



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„BAHNHOFSTRAßE/LEHENSTRAßE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

SATZUNG - STAND: 10.03.2022 -13.04.2022



Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2.	VERFAHRENSABLAUF.....	4
2.1	Vorhaben und Erschließungsplan § 12 BauGB	4
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
3.	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4.	RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
4.1	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse	6
4.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
4.3	Lage und Topografie	7
4.4	Nutzung	8
4.5	Verkehrerschließung	8
4.6	Ver- und Entsorgungsleitungen	8
4.7	Grünstrukturen	8
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
5.1	Verkehr.....	9
5.2	Bebauung.....	9
5.3	Belichtung und Besonnung	11
5.4	Nutzung	11
5.5	Freiflächen.....	11
5.6	Brandschutz	11
5.7	Verkehrliche Auswirkung	11
6.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4	Bauweise.....	13
6.5	Flächen für Nebenanlagen	13
6.6	Bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie..	13
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
8.	UMWELTBELANGE.....	14
8.1	Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen	14
8.2	Artenschutz	20
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE.....	21
10.	BESITZVERHÄLTNISSE.....	21
11.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	22

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Neben der Bereitstellung von neuen Wohnflächen ist es ein städtebauliches Ziel der Kommunen, die Potenziale des Innenbereichs zu nutzen. Das zentrumsnahe Plangebiet war bislang größtenteils versiegelt und mit Gewerbehallen bebaut. Durch die Geschäftsaufgabe des bisherigen Eigentümers liegt ein attraktives Innenbereichspotenzial vor.

Das ehemalige Knapp-Areal liegt östlich der Asperger Ortsmitte und war bisher mit Gewerbehallen bebaut. Da die Produktion inzwischen aufgegeben wurde, wurden die Hallen abgerissen. Das Areal wurde zwischenzeitlich von der Bietigheimer Wohnbau GmbH erworben und soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Es soll eine Umnutzung und Nachverdichtung des Grundstücks erfolgen, um dringend benötigten Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH plant auf dem Areal eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit 34 Eigentumswohnungen sowie vier Reihenhäusern. Das Grundstück wird nahezu vollflächig unterbaut, um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Der Planungsraum ist aufgrund seiner Lage ausreichend durch die beiden bestehenden Straßen Bahnhofstraße und Lehenstraße erschlossen.

Die Entwicklung des Bebauungsplans findet im innerörtlichen Bereich statt. Das 0,28 ha große Gebiet ist derzeit unbebaut. Die Bebauungsplanaufstellung ist somit eine Maßnahme zur Nachverdichtung und Innenentwicklung. Mit der Ausweisung und Entwicklung von Wohngebieten in innenörtlicher Lage werden wertvolle Flächen im Außenbereich geschont. Damit wird dem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan ein Beitrag zur hohen Nachfrage an Wohnraum geleistet.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt Asperg. Er soll die Bebauung lenken sowie die beabsichtigten Nutzungen festlegen. Aus diesen Gründen hat die Stadt Asperg beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu erstellen.

2. **VERFAHRENSABLAUF**

2.1 **Vorhaben und Erschließungsplan § 12 BauGB**

Aufgrund der konkreten Planung und dem Umsetzungswillen des Vorhabenträgers Bietigheimer Wohnbau GmbH soll auf deren Antrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Nach § 12 BauGB sind für die Genehmigung des Vorhabens folgende Elemente erforderlich:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger ist bereit, über das Bauvorhaben einen mit der Stadt abgestimmten Vorhabenplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Zum Aufstellungsbeschluss liegen der „Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans“ durch den Vorhabenträger vor.

2.2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Vor Beginn des Verfahrens wurde ein Bebauungskonzept erstellt und mit den städtischen Ämtern abgestimmt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ dient den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen (Punkt 1 Erfordernis der Planaufstellung) der Stadt Asperg und bildet

die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Bauvorhabens. Entsprechend des § 13a Abs. 1 BauGB wird mit der planungsrechtlichen Neuordnung durch den Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt.

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, die unten aufgeführten Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes).

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung mit Bürgern und Behörden abgesehen und gemäß Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Die Prüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange ist im Rahmen der Begründung verbal-argumentativ erfolgt. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und wird im Kapitel 8.2 dargestellt

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

Die Stadt Asperg liegt im Geltungsbereich des Regionalplan Stuttgart von 2009. In der Raumstrukturkarte zum Regionalplan ist Asperg als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Asperg befindet sich im Nahbereich des östlich angrenzenden Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim. Die Stadt liegt zudem im Verdichtungsraum der Stadt Stuttgart gemäß Landesentwicklungsplan von 2002.

Das Plangebiet selbst ist als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Die angedachte Planung verfolgt demnach die Darstellungen des Regionalverbands.

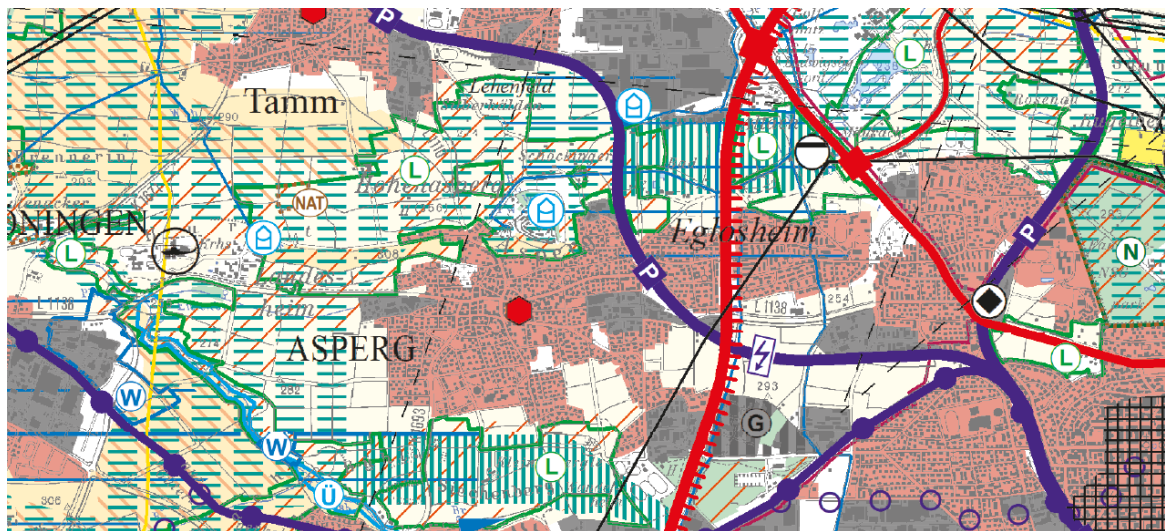


Abb. 1: Regionalplan Region Stuttgart 2009 (o.M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Asperg ist das Plangebiet als Wohnbau- sowie Mischbau-
fläche ausgewiesen.

