



Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg

Stadt Kornwestheim  
Planen und Bauen  
Herrn Baehr  
Jakob-Sigle-Platz 1  
70806 Kornwestheim

Gänsfußallee 8  
71636 Ludwigsburg  
Telefon 07141 144-0  
Telefax 07141 144-332

Internet:  
[www.Landkreis-Ludwigsburg.de](http://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		20.12.2023	144-47728	4	27. Februar 2024
E-Mail: <a href="mailto:Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de">Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de</a>					

## Bebauungsplanverfahren „Nördlich Zügelstraße“

Sehr geehrter Herr Baehr,

zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

### I. Naturschutz

#### Umweltbericht:

Der vorliegende Entwurf zum Umweltbericht wurde leider inhaltlich nicht (vollständig) nach der Gliederung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) zum BauGB entsprechend ausgearbeitet. Eine unbeabsichtigte bzw. eine nicht unwesentliche Unvollständigkeit kann somit nicht ausgeschlossen werden (§ 214 Abs. 1 BauGB). Wir regen somit an, den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen und zu überarbeiten.

#### Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 BauGB darzustellen und festzusetzen, oder es können vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden.

Soweit die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche des Bebauungsplans durchgeführt werden, bitten wir diese, unmittelbar nach Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde, zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis des

**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 51 LBG  
Volksbank Ludwigsburg eG  
IBAN: DE58 6049 1430 0484 4840 01  
BIC: GENODS1VBB  
Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122  
Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

Landes, (§ 18 Abs. 2 NatSchG) übermitteln. Weiter bitten wir, uns den Stand der Umsetzung und, soweit erforderlich, die Sicherstellung der Pflege der Maßnahmen mitzuteilen und zu bestätigen.

Die geplante, umfangreiche Begrünung mit einheimischen blüten- und fruchttragenden Laub- und Obstgehölzen des künftigen Baugebiets (Pflanzgebote (Pfg 1 sowie Ziff. 1.12.4 und 1.12.5) begrüßen wir grundsätzlich. Wir geben jedoch zu bedenken, dass die Obstbäume dauerhaft einer fachgerechten Pflege bedürfen und die Früchte auch geerntet werden sollten. Gegebenenfalls werden die Obstbäume gar nicht gepflanzt oder vorzeitig, ersatzlos, gerodet. Aber gerade die langfristige Sicherung der Bäume muss aus ökologischen und klimatischen Gründen gewährleistet werden. Denn erst ein 20 – 30 Jahre alter Baum beginnt seinen Wert für die Umwelt zu entfalten. Daher regen wir an, Obstbäume lediglich im öffentlichen Raum zu pflanzen, um so auch eine fachgerechte Unterhaltung der Bäume sicherstellen zu können.

#### Artenschutz:

Der Habitatpotentialanalyse (HPA) der Werkgruppe Grün ist zu entnehmen, dass die Feldscheune ein gewisses Potential für Fledermäuse als Tagesverstecke besitzt. Da diese Tagesverstecke zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten, gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG, zählen, sind grundsätzlich zeitgleich mit dem Abriss der Feldscheune, Fledermausflachkästen im räumlich funktionalen Zusammenhang an geeigneten Stellen zu installieren, soweit im Umfeld fachgutachterlich kein ausreichendes Potential für derartige Verstecke festgestellt wurde oder wird.

Die Festsetzung zur Installation einer tierökologisch verträglichen Außenbeleuchtung unter der Ziffer 1.9.6 im Textteil des Planwerks ist eine wichtige Artenschutzmaßnahme. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 21 Abs. 3 NatSchG zu neu errichteten Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Da nicht nur das Lichtspektrum, sondern die Ausleuchtung der Nachtstunden als solche, sich auf Flora und Fauna negativ auswirkt, sollte versucht werden, die Außenbeleuchtung im öffentlichen Raum, in den Nacht- und Morgenstunden, soweit möglich, zumindest zu reduzieren.

