

## **BEBAUUNGSPLAN „FLOSCHE - ERWEITERUNG, VILLA CONRADT“**

### **Stadtteil VAHINGEN, Plb. 1.5**

### **AUSWERTUNG FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

vom **02.01.2025** bis **14.02.2025** (TÖB bis 27.02.2025)

**Stand: 25.09.2025**

Die Stellungnahmen sind vollständig wiedergeben, ausgenommen Standardformulierungen zur Einleitung und zum Schluss. Oder es wird gesondert darauf hingewiesen.  
Personenbezogene Angaben (z.B. Personennamen) wurden anonymisiert.

<b>I. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)</b>	
<b>STELLUNGNAHMEN TÖB</b>	<b>STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG BESCHLUSSVORSCHLAG</b>
<b>1. Regierungspräsidium Stuttgart, 26.02.2025</b>	
<p>Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b> Auf Grund des frühen Standes der Planung ist aktuell keine abschließende Stellungnahme möglich.</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden beachtet bzw. berücksichtigt.</p>

<p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK), Frau XXXXX  Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde), Herr XXXXX  Abt. 3 Landwirtschaft, Herr XXXXX  Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen, Herr XXXXX  Abt. 5 Umwelt, Frau XXXXX  Abt. 8 Denkmalpflege, Herr XXXXX</p> <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege, 04.02.2025</b></p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie Städtebaulichen Denkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege, 04.02.2025</b></p> <p>Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form ebenfalls keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind innerhalb des Geltungsraums bislang nicht bekannt geworden. Da denkmalrelevante Aufschlüsse im Rahmen von Erdeingriffen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wird um Berücksichtigung der Regelungen gem. §§ 20 und 27 DSchG gebeten:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktaages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungs-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>  In der Begründung wird auf die Themen Hochwasser und Regionalplanung eingegangen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  In der Begründung wird auf das Thema Starkregenereignisse eingegangen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
---	--

<p>widrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommenem (Textteil) und der Grundstückseigentümer informiert.</p>
<p><b>2. Landratsamt Ludwigsburg, 04 03 2025</b></p>	
<p><b>I. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p><b>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</b> Wir empfehlen im Textteil des Bebauungsplans wasserdurchlässige Beläge für die Herstellung der Pkw-Stellplätze festzusetzen.</p> <p><b>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</b> Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet ‚Vaihingen‘, innerhalb der Schutzzone IIIB. Unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen stehen hier die Schichten des Muschelkalks an. Mit Grundwasser ist in über 10 m Tiefe zu rechnen. Maßnahmen, welche das Grundwasser tangieren bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg abzuklären ist.</p> <p><b>Starkregen</b> Auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Vaihingen an der Enz wird an dieser Stelle verwiesen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollten im Bebauungsplan mitberücksichtigt werden. Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Weitere Informationen hierzu kann die Stadt Vaihingen an der Enz zur Verfügung stellen.</p> <p>Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: <a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</a>.</p> <p><b>Altlasten</b> Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Wir bitten, unter den Hinweisen im Bebauungsplan folgenden Eintrag vorzunehmen:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> In der Begründung wird auf das Thema Starkregenereignisse eingegangen. Der Grundstückseigentümer wird informiert.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es gibt keine Erkenntnisse zu Altlasten im Plangebiet.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der allgemeine Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme war kein Merkblatt beigefügt.</p>

<p>Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).</p> <p>Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz 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 &gt; 500 m<sup>3</sup> sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p>Wir bitten, das Merkblatt den Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p> <p><b>II. Immissionsschutz</b></p> <p>Das Plangebiet ist von gewerblichen Nutzungen umgeben. Die vorhandene Wohnnutzung führt in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbeflächen. Die geplante Veränderung der Nutzung des Plangebiets in Richtung einer gewerblichen bzw. einer Mischnutzung verringert das Konfliktpotential und eröffnet Spielräume für die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung. Vor diesem Hintergrund beurteilen wir die geplante Entwicklung des Plangebiets in Richtung eines Gewerbegebiets positiv. Wir regen an, nicht betriebsbezogenes Wohnen und ggf. auch betriebsbezogenes Wohnen innerhalb des Plangebiets auszuschließen, um Nutzungskonflikte zu minimieren.</p> <p>Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von einer Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Ziel der Planung ist die Bestandsabsicherung eines alten Villengebäudes mit Gartenanlage. Weiter soll auf vorbelasteten Flächen eine Parkierungsanlage geschaffen werden. Relevante Aushubmassen sind nicht zu erwarten.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Stellungnahme war kein Merkblatt beigefügt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im Bebauungsplan wird das Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>3. Polizeipräsidium Ludwigsburg</b></p>	
<p><b>Kriminalpolizei, 30.01.2025</b></p> <p>Gegen den o.g Bebauungsplan, bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Einbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Stadtgebietes beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Einbrüche verhindert werden.

Wir bitten Sie, im Rahmen der Ausführungsplanung auf das polizeiliche Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung aufmerksam zu machen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Kontaktdaten entsprechend weitergeben würden:

Polizeipräsidium Ludwigsburg  
Referat Prävention  
Tel: 07141 – 18 8001  
[ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de](mailto:ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de)

### **Verkehrspolizei, 25.02.2025**

Der Sachbereich Verkehr beim Führungs- und Einsatzstab des Polizeipräsidiums Ludwigsburg nimmt hiermit zum oben genannten Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen keine.