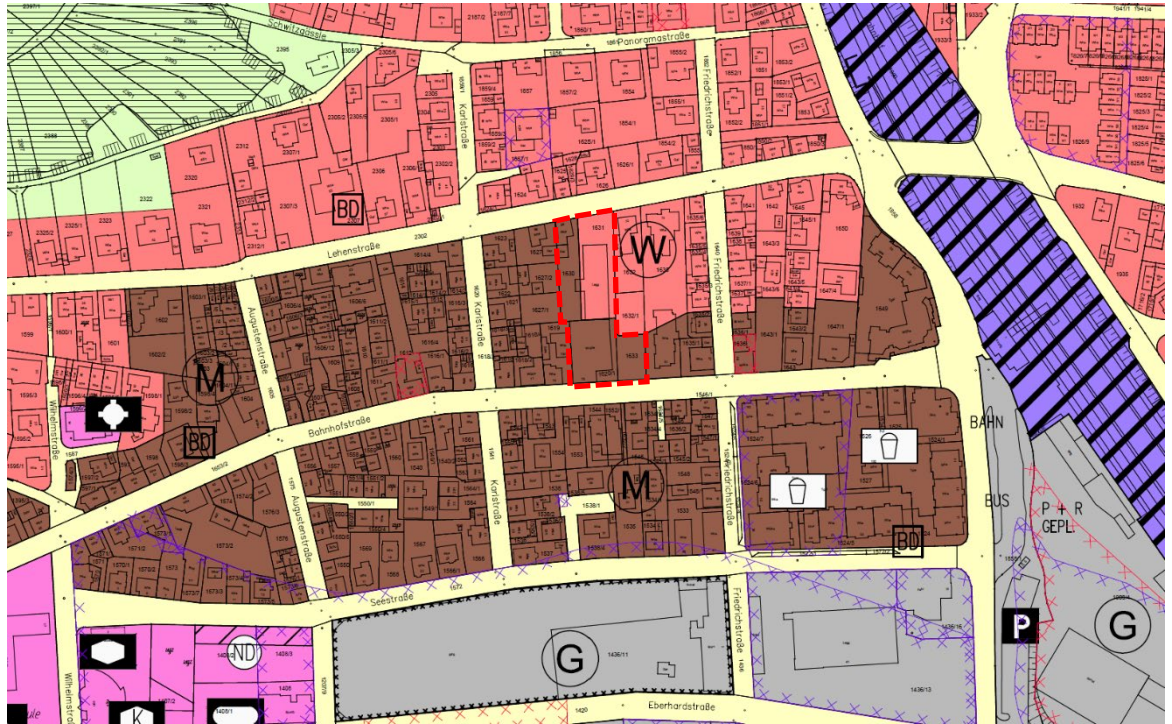


Abb. 2: Flächennutzungsplan 2010 o.M.

4. RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich eines einfachen Baulinienplanes „zwischen Altstadt und Bahnhof“, genehmigt seit 04.05.1902.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach dem Baulinienplan und ansonsten nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ ersetzt den Baulinienplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie frühere Bauvorschriften der Gemeinde werden dadurch aufgehoben.

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich zentral in Asperg, zwischen Bahnhof und Ortskern.

Es wird begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 2302 (Lehenstraße),

im Osten durch die Flurstücke 1632, 1632/1 und 1635,

im Süden durch das Flurstück 1653/2 (Bahnhofstraße) und

im Westen durch die Flurstücke 1619, 1627, 1627/1 und 1627/2.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

1620/1, 1630, 1631 sowie 1633.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,285 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