## **II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:

Die Grundsätze der Entwässerungskonzeption wurden am 06.07.2023 von der Stadt Kornwestheim und dem Büro i-motion dem Fachbereich Umwelt vorgestellt. Ziel ist es, dass möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt und dort hauptsächlich durch Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über einen Wassergraben abgeleitet werden. Die geplante Entwässerung entspricht damit den Grundsätzen nach § 55 Abs. 2 WHG (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser). Der Textteil 2.7 „Behandlung von Niederschlagswasser“ sollte hinsichtlich der Vorgaben an die Rückhaltung konkretere Festlegungen enthalten und nicht nur auf die Anlage 10 „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ verweisen. Auch wäre Anlage 10, wie unter II. (Wasserschutzgebiete/Grundwasser) beschrieben,

hinsichtlich der Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung zu überarbeiten, da das geologische Gutachten bei Feldversuchen doch recht gute Versickerungseigenschaften im Plangebiet ermittelt hat. Für die Versickerung und die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist zu gegebener Zeit unter Vorlage entsprechender Pläne und Beschreibungen auf Grundlage der Entwässerungskonzeption beim Fachbereich Umwelt zu beantragen.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Im Vorhabensbereich stehen unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen noch bis zu ca. 20 m mächtige Schichten der Erfurt-Formation (ehemals: Unterkeuper) über den folgenden Schichten des oberen Muschelkalks an. Mit Grundwasserführungen dürfte erst in den unteren Bereichen der Erfurt-Formation zu rechnen sein. Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine seither in großen Teilen unversiegelte Fläche. Die Überplanung führt zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung.

Wir empfehlen ergänzend/alternativ zum geplanten Regenwasserbewirtschaftungskonzept die Möglichkeit zur ortsnahen Versickerung von Dach-/Oberflächenflächenwasser zu nutzen, zumal im Gebiet als durchlässig zu bezeichnende Bodenschichten vorhanden sind.

Des Weiteren wäre bei der Nutzung regenerativer Energien die Möglichkeit der Ausführung von Erdwärmesonden zu nennen. Diese können allerdings nur bis zu einer wasserundurchlässigen Schicht im Muschelkalk (sogenannter ‚Haßmersheimer-Mergel‘) geführt werden, welche hier in Tiefen von 80 bis max. 100 m zu erwarten sind.

Bodenschutz:

Im Planbereich stehen hochwertige Pararendzinen aus Löss an. Die Bodenschätzung lautet L I a2 72/72. Die natürlichen Bodenfunktionen sind entsprechend hoch bewertet (3,0).

Aus den Luftbildern ist ersichtlich, dass im Westen des Planbereichs die Gewächshäuser einer Gärtnerei rückgebaut wurden. Wir weisen darauf hin, dass die Oberböden des Gärtnereigeländes durch Pflanzenschutzmittel und/oder Düngemittel mit Schadstoffen belastet sein können. Dies ist bei der künftigen, sensibleren Nutzung sowie bei Verwertungsmaßnahmen der Oberböden zu berücksichtigen. Es könnten zudem Rückbaumaterialien wie Glassplitter etc. die Verwertbarkeit des Oberbodens einschränken.

Wir bitten, unter den Hinweisen im Bebauungsplan bei Ziffer 3.5 den dortigen Eintrag wie folgt zu ergänzen:

Auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie bei archäologischen Grabungen ab 0,5 ha Einwirkfläche auf den Boden (u.a. Versiegelungsflächen, BE-Flächen, Retentionsflächen, Bodenlager- und Grabungsflächen) 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 bodenkundlich versierten Fachkraft zu erstellen.

Zudem wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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 m<sup>3</sup> sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Wir bitten, auch das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ den Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

### III. AVL

Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Straßen und Wendeflächen, die nicht den Vorgaben der BG-Verkehr entsprechen, werden von Müllfahrzeugen nicht befahren. Die gesetzliche **Mindestfahrbahnbreite** muss eingehalten werden. Es ist insbesondere auf die lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 Metern zuzüglich des Sicherheitsabstands zu achten. Es darf keine Behinderung durch z.B. Äste entstehen. Bitte achten Sie auf ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter.

Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.

