

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: ERLIGHEIM

GEMARKUNG: ERLIGHEIM

KMB

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

## **„Mauerackerstraße“**

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 08.01.2025

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projektnr.: 2521

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
2.5	Rechtsverfahren.....	3
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
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
<b>4.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
<b>5.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>5</b>



## **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 liegende Gemeindezentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Für die weitesten Teile des Plangebiets existiert derzeit noch kein Bebauungsplan. Die andere Hälfte wird durch einen Baulinienplan und einem Bebauungsplan aus den 1950ern geregelt. Im Gebiet besteht ein hohes Maß an ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden die derzeit nur als untergenutzte Nebengebäude ohne Wohnungseignung dienen. Eine mögliche Umstrukturierung oder Umplanung der Gebäude und Flächen durch Aufweitung der Baugrenzen und Anpassung der Gebäudehöhen soll eine optimierte Bebauung zur Entwicklung des Innenbereichs zulassen.

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 des Zentrums gelegt 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**

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.

### **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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> 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 liegt im Zentrum der Gemeinde Erligheim, westlich der Löchgauer und Bönningheimer Straße. Das Gebiet wird von allen Seiten durch Bebauung umschlossen.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Das Gebiet wird hauptsächlich als Wohngebiet genutzt. Im Gebiet befindet sich ebenfalls ein Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Erligheim. Darüber hinaus sind kleine Betriebe vorhanden. Des Weiteren befinden sich viele untergenutzte Gebäude wie großräumige Scheunen im Plangebiet.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet kann über die Flur-, Süd-, Löchgauer und Freudentaler Straße erschlossen werden.

#### **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**

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel das Erligheimer Zentrum zu entwickeln und damit eine bessere Wohnbarkeit mit gleichbleibender Wohnqualität zu schaffen.

Um dies zu ermöglichen werden die örtlichen Gegebenheiten und die angrenzende Bebauung aufgenommen, um die künftigen Festsetzungen daraus abzuleiten. Damit soll der Gebietscharakter übernommen werden, so dass sich auch die künftigen Gebäude harmonisch in das Stadtgebiet einfügen. Darüber hinaus werden sinnvolle Gebietsausweisungen festgelegt, die die neuen Bestimmungen mit der bestehenden Bebauung verbinden.

Allgemein wird für das Plangebiet ein lockereres Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Die Baugrenze und -linie sowie die Stellung der baulichen Anlage schaffen ein Gleichgewicht zwischen der aufgeweiteten Bebaubarkeit und einer einheitlichen Bebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet so eine Möglichkeit der städtebaulichen Innenentwicklung.

## **5. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2025 durchzuführen.