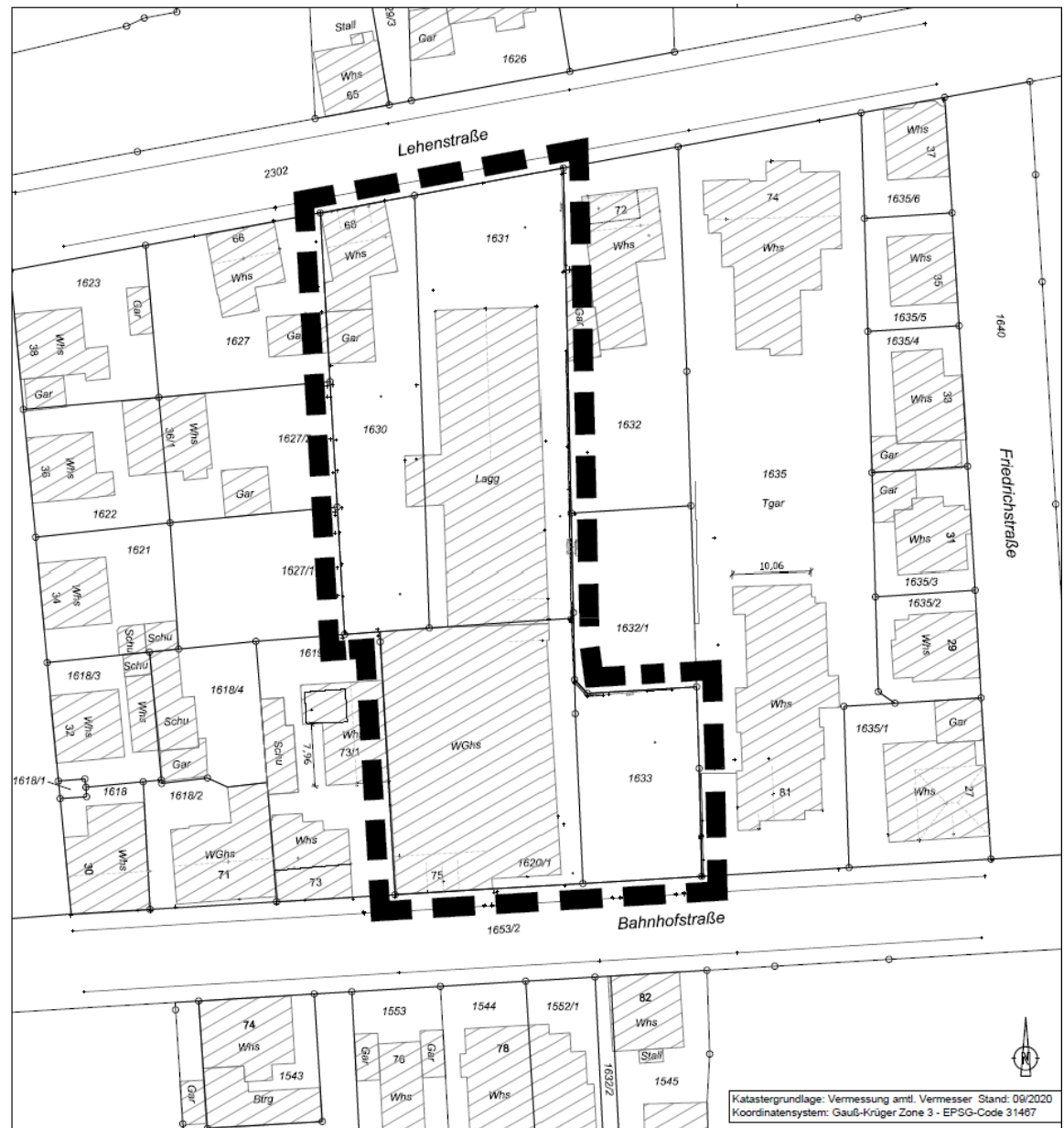


Abb. 3: Lageplan mit Geltungsbereich, Project GmbH, 07.06.2021 (o.M.)

4.3 Lage und Topografie

Asperg liegt im Strohgäu am Fuß des Hohenasperg. Die Stadt gehört zum Landkreis Ludwigsburg und befindet sich somit im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Metropolregion Stuttgart. Östlich angrenzend befindet sich die Stadt Ludwigsburg.

Die Anbindung Aspergs erfolgt überregional über das nordöstlich gelegene Kreuz der Autobahn A81 mit der Bundesstraße B27. Des Weiteren ist Asperg an das S-Bahn-Netz des Verkehrsverbunds Stuttgart (VVS) angebunden. Die Linie S5, die von Bietigheim-Bissingen zur Schwabstraße in Stuttgart verläuft, hat einen Haltepunkt im Ort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in fußläufiger Entfernung zwischen dem Bahnhof Asperg und der Stadtmitte. Er wird im Norden durch die Lehenstraße und im Süden durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Das Gelände des Plangebiets fällt nach Süden um ca. sechs Meter ab.

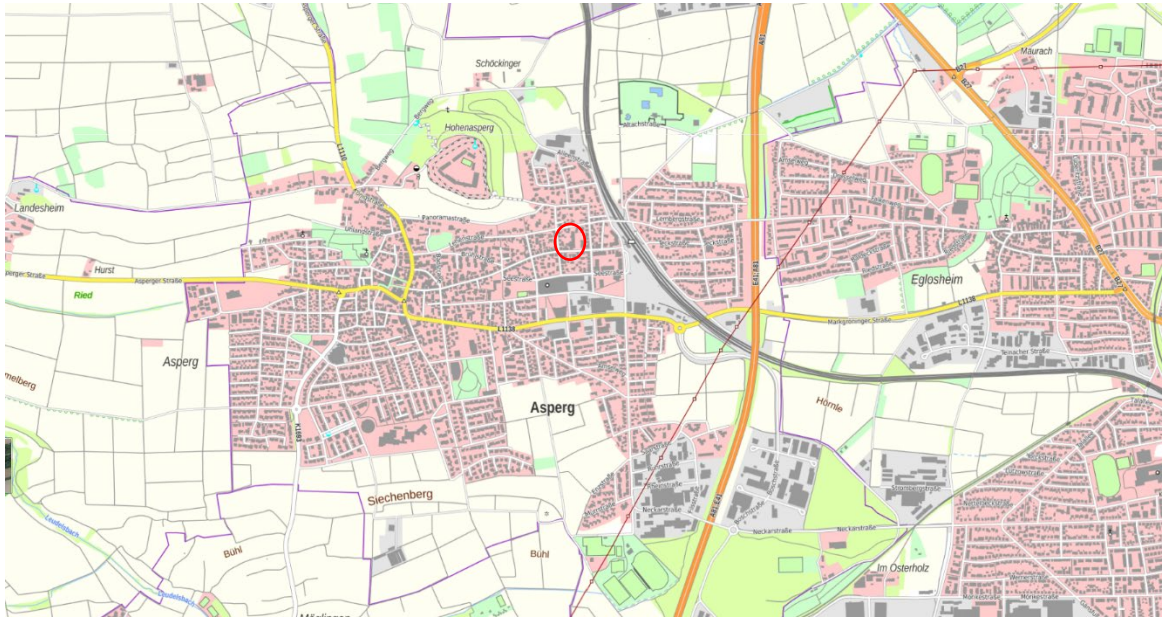


Abb. 4 Topografische Karte, © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © LGL BE, LVG BY, LVermGeo RLP, HVBG HE, Geobasis DE/BKG, Stand: 31.05.2021

4.4 **Nutzung**

Das Plangebiet wurde lange Zeit gewerblich genutzt und war überwiegend mit großen Gewerbehallen bebaut. Inzwischen wurden diese abgebrochen, derzeit liegt das Gelände brach. Östlich und westlich ist das ehemalige Knapp-Areal von Wohnbebauung umgeben, nördlich und südlich befinden sich die Lehenstraße und Bahnhofstraße.

4.5 **Verkehrerschließung**

Das Gebiet wird über die nördlich und südlich verlaufenden Bestandsstraßen Lehenstraße und Bahnhofstraße angebunden.

4.6 **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden für das Plangebiet neu hergestellt, die Leitungen und Kanäle werden an die bestehende Infrastruktur an die unmittelbar angrenzende Lehen- und Bahnhofstraße angeschlossen.

4.7 **Grünstrukturen**

Es befinden sich Grünstrukturen östlich und westlich des Gebiets. Diese sind in Form von privaten Gartenbereichen ausgestaltet.

5. **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH plant auf dem ehemaligen Knapp-Areal zwischen der Bahnhof- und der Lehenstraße in Asperg eine Bebauung aus drei Mehrfamilienhäusern mit 34 Wohneinheiten und vier Reihenhäusern. Der Entwurf stammt von a+r Architekten, Stuttgart.

Die Gebäude werden an die vorhandene Topografie in der Höhe angepasst. So entsteht eine Höhenstaffelung, die im Norden ihren höchsten Punkt hat und nach Süden abfällt. Die Körnung und Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung wird durch die Neubebauung aufgenommen. Die Gebäude führen die Fluchten und Strukturen der Umgebung weiter und vervollständigen so das Quartier. Alle Gebäude werden mit einem Flachdach ausgeführt und extensiv begrünt.

Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks befinden sich vier Reihenhäuser, die dreigeschossig ausgebildet werden. Durch die Lage am Hang ist der Garten durch das Untergeschoss ebenerdig begehbar. Pkws werden von Norden kommend im Erdgeschoss geparkt, die Garagen sind hierbei in die Gebäude integriert. Alle vier Gebäude werden von Norden über die Lehenstraße erschlossen.

