

## **Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Luisen Höfe“**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Mit dem Wohngebiet Luisen Höfe verbindet die Stadt die Absicht, die große Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen, insbesondere auch in Form von flächensparendem Geschosswohnungsbau. Es wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne einer konsequenten Innenentwicklung verfolgt. Die in Teilen hohe bauliche Dichte ist städtebaulich auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf die Ausweisung als Wohnungsbauschwerpunkt im Regionalplan Verband Region Stuttgart zurückzuführen. Dabei entsteht das neue Bauquartier auf Flächen, die bereits bisher durch Anlagen der ehemaligen Ziegelei bebaut bzw. versiegelt waren. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich das ausgewiesene flächenhafte Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof, zur Nahversorgung und zu attraktiven Naherholungsflächen an der Enz ist das Plangebiet für eine verdichtete Wohnbebauung geeignet. Das Konzept ist daher auf eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen und Gebäudehöhen ausgerichtet.

### **Verfahrensablauf**

Nach dem Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 13.06.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung vom 26.06. bis zum 26.07.2023 statt. Parallel zur Bürgerbeteiligung erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen überwiegend allgemeine Hinweise, insbesondere von Seiten des Landratsamts Ludwigsburg und Fachverbänden ein, die sich auf den anschließenden Verfahrensschritt bezogen (z.B. Umweltbericht, Fachgutachten). Zudem gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, die sich insbesondere mit den Themen Erschließung und verkehrliche Situation, bauliche Dichte und städtebauliche Planung, preisgedämpfter Wohnungsbau, ökologische Ansätze in der Planung, angrenzendes Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ und Wohnungsbauschwerpunkt beschäftigten.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2024 wurde vom Gemeinderat am 27.02.2024 gebilligt und dessen Veröffentlichung im Internet sowie dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03. bis 17.04.2024 beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde parallel dazu durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Folgende Planunterlagen wurden veröffentlicht bzw. waren Bestandteil der Auslegung: Textteil und örtliche Bauvorschriften, Planzeichnung und Begründung. Die

Unterlagen wurden ergänzt durch folgende Fachbeiträge: Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und Grünordnungsplan, Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Schalltechnisches Gutachten, Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“, städtebauliches Konzept mit Lageplan, Freianlagengestaltungsplan, Grundrisse der Untergeschosse und Ansichten mit Schnitten, Besonnungsstudie, fachtechnische Stellungnahme zu Geologie und Hydrogeologie, Konzeption der Regenwasserversickerung und einem Energie- und Mobilitätskonzept. Gegenstand der hier eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren im Wesentlichen redaktionelle Präzisierungen naturschutzfachlicher Festsetzungen und Hinweise. Grundsätzliche Bedenken umweltbezogener Art wurden weder von den Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange noch von der Öffentlichkeit vorgetragen. Die Bedenken der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf die verkehrliche Situation, bauliche Dichte und städtebauliche Planung, preisgedämpfter Wohnungsbau, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Wohnungsbauschwerpunkt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ein Umweltbericht zur Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb dessen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Durch die eingeholten Untersuchungen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnisches Gutachten
- Verkehrssimulation
- Verkehrsentwicklungsplan mit verkehrlichem Leitbild
- Ermittlung der Umweltbelange mit Maßnahmenplan
- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und Grünordnungsplan
- Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- Schalltechnisches Gutachten,
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“
- Besonnungsstudie,
- fachtechnische Stellungnahme zu Geologie und Hydrogeologie
- Konzeption der Regenwasserversickerung
- Energie- und Mobilitätskonzept

war eine abschließende Bewertung möglich.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist mit anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu rechnen. Zudem ist von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen. Hierzu sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Es sind erhebliche negative Folgen für die Schutzgüter Boden/Grundwasser und Biotope/Tiere zu erwarten. Hierzu erfolgt eine Bilanz der Eingriffe unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Zur Kompensation des Eingriffs erfolgt die Anlage eines Wildbienenhügels südlich des Plangebiets. Der noch verbleibende Kompensationsbedarf wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigsburg zur Förderung des Naturdenkmals eingesetzt. Als Kompensationsmaßnahme wird die Errichtung eines neuen Zaunes als Ergänzung und Erweiterung der Zaunanlage im Baugebiet festgesetzt. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

## **Abwägungsvorgang**

Der Gemeinderat erkennt in der Abwägung die privaten Interessen zu folgenden Anliegen

- Erschließung und verkehrliche Situation
- Bauliche Dichte, Verschattung und städtebauliche Planung
- Preisgedämpfter Wohnungsbau
- Ökologische Ansätze in der Planung
- Schutz des angrenzenden Naturdenkmals „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“
- Wohnungsbauschwerpunkt

an und hat diese ausführlich und intensiv untereinander und gegeneinander in der Sitzung am 30.07.2024 abgewogen. Die Behandlung der gemachten Äußerungen und Erörterungen ist der Abwägung zu entnehmen.

Mit der Entwurfsfassung der Planung wurden die im Umweltbericht empfohlenen naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen nach Abwägung zwischen ökonomischen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden hierbei unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung für den Bebauungsplan im Umweltbericht dokumentiert.

Grundsätzlich werden mit der Bebauungsplanung Umweltauswirkungen (i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB) vorbereitet, wie sie vorrangig mit Veränderungen der Bodenbeschaffenheit und des lokalen Wasserhaushalts durch Versiegelung des Geländes einhergehen. Auf jene Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs mit Festsetzungen zu Durchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen durch das Anlegen von flächenhaften Grünbereichen zur Eingrünung, die Pflanzung von standortgerechten Bäumen, Dachbegrünungen und Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Zur Verringerung von nachteiligen Umwelteffekten wird anfallendes Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung sowie Retentionsmulden zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgegeben.

Im Zuge der Abwägung wurden die Belange des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse sowie des Umwelt- und Klimaschutzes anerkannt, allerdings auch die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung. Eine Qualitätssicherung des Hochbaus ist aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte notwendig. Dies wird durch Regelungen des Bebauungsplans und ergänzend durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Insofern findet ein weitgehender Interessenausgleich statt. Sollten Zweifelsfälle dennoch verbleiben überwiegt in der Summe das Interesse an der Wohnraumversorgung der Bevölkerung als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt.

## Abwägungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der gegebenen Festsetzungen im Umgriff sowie nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet selbst und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Umgriffs als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat Besigheim am 30.07.2024 als Satzung beschlossen und anschließend entsprechend veröffentlicht. Mit der Bekanntmachung am 03.08.2024 im Neckar- und Enzboten ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Besigheim, 05.08.2024



Dr. Bargmann  
Bürgermeister

