



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Erligheim
Gemarkung: Erligheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen
Bauvorschriften

„Bauhof“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 06.11.2024

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.....	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung	4
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze	5
4.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft.....	5
4.7 Pflanzgebote	5
4.8 Örtliche Bauvorschriften	5
5. Umweltbelange	6
5.1 Umweltbericht.....	6
5.2 Artenschutz.....	6
6. Flächenbilanz	6
7. Planverwirklichung	6

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teilflächen der Flurstücke 550, 555 und 370. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung.

2. Allgemeines

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Bereits im Juli 2018 wurde über die Notwendigkeit eines Umbaus bzw. eines Neubaus des Bauhofs für die Sozialräume und die Lager- und Fahrzeughalle informiert. Im Januar 2019 wurde dann eine Bauvoranfrage für einen Neubau auf dem alten Standort gestellt. Durch die Stellungnahmen der Fachbereiche Umweltrecht mit Naturschutz und Wasserrecht bzw. Hochwasserschutz des Landratsamts Ludwigsburg wurde keine Zustimmung erteilt, da der Neubau innerhalb eines Überschwemmungsgebiets liegt. Gemäß des §78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist die Neuerrichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb Überschwemmungsgebiete verboten.

Zusätzlich überwiegen weiter Nachteile aufgrund des geringen Platzangebots am alten Standort. Durch die Erweiterung würden sich die Hofflächen und damit die Lagerflächen verringern. Ebenfalls müssten die Mitarbeiterparkplätze innerhalb der Hofflächen untergebracht werden. Es müsste in Biotopflächen eingegriffen werden wodurch dann Ausgleichsmaßnahmen sowie erhebliche Mehrkosten folgen. Darüber hinaus sind die Flächen innerhalb der Bauphase stark eingeschränkt.

Aufgrund der genannten Argumente wurde vorgeschlagen einen neuen Bauhof an anderer Stelle zu errichten. Innerhalb der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 bis 2035 wurden bereits eine neue Fläche nördlich von Erligheim für den Bauhof vorgesehen.

Mit Umsetzung des neuen Bauhofs wird ebenfalls die Nutzung für eine Schuppenanlage zugelassen. So kann zusätzlich zum Bauhof die Restflächen für die Öffentlichkeit genutzt werden.

Durch die Notwendigkeit zur Erweiterung des Bauhofs besteht ein öffentliches Interesse zur Umsetzung des Bebauungsplans.

2.2 Landes und Regionalplanung

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

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete

In der gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 bis 2035 des GVW Bönningheim (rechts-wirksam seit dem 03.05.2024) ist der Bereich als geplantes Sondergebiet dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer Umweltprüfung erstellt.

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Erligheim. Es liegt nördlich des Ensbachs und nordwestlich der Hofener Straße. Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Erligheim.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Feldweg auf dem Flst. 370 erschlossen. Der Feldweg führt auf die Hofener Straße.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

An Vorhandene Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen und Medientrassen kann angeknüpft werden. Die Wegfläche innerhalb des Plangebiets bietet genug Platz.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der neue Bauhof und die Schuppenanlage sollen gemäß dem Flächennutzungsplan auf dem Flurstück 550 errichtet werden. Die Gebäudeausrichtung orientiert sich dabei an der Gebietsabgrenzung, um eine bestmögliche Auslastung der Fläche zu ermöglichen. Die Gebäude sollen entlang der südlichen Gebietsgrenze errichtet werden. Damit sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild Richtung Norden in die freie Landschaft verringert werden. Der Eingriff wird zusätzlich verringert dadurch, dass die Gebäude an der tiefsten Stelle im Plangebiet liegen.

Die Gebietsabgrenzungen wurden so gewählt um die Hochwasserüberflutungsflächen des HQ_{extrem} zu vermeiden. Somit wird gleichzeitig eine Beeinträchtigung des renaturierten Ensbachs verhindert.

Die Gebäude sollen mit einem flach geneigten Sattel- oder Pultdach ausgeführt werden. Damit passen sie sich an die Gebäudestrukturen der Umgebung an.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Bauhof vorgesehen. Im Plangebiet sind daher Nutzungen zugelassen, welche für den Betrieb des Bauhofs zweckmäßig sind. Dazu zählen die baulichen Anlagen und Gebäude des Betriebshofs, Lagerflächen für Material sowie Garagen, Waschplätze und Stellplätze.

Zusätzlich sind eigenständige Schuppen und Lagerflächen zulässig, um das Plangebiet vollständig sinnvoll unabhängig des Bauhofs nutzen zu können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Orientierungswerten der BauNVO gemäß § 19. Mit der GRZ von 0,8 kann das Grundstück ausreichend bebaut werden.

4.3.2 Höhe baulichen Anlagen

Für die Höhengestaltung wird im Bebauungsplan eine Bezugshöhe auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten für das komplette Grundstück. Die im Plan eingetragene Bezugshöhe orientiert sich an der zukünftigen Planung im Gebiet.

Die Gebäudehöhen wird auf die eingetragene Bezugshöhe auf NN bezogen gemessen. Auf die Festlegung der Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung hinreichend durch die Höhenbegrenzung definiert wird.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an der zukünftigen Planung.

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 70 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch das festgesetzte Baufenster. Das Baufenster orientiert sich an der neuen Planung.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt, welche sich an der neuen Planung orientiert. Nebenanlagen müssen sich nicht an den Richtungspfeilen orientieren.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind generell auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4.5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Bauhofs dienen sowie Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 inneren Durchgrünung des Plangebiets und zur Schaffung von neuen Lebensräumen sind Einzelbäume und Gehölze zu pflanzen.

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.

4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Innerhalb des Plangebiets werden einheitliche Dachformen festgesetzt. Diese orientieren sich an der Planung. Um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen können Garagen, Nebenanlagen und Gebäudeteile auch als Flachdach umgesetzt werden.

Um eine einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dacheindeckungen nur zwischen rot und kupferbraun sowie grau bis anthrazit zugelassen.

4.8.2 Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Fassadenfarben und -materialien getroffen.

4.8.3 Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindert werden und gleichzeitig die Sicherheit für das Plangebiet gewährleistet werden.

4.8.4 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.

4.8.5 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.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	0,66 ha	100 %
<hr/>			
davon			
- Landwirtschaftlicher Weg	ca.	0,12 ha	18%
<hr/>			
Nettobauland	ca.	0,54 ha	82%

7. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2025 durchzuführen.