Die drei Mehrfamilienhäuser liegen südlich der Reihenhäuser. Sie sind entsprechend der geringen Breite des Grundstücks von Nord nach Süd angeordnet.

Alle Mehrfamilienhäuser haben drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Insgesamt sind 34 Wohneinheiten untergebracht, davon acht im nördlichen Gebäude, sieben im mittleren sowie 19 im südlichen Gebäude. Das südliche Mehrfamilienhaus wird im Erdgeschoss durch einen Durchgang geteilt, um die fußläufige Verbindung nach Norden in das Quartier zu ermöglichen und Durchlässigkeit zu schaffen.



Abb. 5 Ansicht Süd Haus 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan, a+r Architekten GmbH, 14.09.2021

5.1 **Verkehr**

Die Reihenhäuser werden über die nördlich gelegene Lehenstraße erschlossen, das südliche Mehrfamilienhaus über die südlich des Gebiets verlaufende Bahnhofstraße. Innerhalb des Gebiets erfolgt die Erschließung für das nördliche und mittlere Mehrfamilienhaus über einen Fußweg, der von Nord nach Süd durch das Gebiet verläuft. Zusätzlich werden alle Mehrfamilienhäuser über die Ein- und Ausfahrt der gemeinsamen Tiefgarage erschlossen.

Fußwegverbindungen

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, die auch die innere Bebauung erschließt. Diese Wegeverbindung kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad genutzt werden.

Parkierung

Für die Parkierung und Unterbringung der Fahrzeuge der Mehrfamilienhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 34 Stellplätzen vorgesehen. Im Untergeschoss sind neben den Stellplätzen für Fahrzeuge und Fahrräder auch Abstellräume, Waschküchen und Technikräume untergebracht. Die Tiefgarage und die sonstigen unterirdischen Räume sind in den Mehrfamilienhäusern barrierefrei über Aufzüge zu erreichen. Die zentrale Zu- und Abfahrt zur gesamten Tiefgaragenfläche erfolgt über die Bahnhofstraße. An der Bahnhofstraße sind zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen vier weitere oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Durch die gemeinsame Tiefgarage ist oberirdisch beinahe kein ruhender Verkehr im Quartier vorhanden. Lediglich im Süden des Gebiets sowie nördlich der Reihenhäuser sind jeweils vier oberirdische Stellplätze vorhanden.

Für die Reihenhäuser stehen jeweils zwei Stellplätze zur Verfügung, wovon sich ein Stellplatz ebenerdig im Gebäude befindet.

Insgesamt werden für das Plangebiet 46 Stellplätze errichtet, was einem Stellplatzschlüssel von 1,21 pro Wohneinheit entspricht.

5.2 **Bebauung**

Das neue Plangebiet soll aufgrund der attraktiven Lage anspruchsvoll gestaltet werden und ausschließlich Wohnzwecken dienen.

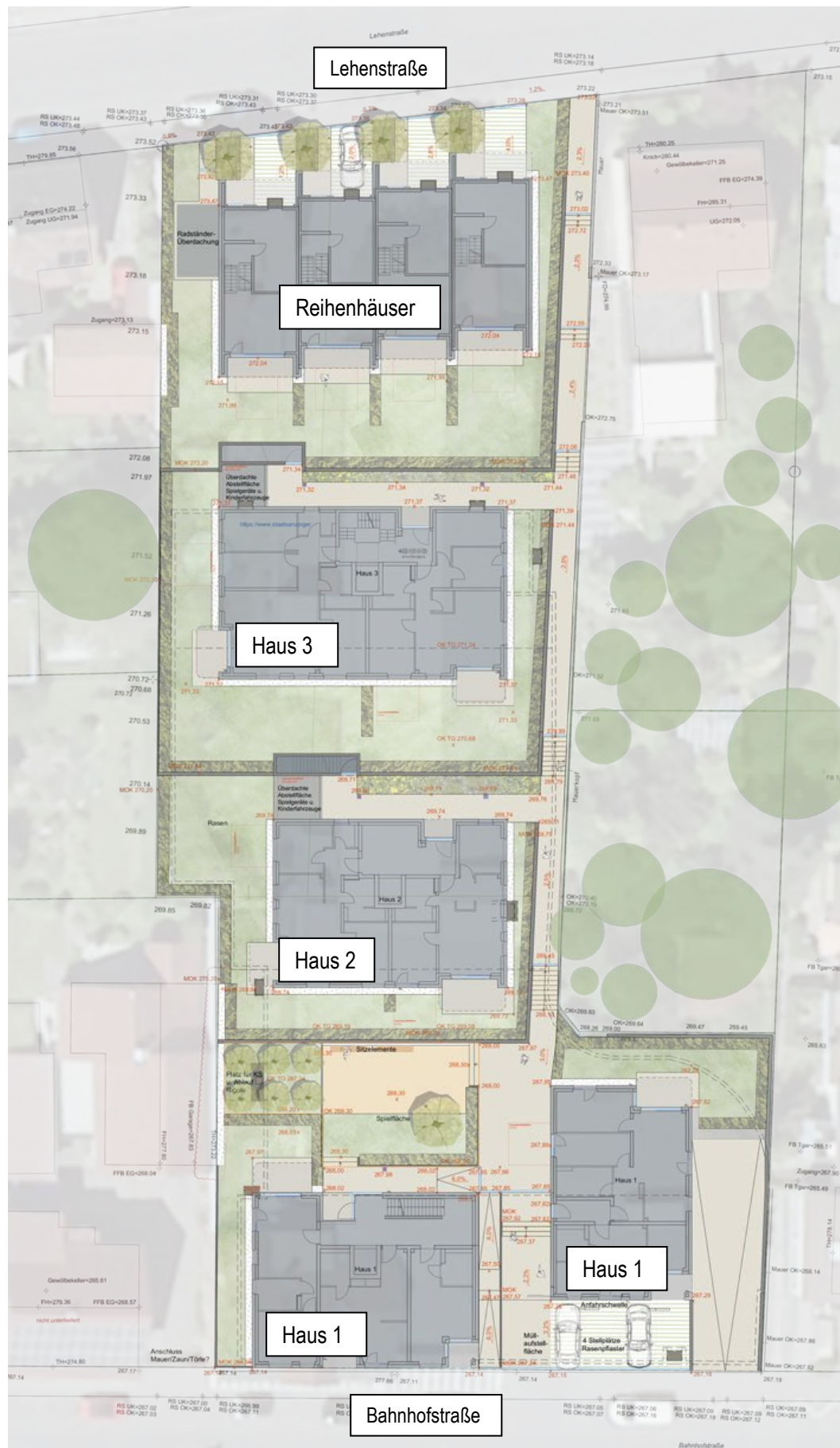


Abb. 6 Lageplan - Vorhaben und Erschließungsplan, a+r Architekten GmbH, 14.09.2021

