. Wir nehmen an, dass damit der in VDI 2719 genannte Anhaltswert für anzustrebende Innenschallpegel gemeint ist und regen an, die textlichen Ausführungen entsprechend anzupassen.

Die Begründung zu den festgesetzten **Außenwohnbereichen** nennt einen nicht näher konkretisierten „Berliner Leitfad“ und steht damit in Widerspruch zu der Literaturquelle des Schallgutachtens. Bei hohen Außenpegeln sehen wir verglaste Vorbauten und verglaste Loggien jedoch als geeignete Lösung zum Schutz von Außenwohnbereichen an.

Zum Schutz vor Außenlärm wird passiver Schallschutz nach DIN 4109 festgesetzt. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird für gewerbliche Immissionen in der schalltechnischen Untersuchung der Beurteilungspegel zugrunde gelegt. Nach DIN 4109 ist im Regelfall der nach TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert einzusetzen, sofern die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Nach der Beschreibung der Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit in der schalltechnischen Untersuchung bestehen umliegende Gewerbebetriebe und Mischgebiete. Wir regen daher an, die Berechnungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel anzupassen und den Tag-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete für gewerbliche Immissionen zugrunde zu legen, sofern der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Die Modellierung des Tankstellenbetriebs beruht nach Angabe des **Schallgutachtens** auf Angaben der Betreiberin. Im Zeitbereich nachts wird davon jedoch bei Tankkunden abgewichen. Es werden 2 PKW in der Zeit von 5 bis 6 Uhr angesetzt. Als Begründung wird



„rechtstreu Verhalten“ zu Grunde gelegt, d.h. die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der bereits bestehenden Bebauung. Diese Vorgehensweise können wir nicht nachvollziehen, da die Anzahl der möglichen Kunden nicht auf maximal 2 begrenzt ist. Nach unserer Auffassung sind die Angaben der Betreiberin für die Stunde von 5 bis 6 Uhr zu nennen und die Frequentierung im Sinne eines schalltechnisch regelmäßig zu erwartenden Maximalfalls zugrunde zu legen. Der Ansatz von 1 Shopkunde in der Zeit von 5 bis 6 Uhr sollte in diesem Sinne und Zusammenhang ebenfalls überprüft werden, die Anzahl der Kunden lässt sich in der Regel aus **Kassendurchgängen** auswerten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wurde lediglich im nördlichen Bereich auf der Grundlage der Tankkunden modelliert. Er berücksichtigt die Fläche der zweiten Tanksäulenreihe nicht. Die Fahrwege bei der Zu- und Abfahrt von der Shop-Parkfläche sowie von der Luftstation und Staubsauger sind in der Modellierung und Berechnung nicht enthalten und zu ergänzen.

Für die Emission der Zu- und Abfahrtswege von Lkw wird vom für Prognosen empfohlenen Ansatz von 63 dB(A)/m\*h abgewichen. Wir regen an, die Herleitung und Begründung des niedrigeren Ansatzes von 61 dB(A)/m\*h zu ergänzen.

Im Kapitel Qualität der Prognose wird ausgeführt, dass abweichend von den Angaben der Betreiberin im Nachtzeitraum keine **Kraftstoffanlieferungen** berücksichtigt wurden. Dies ist auch aus den **Ausbreitungsberechnungen** ersichtlich. Da nächtliche Kraftstoffanlieferungen offensichtlich stattfinden, sind diese in die Berechnungen mit aufzunehmen. Nach der uns vorliegenden Betriebserlaubnis vom 17.06.1994 ist eine Befüllung der Behälter nur in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Wir bitten darum die Widersprüche zwischen der Schallimmissionsprognose und den Angaben der Betreiberin aufzuklären.

Da die schalltechnische Untersuchung ergebnisrelevante Mängel aufweist, regen wir eine Überarbeitung an. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.

## V. Straßen

Gegenüber dem **Straßenbaulastträger** können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Wir empfehlen, das neue Wohngebiet fahrradfreundlich (Abstellplätze, abgesenkte Bordsteine, etc.) zu gestalten und Anbindungen an inner- sowie außerörtliche Fahrradwege vorzusehen.

## VI. Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Hindenburgstraße) vorgesehen. Gemäß der VwV Feuerwehrlflächen sind diese Flächen ständig freizuhalten. Auf Fahrbahnen erfordert dies in aller Regel ein absolutes Haltverbot.

Im Bereich der geplanten Aufstellflächen besteht derzeit weder ein gesetzliches noch ein angeordnetes Haltverbot. Auch durch die Bebauung entsteht ein solches voraussichtlich nicht. Es wäre folglich die Anordnung eines Haltverbots erforderlich.

Durch ein Haltverbot wird der Gemeingebrauch gemäß §13 StrG BW eingeschränkt. Vorliegend ist kein Grund ersichtlich, warum die erforderlichen Aufstellflächen nicht auf dem zu bebauenden Grundstück bereitgestellt werden können. Wir sehen deshalb keine Notwendigkeit, den Gemeingebrauch zugunsten der Aufstellflächen einzuschränken.

Den in der Planung vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen auf der Hindenburgstraße können wir somit nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Emmerling