Da allgemein bei der baulichen Neugestaltung von Verkehrsflächen oder der daran angrenzenden Flächen bestimmte Details zu langfristigen Problemen hinsichtlich der Verkehrssicherheit führen können, möchten wir im Folgenden auf einige Aspekte hinweisen, deren konsequente Berücksichtigung wir für die weitere Detailplanung und für die konkrete Ausführung empfehlen.

### **1. Intuitiv erkennbarer Einklang zwischen baulicher Gestaltung und StVO**

Bei Fußwegen, Grundstückszufahrten und anderen von der Fahrbahn zu unterscheidenden Flächen wie verkehrsberuhigten Bereichen wird eine sehr deutliche optische Abgrenzung, z. B. durch unterschiedlichen Oberflächenbelag empfohlen. Wo dies rechtlich zulässig ist, kann die optische Differenzierung auch durch einen klassischen, eindeutig erkennbar „abgesenkten“ Bordstein unterstützt werden. Entscheidend ist die frühzeitige sichere Erkennbarkeit für den Fahrzeugverkehr, dass es sich um eine generell nicht vorfahrtberechtigte Fläche handelt.

Bei der Planung des Parkraums sollte allgemein bedacht werden, dass durch den ruhenden Verkehr die Sichtverhältnisse an Kreuzungen/Einmündungen, potenziellen regelmäßigen Querungsstellen von Fußgängern und an Grundstücksausfahrten nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollen.

### **Kenntnisnahme**

Der Grundstückseigentümer wird informiert.

### **Kenntnisnahme**

### **Kenntnisnahme**





II. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	
STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG BESCHLUSSVORSCHLAG
<p><b>1. Bürger 1, Vaihingen, 14.02.2025</b></p> <p>Hiermit lege ich Einspruch über den geplanten Bebauungsplan Drucksache Nr.192/24 ein.</p> <p>1.In der „Historischen Ortsanalyse Vaihingen an der Enz“ von 2020 ist das Gebäude samt Garten als erhaltenswert aufgenommen, siehe nachfolgenden Auszug. Aus der Drucksache. Wie kann es sein, das es 4 Jahre später nicht mehr relevant ist.</p> <p>2. Sollen die Großbäume erhalten werden. dann ist unter der Krone + 1,5m keine Baggerarbeiten zulässig. Im Plan sind die Bäume zeichnerisch nicht richtig dargestellt.</p> <p>3. Hat die Firma Katz noch eine weitere Parkplatzfläche wo genutzt werden kann.</p> <p>4. Werde ich rechtlich Prüfen lassen, ob der Bebauungsplan nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Für mich ist dies keine Innenentwicklung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme, die Auffassungen werden nicht geteilt.</b> Der historischen Ortsanalyse kommt für das Plangrundstück nur informative Bedeutung zu, keine rechtlich bindende Wirkung. Unabhängig davon wird das Ziel verfolgt, Villa und Garten weitmöglichst zu erhalten. Der Stellungnahme war kein Auszug aus der Drucksache beigefügt.</p> <p><b>Kenntnisnahme, die Auffassungen werden teilweise nicht geteilt.</b> Es ist keine Regelung bekannt, die Baggerarbeiten unter den Kronen von Bäumen + 1,5 m verbietet. Der Bebauungsplan definiert einen Schutzbereich von 3 m. Der Drucksache 192/24 „Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung...“ war u.a. eine „<u>erste Ideenskizze</u>“ mit den nur ungefähren Standorten zweier bestehender Großbäume beigefügt. Die drei Großbäume auf dem Grundstück wurden zwischenzeitlich eingemessen. Sie sind im Bebauungsplanentwurf korrekt dargestellt. Weiter wurde zwischenzeitlich ein Baum-sachverständiger eingeschaltet. Es ist ausdrückliches Anliegen aller Beteiligten, dass die drei Großbäume keinen Schaden nehmen. Im Weiteren wird auf den Bebauungsplanentwurf und die Begründung verwiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Firma Katz besitzt weitere Parkplatzflächen an verschiedenen Standorten. Diese sind aber für dieses Verfahren und das Plangebiet nicht von Bedeutung.</p> <p><b>Kenntnisnahme, die Auffassung wird nicht geteilt.</b> Die baurechtliche Einstufung zum Innenbereich ist unstrittig, zumal das Plangebiet bereits baurechtlich überplant ist. Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen</p>

5. Ist zu klären was mit den Ausgleichmaßnahmen bei der letzten Katzerweiterung geschehen ist, da nach meinem Kenntnisstands bis heute, diese nicht durchgeführt wurden.

sind gegeben. Die rechtliche Prüfung steht jedem Bürger zu.

**Kenntnisnahme**

Ausgleichsmaßnahmen der letzten Katzerweiterung sind für dieses Planverfahren nicht relevant.

Die beiden letzten, das Firmengelände Katz an der Planckstraße betreffend Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen („Flosch – Erweiterung Teil I, 4. Änderung“ und „Flosch – Erweiterung, Katz“), wurden auf der Grundlage von § 13 bzw. § 13a BauGB aufgestellt. Bei diesen Verfahren sind Umweltprüfungen und Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig nicht erforderlich.