5.3 **Belichtung und Besonnung**

Die geplante Bebauung zwischen Bahnhofstraße und Lehenstraße ist eine Umnutzung und Nachverdichtung des Grundstücks, um dringend benötigten Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Da Bauen im Bestand immer Auswirkungen auf bestehende Nachbargebäude und vorhandene Wohnungen hat, ist zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, in ausreichendem Maße erfüllt sind.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, die 3 bis maximal 4 Geschossen ermöglichen, wird ein guter Mittelweg gefunden und ein Einfügen in die umgebende Bebauung sichergestellt. Weiterhin werden die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Die gewählten Bebauungsstrukturen orientieren sich in Höhe, Abständen und Grundflächen an der bestehenden örtlichen Bebauung. Zudem wird durch die Gebäudestellung eine Auflockerung in Ost-West Richtung gegenüber der ehemaligen Gewerbehalle erreicht.

Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung bleiben gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets sichergestellt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarbebauung kann nicht erkannt werden.

5.4 **Nutzung**

Im Plangebiet entstehen drei Gebäude mit 34 Wohnungen. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 2.290 m² gliedert sich in Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Im nördlichen Bereich befinden sich noch vier Reihenhauseinheiten.

Folgender Wohnungsmix ist geplant:

1-Zimmer:	11 Einheiten
2-Zimmer:	4 Einheiten
3-Zimmer:	10 Einheiten
4-Zimmer:	9 Einheiten
Reihenhaus:	4 Einheiten
Summe:	38 Einheiten

Die erforderlichen Stellplätze, Müll- und Fahrradräume werden in der Tiefgarage und oberirdisch nachgewiesen. Außerdem sind überdachte Fahrradstellplätze im westlichen Innenhof vorgesehen.

5.5 **Freiflächen**

Es liegt ein Freiflächengestaltungsplan vom Büro Gänßle + Hehr vom 29.10.2020 vor. Dieses sieht vor, die Flächen über der Tiefgarage als Retentionsdach mit einer Überdeckung von bis zu 60 cm auszuführen. Die Wege werden mit einem Drainfugenpflaster 30/15/8 cm hergestellt und mit einem feuerverzinkten Stahlband eingefasst. Die in der Höhe gestaffelten Gärten werden mit geschnittenen Hainbuchenhecken eingefasst bzw. abgetrennt. Die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebiets werden mit Betonmauern abgefangen. Ein Spielplatz ist zwischen Haus 1 und Haus 2 angedacht.

5.6 **Brandschutz**

Die grundsätzliche Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist im Vorhaben- und Erschließungsplan geprüft und gegeben.

5.7 **Verkehrliche Auswirkung**

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden in der neuen Tiefgarage sowie auf oberirdischen Stellplätzen untergebracht. Die Stellplätze der vier nördlich gelegenen Reihenhäuser befinden sich jeweils im Gebäude und ein offener Stellplatz davor. Für die 38 Wohneinheiten sind 46 vollwertig nutzbare Stellplätze vorgesehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die erforderlichen 71 Fahrradabstellplätze werden sowohl in der Tiefgarage als auch im Innenhof untergebracht.

Die Tiefgarage wird über die Bahnhofstraße angefahren. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine gemeinsame einspurige Rampe. Zusätzlich sind noch vier oberirdische Stellplätze senkrecht zur Bahnhofstraße vorgesehen.

Die Reiheneinheiten werden über die Lehenstraße angefahren und erschlossen. Mit den vier zusätzlichen Wohneinheiten ist mit keinem mehr Verkehr auf der Lehenstraße zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erschließung der Tiefgarage den Vorgaben der Garagenverordnung entspricht und die Einspurigkeit der Rampe aufgrund selten wartender Pkw auf der Bahnhofstraße, der Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße und der prognostizierten Kfz-Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße keine negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr auf der Bahnhofstraße hat. Das durch die Neubebauung zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen an der Bahnhofstraße ist mit ca. 10 Pkw/Spitzenstunde gering und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Bahnhofstraße.

Auf die verkehrsplanerische Stellungnahme des Planungsbüros StadtVerkehr, Schönfuss vom 15.09.2021 wird verwiesen.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind drei Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage sowie ein Reihnhaus mit vier Wohneinheiten und Stellplätzen analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.09.2021 (1 Plan) zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung der vier Gebäude sowie der Tiefgarage. Die festgesetzten Wohnhäuser führen die Fluchten und Strukturen der Umgebung weiter und vervollständigen so das Quartier. Die festgesetzte Nutzung entspricht somit dem Charakter der umliegenden Bebauung, welche durch Wohngebäude geprägt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Grund- oder Geschossflächenzahl fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Weiteren durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplans definiert.

Mit der konkreten Planung werden die dem Vorhaben vergleichbaren Orientierungswerte der Obergrenzen für die Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebietes WA nach § 17 BauNVO (GRZ 0,4) minimal überschritten. Durch die konkrete Planung wird eine GRZ von ca. 0,41 erreicht. Diese Baumasse ist für die zentrale Lage städtebaulich erwünscht und angemessen und orientiert sich am gewachsenen Umfeld. Zudem wirkt sich die Nachverdichtung im Innenbereich positiv auf die Natur und Umwelt aus, da sich die Versiegelung gegenüber dem Bestand reduziert hat. Darüber hinaus stellt die GRZ der Baugebiete eine orientierende Obergrenze dar und keine zwingende, eine geringfügige Überschreitung ist dadurch zulässig und vertretbar.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Baugrenzen festgesetzt. Diese dienen vor allem dazu, die Stellung der Hauptbaukörper zu regeln und um die Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen überschreiten. So ist gewährleistet, dass im Rahmen der weiteren Planung technisch notwendige Bauteile wie Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen zulässigerweise errichtet werden können.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die gewünschte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Mit Balkonen, Erkern, Loggien und Vordächern von Gebäudezugängen darf die Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden. Diese gemäß der konkreten Planung geringfügigen Überschreitungen stellen die notwendige Flexibilität für die Ausführung der Planung sicher.

Auch Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen analog zum Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Zudem sind Terrassen im Erdgeschoss, Fußwege, Rampen und Treppenanlagen ebenfalls analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, nachrichtlich zur besseren Lesbarkeit dargestellt.

6.4 **Bauweise**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgelegt. Die Festsetzung der Bauweise sichert mit den Baugrenzen die städtebaulich gewünschte Struktur. Zudem wird durch die seitlichen Grenzabstände die Durchlässigkeit der Baukörper in Ost-West-Richtung gesichert.

