



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

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	26. April 2024
E-Mail: Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de					

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 31 LBG
Volksbank Ludwigsburg eG
 IBAN: DE58 6049 1430 0484 4840 01
 BIC: GENODS1VBB
 Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122
 Institutionenkennzeichen 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.

Begründung:

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 Baugenehmigungsverfahren 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 m³** sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Wir bitten, die Merkblätter den Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

IV. Immissionsschutz

Diese Stellungnahme werden wir so bald als möglich nachreichen.

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