### IV. Immissionsschutz

Am nördlichen Rand von Kornwestheim soll ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzung soll als Allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom Juni 2023 (A 2320) wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs untersucht, die auf das Plangebiet einwirken. Das Gutachten wurde in fachtechnischer Hinsicht geprüft. Die Berechnungsergebnisse sind nachvollziehbar und plausibel. In Bezug auf den Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt, wurde ermittelt, dass **passive Schallschutzmaßnahmen** umzusetzen sind. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Wir haben keine weiteren Anregungen oder Hinweise.



## V. Vermessung, Flurneueordnung und Geoinformation

### Bodenordnung:

Ist die Verwirklichung des Bebauungsplans durch freiwillige Regelungen nicht zu erreichen, können wir die Umsetzung der Planung mithilfe eines Umlegungsverfahrens nach §45ff BauGB unterstützen.

Wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens ein Umlegungsausschuss bei der Gemeinde gebildet, kann der Fachbereich 25 als vermessungstechnischer Sachverständiger im Ausschuss unterstützen, sowie die vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben im Umlegungsverfahren durchführen.

Alternativ kann von der Gemeinde beim Fachbereich 25 eine Umlegungsstelle eingerichtet werden. Die Durchführung der Umlegung und die Fassung der Beschlüsse werden dann vom Fachbereich 25 in enger Abstimmung mit der Gemeinde übernommen. Die Gemeinde ist weiterhin Träger des Verfahrens, benötigt aber keinen Umlegungsausschuss.

### Flurneueordnung:

Durch das oben genannte Vorhaben wird kein laufendes oder geplantes Flurneueordnungsverfahren berührt.

## VI. Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Kornwestheim im Gewann „Unter dem Kriegsrain“ und umfasst ca. 3,1 ha. Nördlich und östlich grenzen Streuobstbestände und Gehölzbestände an, die überwiegend als Freizeitgärten genutzt werden. Südlich liegt die dichte, überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der „Zügelstraße“. Die westliche Begrenzung bildet die „Ludwigsburger Straße“ (L 1143) mit dem Naturdenkmal „Lindenallee“.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die von einem Landwirt bewirtschaftet werden (Flurstücke 432, 431, 429). Die westliche Teilfläche (Flurstücke 401, 400, 398/1, 398, 396/2, 396, 396/5, 396/4, 396/3, 394) ist das brachliegende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

Vom obigen Bebauungsplanverfahren sind Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I betroffen, welche für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung sind. Es wird daher grundsätzlich angeregt, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen.

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden und Nutzungskonflikte sind zu erwarten. Neben Geräusch- und Staubemissionen sind auch Geruchsemissionen im Rahmen der Düngung, beispielsweise durch Gülle, Festmist oder Gärreste aus einer Biogasanlage nicht zu verhindern. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen

witterungsbedingt auch nach 22.00 Uhr durchgeführt werden können. Diese durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu tolerieren.

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass östlich und nordöstlich des Plangebiets als Abgrenzung zur Feldflur jeweils eine Straße verläuft. Damit sollte der sich aus der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) vom 27. April 2016 über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern ergebende Abstand für den Bewirtschafter der angrenzenden Fläche bei Flächenkulturen von mindestens zwei Metern bzw. bei Raumkulturen wie Rebland oder Intensivobst von fünf Metern bereits planerisch gelöst sein. Ansonsten würden die Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die herannahende Bebauung zusätzlichen Abwehransprüchen ausgesetzt werden.

Ferner weisen wir auf die Grenzabstände gegenüber Grundstücken im Außenbereich nach dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg hin.

Aufgrund des bereits bestehenden Flächendrucks, insbesondere auf Ackerland, stehen wir Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerland grundsätzlich eher kritisch gegenüber. Des Weiteren wird angeregt, für Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, um eine Doppelbelastung der landwirtschaftlichen **Betriebe** durch weitere Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Ausgleichs- und **Ersatzmaßnahmen** auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch **Bewirtschaftungs-** oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (BNatSchG § 15 Abs. 3).

Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung bei der Auswahl der Flächen (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sowohl während der Durchführung als auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sichergestellt sein.

Mit freundlichen Grüßen

  
Emmerling