6.5 **Flächen für Nebenanlagen**

Die Flächen für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze sind analog dem Vorhaben- und Erschließungsplans im gesamten Gebiet zulässig, um ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Müll etc. zu sichern. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, nachrichtlich zur besseren Lesbarkeit dargestellt.

Tiefgarage

Die Flächen für die Tiefgarage und deren Zufahrt werden analog dem Vorhaben- und Erschließungsplans im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die zulässige Tiefgarage nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Tiefgarage nur im Bereich der Mehrfamilienhäuser befindet und dadurch eine geringere Inanspruchnahme des Bodens im Plangebiet gesichert wird.

6.6 **Bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie**

Die Festsetzung dient der rechtlichen Sicherung zur Umsetzung und Erstellung der Anlagen für den Einsatz erneuerbarer Energien. Fördert die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und leistet einen wichtigen Beitrag für den globalen Klimaschutz. Solarzellen erzeugen elektrischen Strom ohne Brennstoffverbrauch, Abgase, Abwärme, Abfallerzeugung und ohne Lärm. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur CO₂-Emissionsminderung. Vorgreifend auf die bald geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen gemäß den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg und der geltenden Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO wird diese Vorgabe rechtlich gesichert.

Der Ausschluss von Flächen unter 50 m² begründet sich damit, dass Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m², als für eine Solarnutzung ungeeigneten Fläche gelten (vgl. §4 Abs.4 S.3, Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO).

6.7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pflanzungen sind im Freianlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt und abgestimmt worden. Diese werden in die Festsetzungen zu Pflanzgeboten übernommen, um die Durchsetzbarkeit der Pflanzungen baurechtlich zu sichern.

Zur ökologischen Anreicherung des neuen Wohngebietes, zur ästhetischen Aufwertung, zur Anpassung an den Klimawandel und zur räumlichen Gliederung werden Pflanzgebote festgesetzt. Zudem dienen die Pflanzgebote dem ökologischen Ausgleich des Eingriffs, welcher durch das geplante Baugebiet entsteht.

Die Bestimmungen zur Pflanzqualität und zur Größe von unterirdischen Baumquartieren schaffen dabei die notwendigen Voraussetzungen, um die Gehölzpflanzungen dauerhaft erhalten zu können.

Die Pflanzliste enthält auch sogenannte Klimabäume. Diese haben gegenüber manchen heimischen Arten den Vorteil, dem Klimawandel mit seinen Folgeerscheinungen wie einerseits häufigere Starkregenereignisse und andererseits längere Trockenperioden sowie Temperaturextremen mit mehr Hitzetagen robuster gegenüberzustehen. Die Verwendung der in der Pflanzliste genannten Klimabäume wurde bereits erfolgreich durch die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau in der Praxis getestet.

7. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers zu stark eingeschränkt wird. Zudem sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Freiflächengestaltungsplan maßgebend für die gestalterischen Vorgaben für das Plangebiet.

8. UMWELTBELANGE

8.1 Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen

Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Lehenstraße“ in Asperg wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden zusammengefasst dargestellt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW (Abfrage am 14.06.2021), das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 14.06.2021).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 15.06.2021.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich eines einfachen Baulinienplanes „zwischen Altstadt und Bahnhof“, genehmigt seit 04.05.1902. Zur Beurteilung wird der Status quo herangezogen.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Gemarkung Asperg gehört zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ (12). Das Plangebiet liegt im Naturraum „Neckarbecken“ (123).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Asperg zwischen der Bahnhof- und der Lehenstraße. Das Plangebiet wurde lange Zeit gewerblich genutzt und war mit Gewerbehallen sowie einem Wohnhaus bebaut.

Laut der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 13.03.2020 war das Plangebiet mit zwei Wohngebäuden, einem ehemaligen Möbelhaus sowie einer Lagerhalle bestanden. Zudem waren im Südwesten und Westen des Plangebiets randlich entlang einer versiegelten Parkierungsfläche ein Eiben- und Koniferenbestand vorhanden. Die übrigen Gehölzbestände bestanden aus kleineren Sträuchern, einem mehrstämmigen Kirschbaum nördlich der Lagerhalle und einem dichten Efeubewuchs im Bereich der Zufahrtsrampe der Lagerhalle. Des Weiteren war eine mittlerweile verbrachte Gartenfläche mit altgrasreicher Krautschicht sowie zahlreichen Sonderelementen (Trockenmauer, Steinschüttung, Schnittgutablagerungen, Sandfläche) vorhanden.

Inzwischen wurde die bestehende Bebauung inklusiv der Gehölzbestände abgebrochen und das Gelände liegt gänzlich brach (Schotterfläche). Lediglich in den Randbereichen des Plangebiets war vereinzelt Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*) vorhanden. Auf der Schotterfläche gab es zudem vereinzelt Götterbaum-Aufwuchs (*Ailanthus altissima*).

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 270,00 m ü. NHN und fällt nach Süden um ca. sechs Meter ab.

Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund

Gemäß dem Geotechnischen Bericht vom Baugrundinstitut GmbH Veas und Partner (Stand 17.8.2020) besteht im Plangebiet unter künstlichen Auffüllungen unterschiedlicher Dicke der natürliche Untergrund zuoberst aus quartären Deckschichten (Hanglehm = Umlagerungsböden) und darunter aus den Schichten des Gipskeupers (km1 = kmGr = Grabfeld - Fm.1). Diese sind am Standort stark verwittert und liegen als Ton und Tonstein vor.

Boden/Bodennutzung

Böden des Innenbereichs (künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Dicke, s.o.) mit entsprechenden Vorbelastungen.

Altlasten/Kampfmittel

Gemäß dem Geotechnischen Bericht vom Baugrundinstitut GmbH Veas und Partner (Stand 17.8.2020) ergaben sich bei der Schichtaufnahme keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes. Im Sinne einer Voreinstufung des Aushubmaterials wurden zwei Mischproben aus dem Auffüllmaterial und aus dem natürlichen Untergrund gebildet und im Hinblick auf Schadstoffbelastungen untersucht. Dabei zeigten sich folgende Ergebnisse:

Auffüllungen: Z0 (nach VwV Boden) bzw. DK I (nach DepV)

Natürlicher Boden: Z0 (nach VwV Boden) bzw. DK 0 (nach DepV)

Diese Ergebnisse lassen lediglich eine vorläufige Einstufung zu. Die endgültige Deklaration der anfallenden Böden muss aushubbegleitend durchgeführt werden. Ggf. ist ein Altlastengutachter hinzuzuziehen.

Es wird empfohlen eine „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung“ durch ein privates Büro oder dem Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beauftragen.

Auswirkungen der Planung:

- Durch die Planung wird eine GRZ I von ca. 0,41 erreicht, die GRZ II liegt bei rund 0,76. Die Versiegelung verringert sich dadurch gegenüber der Bestandssituation der ehemaligen gewerblichen Bebauung.
- vollständiger Verlust der Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Gemäß dem Geotechnischen Bericht vom Baugrundinstitut GmbH Veas und Partner (Stand 17.8.2020) ist der natürliche Oberboden soweit er noch vorhanden ist und gesondert gelöst bzw. abgetragen werden kann, separat zu erfassen, geschützt und ohne Beeinträchtigung seiner Eigenschaften zwischenzulagern und für vegetationstechnische Zwecke wiederzuverwenden.
- PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Dränfugenpflaster, Rasenfugensteine).
- unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies sind nicht zulässig

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Rechtlich kein Ausgleich/ Ersatz erforderlich

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung lag das Plangebiet brach (Schotterfläche). Schutzgut von geringer Bedeutung			Bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades immer Verlust von Bodenfunktionen. Jedoch wird durch die Realisierung der Planung der Versiegelungsgrad im Vergleich zur ehemaligen gewerblichen Bebauung verringert und dadurch entsteht eine geringfügige Aufwertung für den Boden.
---	--	--	---

Schutzgut Fläche

Flächennutzung lange Zeit bebaute Fläche, derzeit brachliegende Schotterfläche innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Asperg. Die Beräumung erfolgte in Vorbereitung auf das geplante Bauvorhaben.

Auswirkungen der Planung:

- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke)
- Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachverdichtung ohne zusätzlichen Erschließungsbedarf (Straßen o.ä.)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- hohe Bebauungsdichte
- Schichtung der Nutzungen: Tiefgarage, Wohngebäude, Dachbegrünung, [Photovoltaik](#)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Dem Leitziel wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer Keine

Grundwasser Hydrogeologische Einheit Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG), Festgestein mit mittlerer Wertigkeit im Bereich der unversiegelten Flächen.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht vom Baugrundinstitut GmbH Vees und Partner (Stand 17.8.2020) verläuft der Grundwasserspiegel im Süden in maximal 2,6 m Tiefe unter Gelände; im nördlichen Bereich in Tiefen über 8 m unter Gelände.

Schutzgebiete Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten.

Hochwasser Keine Hochwassergefährdung, Plangebiet außerhalb HQ10-100 sowie außerhalb HQextrem.

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen und somit Verminderung der Grundwasserneubildung. Da die Fläche jedoch bereits vorher größtenteils versiegelt war, ist hier keine deutliche Verschlechterung zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Durch die konkrete Planung wird eine GRZ I von ca. 0,41 erreicht. Die GRZ der Baugebiete der BauNVO stellt eine orientierende Obergrenze dar. Eine Überschreitung ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Planung nur in einem vertretbaren Maß erlaubt.
- PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Dränfugenpflaster, Rasenfugensteine).
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Vorbelastung durch stark verdichtete Böden im Zuge der ehemaligen Bebauung. Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	kein Ausgleichsbedarf, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk „Neckarbecken“. Das Neckarbecken ist gekennzeichnet durch seine hohen Durchschnittstemperaturen, geringe Niederschläge und eine lange Sonnenscheindauer.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 9-10°C.

Durchschnittlicher Jahresniederschlag: rund 750-800 mm.

Auswirkungen der Planung:

- Kleinklimatische Veränderung, keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bzw. der klimatischen Verhältnisse in der Umgebung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Vorgabe einer GRZ als orientierende Obergrenze
- Pflanzgebote
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies sind nicht zulässig
- [Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben \(Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO\)](#)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Ursprünglich gab es im Plangebiet laut Artenschutzgutachten neben den Bestandsgebäuden eine Gartenfläche sowie einen Gehölzbestand aus	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten. Auswirkung nur punktuell nicht großräumig.

<p>Sträuchern, Eiben und Koniferen sowie einen Kirschbaum.</p> <p>Derzeit besteht im Plangebiet eine Vorbelastung durch die geschotterte Fläche ohne nennenswerte Vegetation.</p> <p>Schutzgut von geringer - mittlerer Bedeutung.</p>			
--	--	--	--

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 15.06.2021 bereits abgerissen und die Fläche lag brach (Schotterfläche). Lediglich in den Randbereichen des Plangebiets war vereinzelt Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*) vorhanden. Auf der Schotterfläche gab es zudem vereinzelt Götterbaum-Aufwuchs (*Ailanthus altissima*).

Baumschutzsatzung Keine

Auswirkungen der Planung:

- Keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzgebot für Bäume
- Vorgaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44(1) BNatSchG Pflanzgebot für Bäume

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
<p>Keine höherwertigen Biotoptypen, keine Schutzgebiete, Schutzgut von geringer Bedeutung.</p> <p>Zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Kapitel 8.2.</p>	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	rechtlich kein Ausgleich/Ersatz erforderlich, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers, Einblicke in das Plangebiet von der Lehen- und der Bahnhofstraße sowie von den angrenzenden Flurstücken im Osten und Westen.

Auswirkungen der Planung:

- Fortführung der angrenzenden Entwicklungen durch Bebauung des Plangebiets im Sinne der Wohnnutzung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und Dachformen

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Monotones Landschaftsbild im Plangebiet. An das Plangebiet grenzt im Osten und Westen ein bebauter Siedlungskörper an, im Süden und Norden verläuft je eine Straße. Beim Plangebiet handelt es sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur um eine Baulücke. Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

Schutzgut Mensch

Innerörtliche Fläche, keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld.

Auswirkungen der Planung:

- Schaffung von Wohnraum
- keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- passive Schallschutzmaßnahmen
- Durchgrünung des Plangebiets

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Bedeutung lediglich als Wohnraum, Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter Die im Plangebiet ehemals vorhandene Bebauung war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bereits abgerissen. Darüber hinaus sind keine Sachgüter vorhanden.

Kulturgüter keine vorhanden

Auswirkungen der Planung:

- Entfall der Bestandsbebauung (Gewerbe- und Wohnnutzung)
- Neubau von Wohngebäuden (Wertsteigerung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine erforderlich

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Keine Betroffenheit	Keine negativen Veränderungen	Keine negative Veränderung

Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Diese Vorgehensweise entspricht dem Gedanken des Flächensparens. Ins Gewicht fällt trotzdem v.a. der Verlust von Boden durch Versiegelung, was sich aber für die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht gänzlich vermeiden lässt. Bei sämtlichen anderen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten und ist durch die geringe Größe des Plangebiets in der Gesamtheit zu vernachlässigen.

8.2 Artenschutz

Das Thema Artenschutz wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits untersucht und weiterstgehend abgearbeitet. Hier werden nur die einzelnen Schritte und für das weitere Verfahren erforderlichen Punkte dargestellt.

Das Büro Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg hat eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung am 13.03.2020 erstellt. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere gebäudebewohnender Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten sowie der Tiergruppe Reptilien, verbunden sein. Somit wird eine vertiefende Untersuchung (speziellen artenschutzrechtlichen) Prüfung dieser Tierarten erforderlich.

Zur Überprüfung einer Nutzung der in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erfassten Habitatstrukturen im Sommerhalbjahr 2020 durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurde am 24.09.2020 eine erneute Übersichtsbegehung des Untersuchungsgebiets vom Büro Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg durchgeführt. Die Ergebnisse liegen in Form eines Kurzberichts vom 01.10.2020 vor und werden im Folgenden kurz dargestellt:

- Vögel: Drei bereits bekannte, alte Nester von Gebäude- und Nischenbrütern (Haussperling) sowie weitere geeignete Nistmöglichkeiten für Gebäude- und Nischenbrüter als aktuelle Nutzungsnachweise. Darüber hinaus keine weitere Nutzung. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von frei-brütenden Vogelarten.
- Fledermäuse: Nachweis von Quartierstrukturen mit potenzieller Nutzung als Einzel-, Männchen- oder Wochenstubenquartier. Anhand von Kotspuren wurde eine Nutzung des Dachstuhls der Bahnhofstraße 75 als Lebensraum festgestellt.
- Reptilien: Es wurden keine Reptilien, keine Individuen der Mauereidechse bei den Begehungen festgestellt. Ein Vorkommen von Einzelindividuen der Mauereidechse nicht auszuschließen. Ein Vorkommen weiterer Reptilienarten kann aufgrund der Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

Es werden Vorgaben zu erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemacht, welche überwiegend für die Beräumung des Baufeldes zu beachten waren. Die Maßnahmen werden unter den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen sind vertraglich zu sichern.

- Bauzeitenbeschränkung: Die Entfernung von Gehölzen darf nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum 01.1. bis 28./29.02. erfolgen.
- Während der Bauphase dürfen keine außerhalb des Vorhabensbereichs liegende Flächen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Es dürfen keine Gehölze außerhalb des Vorhabensbereichs entfernt werden. Es ist ein Bauzaun mit Sichtschutz zur Abschirmung zu stellen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Zulässig ist ausschließlich eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Gebäuden oder anderen Objekten. Ziel muss die Bündelung des Lichts auf zu beleuchtende Objekte sein.

Weiterhin sind CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) erforderlich, um die ökologische Funktion für betroffene Tiergruppe/Art während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern. Diese CEF-Maßnahmen wurden im Sinne eines Worts-Case-Szenarios mit der UNB abgestimmt:

- Anbringung von neun Nisthilfen für Gebäudebrüter (Ausgleichsfaktor 1:3) im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Interimsmäßig wurden 3 Vogelnisthilfen (Sperlingskoloniehaus mit je drei Brutplätzen) auf Flurstück 1632 und 1632/1 angebracht.

- Anbringung von zwei künstlichen Fledermausquartieren (mit mindestens je 0,5 m² Hangfläche) (Faktor 1:2) im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Interimsmäßig wurden zwei Fledermaushangbretter auf Flurstück 1632 und 1632/1 angebracht.
- Die Nisthilfen und Fledermauskästen müssen so lange erhalten werden, bis an den Neubauten entsprechende Nist- und Quartiermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Diese sind dann dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Hierzu zählt eine jährliche Reinigung der Nisthilfen sowie einer Wartung bzgl. Hangsicherheit aller Kästen. Dies ist vertraglich zu regeln. Durchführung obliegt primär dem Vorhabenträger.

Für Reptilien wurde ein Antrag auf Ausnahme für § 44 (1) und (3) BNatSchG beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Hierzu liegt vom 01.10.2020 liegt ein „Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG“ für die Mauereidechse vor. Demnach kann die ökologische Funktion des Mauereidechsenlebensraums im räumlich-funktionalen Zusammenhang nicht durch CEF-Maßnahmen erhalten werden. Vom Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt liegt die „Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bzgl. Mauereidechsen“ vom 05.10.2020 vor.

Vom Büro Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg liegt eine Dokumentation zur „Umsetzung CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten“ vom 10.02.2021 vor. Gemäß diesem Dokument wurden die Vogelnisthilfen und Fledermaushangbretter am 09.02.2021 im räumlichen Umfeld des Eingriffsbereichs an einem hölzernen Schuppen und einer Pergola auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstücke Nr. 1632 und 1632/1) fachgerecht installiert. Die im Dokument getroffenen Angaben zur Reinigung sowie zur Überprüfung der Hangsicherheit sind zu beachten. Die dauerhafte Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der Neubebauung.

Im Juli 2021 erfolgte zwischen der Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg und dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt eine Abstimmung bezüglich des Umgangs mit den Eidechsen im Plangebiet, da aufgrund des Baustopps und der Notwendigkeit der Erstellung eines B-Plans die Vorhabenfläche in der Bahnhofstraße/Lehenstraße in Asperg nun bis voraussichtlich Mai 2022 brachliegen wird:

Es ist davon auszugehen, dass sich mit einsetzender Begrünung der Schotterfläche dort bis zum Baubeginn Tiere ansiedeln werden. Die Frage ist daher, wie eine Besiedlung der Fläche verhindert werden kann. Aufgrund der unebenen Fläche wäre die Stellung eines Reptilienschutzzaunes sehr aufwendig und aufgrund der kurzen Standdauer bis zum Baubeginn daher nicht geeignet.

Daher wurde folgendes Vorgehen vereinbart, um die Vorhabenfläche unattraktiv für die Eidechsen als Lebensraum zu machen: Die Fläche des Vorhabensbereichs ist zu planieren und zu verdichten. Aufkommende Vegetation ist mit der Motorsense kurz abzumähen. Vor Baubeginn ist die Fläche durch einen Fachgutachter erneut auf das Vorkommen von Eidechsen zu untersuchen.

Diesem Vorgehen wurde seitens des Landratsamtes zugestimmt.

Die Belange des Artenschutzes wurden somit ausreichend berücksichtigt. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG wurde vermieden. Es bestehen keine weiteren artenschutzrechtlichen Konflikte.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UNS HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zu Denkmälern, Bodenfunden, Biotopen, Überschwemmungsgebiete, Altlasten, Leitungen, u.a.

10. BESITZVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke Nr. 1620/1, 1630, 1631 und 1633 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen der Stadt Asperg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens und zur Übernahme von bestimmten Kosten.

Aufgestellt: 10.03.2022-[13.04.2022](#)

Project GmbH
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen