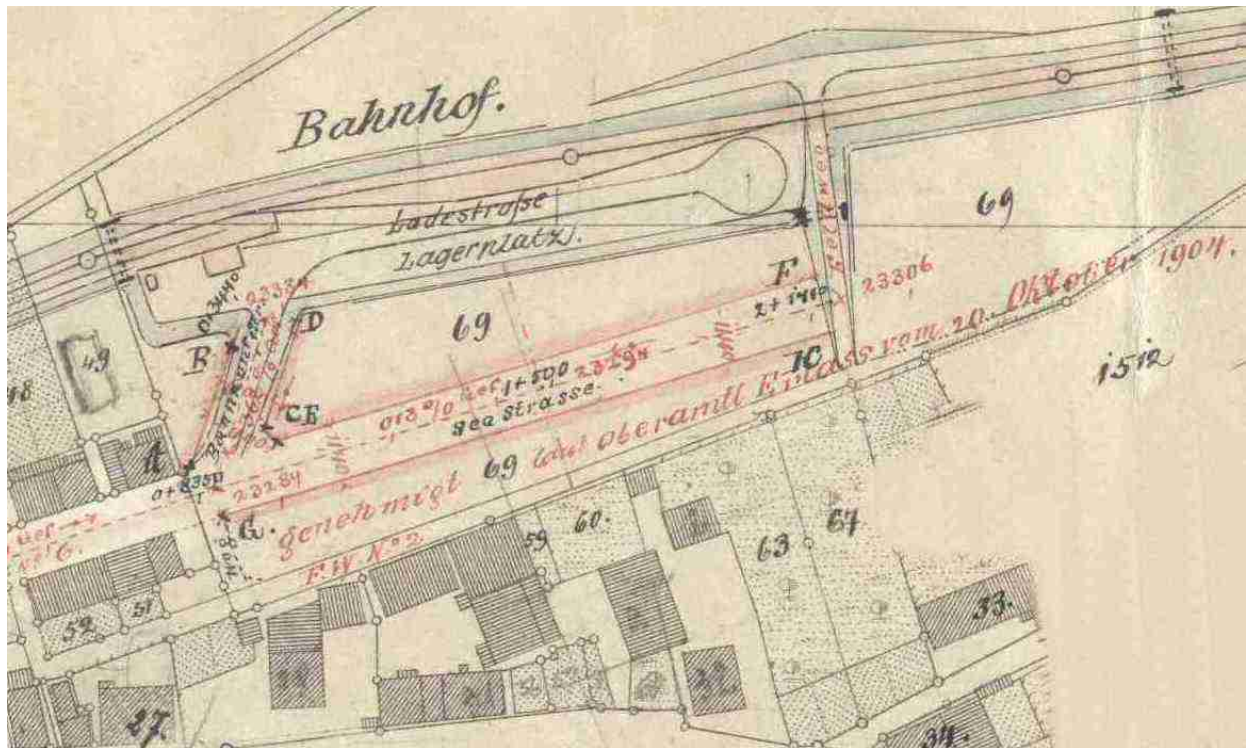


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL KLEINGLATTBACH Pib. 3.1

## BEBAUUNGSPLAN

„Aufhebung Ortsbauplan Kleinglattbach vom  
20.10.1904 mit den Baulinien A-B, D-C-E-F und G-H“

**BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht



Ortsbauplan Kleinglattbach vom 20.10.1904 (ohne Maßstab)

Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz, den 12.12.2007

## 1. Ausgangslage

Der Ortsbauplan für Kleinglattbach aus dem Jahre 1904 sieht östlich der Seegasse eine Verlängerung dieser Straße vor, definiert durch straßenbegleitende Baulinien (siehe Deckblatt dieser Begründung). Diese Straßenverlängerung wurde nie gebaut. Es steht eine Garage auf der Straßentrasse, sowie Teile landwirtschaftlicher Nebengebäude und ein Fahrsilo. Die sonstigen Flächen sind gärtnerisch, als Wiese bzw. Baumwiese angelegt. Von der Seegasse abzweigend führt eine weitere Trasse mit Baulinien in nördliche Richtung zum „alten Bahnhof“. Diese Straßentrasse existiert.



Die zuvor beschriebene Verlängerung der Seegasse zerschneidet mehrere Grundstücke, u.a. die einer Hofstelle. Auf dem Flurstück Nr. 69/7 möchte der Eigentümer das Fahrsilo gegen eine landwirtschaftliche Maschinenhalle ersetzen. Diese Planung steht im Widerspruch zur Straßentrasse bzw. der Baulinien und umgekehrt.

Die Umsetzung der Baulinien von 1904 mit der Straßentrasse ist aus Sicht der Verwaltung heute u. a. aufgrund der vorhandenen Bebauung und den sonstigen Grundstücksnutzungen nicht mehr realistisch. Auch erlauben die mit der Straßentrassierung einhergehenden Grundstücksparzellierungen z. T. keine geordnete städtebauliche Bebauung. Eine Neuordnung scheint hier nicht realistisch. Ob den Baulinien noch eine rechtliche Wirkung zukommt, kann nicht abschließend verneint werden. Folglich zur Sicherheit/Klarstellung soll die Ortsbauplanung von 1904 mit den Baulinien (und damit auch die Verlängerung der Seegasse) mit diesem Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

## **1.1 Baurechtliche Beurteilung**

Nachfolgend ein Auszug aus der Drucksache KG 15/01 (Ortschaftsrat Kleinglattbach) zur baurechtlichen Beurteilung der Baulinienplanung aus dem Jahre 1904 vom Baurechtsamt der Stadt Vaihingen.

„Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist zunächst zu klären, ob bzw. inwieweit der Baulinienplan aus dem Jahr 1904 auch heute noch rechtswirksam ist. Dafür spricht, dass die besagte Baulinie einen überleitungsfähigen Inhalt hat; d. h., dass die seinerzeit auf Grundlage der Württembergischen Bauordnung mit der Baulinie verbundene Aussage, wonach eine Bebaubarkeit der an der Baulinie gelegenen Grundstücke bis zu einer Tiefe von 50 m unterstellt wird, auch nach heutigem Planungsrecht Inhalt eines Bebauungsplanes sein könnte.

Desweiteren darf der Baulinienplan nicht durch die tatsächliche Entwicklung im Laufe der Jahre funktionslos geworden sein, z. B. durch eine mittlerweile erfolgte Bebauung, die die spätere Umsetzung des Ortsbauplanes nicht mehr zuließe. Die ursprüngliche Funktion der Baulinien „A-B“, „D-C-E-F“ und „G-H“ bestand darin, die für eine Verlängerung der Seegasse benötigten Flächen von einer Bebauung freizuhalten. Der westliche Bereich dieser geplanten Trasse (Grundstück Flst.Nr. 69/11) wurde im Jahre 1981 mit einer Garage (zusammen mit dem Wohnhaus Seegasse 13) überbaut.

Insofern steht diese Bebauung einer Realisierung des alten Ortsbauplanes entgegen, was somit für eine Funktionslosigkeit des Baulinienplans sprechen würde.“

## **2. Planung**

Nachfolgend sind nochmals die wesentlichen Gründe aufgeführt, die einer Realisierung der Straßentrasse zuwider stehen.

- Teilweise Überbauung der Straßentrasse bzw. landwirtschaftliche, gartenbauliche Nutzungen auf der Trasse.
- Keine Bereitschaft von Anliegern, Flächen für die Straßenplanung herzugeben.

- Städtebaulich unbefriedigende Grundstücksparzellierungen bei Trassenrealisierung. Die Verlängerung der Seegasse führt heute nicht mehr zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Die Verlängerung der Seegasse steht im Widerspruch zu Erweiterungsabsichten eines hier ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes.

Aufgrund der nicht eindeutigen Rechtssicherheit, ob der Ortsbauplanung aus dem Jahre 1904 noch Rechtswirksamkeit zukommt, soll diese Ortsbauplanung mit diesem Bebauungsplanverfahren zur Klarstellung/Rechtssicherheit offiziell aufgehoben werden.

### **2.1 Folgen der Baulinienaufhebung für die Bebaubarkeit der Grundstücke**

Bei den Baulinien „A-B“ und „C-D“ ändert sich nichts. Im Prinzip sind die an die Baulinien angrenzenden Grundstücke auch bereits bebaut.

Bei den Baulinien „E-F“ und „G-H“ wird mit Aufhebung der Baulinien zwar planungsrechtlich eine Bebaubarkeit aufgehoben. Bauordnungsrechtlich ändert sich aber auch hier nichts an der Bebaubarkeit. Ohne die gebaute Erschließungsstraße sind z. B. die hinteren, unbebauten Grundstücke, die ansonsten nur über einen Feldweg angebunden sind, mit „normalen Wohnhäusern“ (ohne Privilegierung) nicht bebaubar. Grundsätzlich bebaubar sind und bleiben die Flächen für privilegierte Bauten, wie die geplante Maschinenhalle. Die Straßentrasse muss, wird die Ortsbauplanung nicht aufgehoben, natürlich freigehalten werden.

Sollte für die hinterliegenden Grundstücke demnächst eine z. B. wohnbauliche Nutzung gewünscht werden (was in den letzten 100 Jahren nicht ernsthaft betrieben wurde), dann kann hier mit einem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden. Eine Erschließung der Grundstücke könnte z. B. über den südlich verlaufenden Feldweg erfolgen. Derzeit wird aber kein Bedarf gesehen.

### 3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Wie zuvor beschrieben, ändert sich mit der Aufhebung der Baulinienplanung an der derzeitigen Bebaubarkeit der Grundstücke wenig. Eine Straßentrasse mit den damit einhergehenden Versiegelungen wird aufgegeben. Folglich ist auch von keinen mit diesem Verfahren eröffneten Eingriffen in Natur- und Landschaft auszugehen. Im Gegenteil, es verbleiben planungsrechtlich im größeren Umfang landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzungen. Vor diesem Hintergrund wird von einer detaillierten Bestandsaufnahme und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung abgesehen. Für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Mensch“ wird in der Summe jeweils von positiven Auswirkungen ausgegangen.

### 4. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Aus den zuletzt unter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung beschriebenen Gründen wird von positiven Auswirkungen auf die Umwelt ausgegangen. Vor diesem Hintergrund wurde der Aufwand und damit die Tiefe der Umweltprüfung auf das unbedingt erforderliche reduziert.

#### 4.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes	Aufhebung der Ortsbauplanung von 1904 mit den Baulinien A-B, D-C-E-F und G-H und damit der Straßenverlängerung der Seegasse nach Osten. Darstellung im Flächennutzungsplan, Mischbaufläche.
Art der Bebauung	Bebaubarkeit nach Aufhebung im Sinne des § 34 bzw. § 35 BauGB.
Erschließung	Keine Änderungen. Die Verlängerung der Seegasse entfällt. Der Abzweig zum nördlichen „alten Bahnhof“ ist Bestand.
Ver- und Entsorgung	Keine Änderungen.

#### 4.2 Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird verwiesen.

#### 4.3 Bestandsaufnahme der Umweltbelange

Gebietscharakter	Landwirtschaftliche Nutzflächen, Hofflächen, Wohnen, Gartenfläche, Baumwiese.
Schutzgebiete	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete (§ 32 NatSchG, Natura 2000 - FFH oder Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
Landschaftsplan	Keine Maßnahmen zugeordnet.
Regionalplan	Siedlungsfläche
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Nicht weiter untersucht.
Boden	Nicht weiter untersucht.
Altlasten / Kulturgüter	Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten und Kulturgüter vor.
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet.
Luft / Klima	Nicht weiter untersucht.
Landschaft / Ortsbild	Nicht weiter untersucht (ortsnahe Grünflächen).

#### 4.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Null-Variante und Planungsdurchführung

Null-Variante	Voraussichtlich keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand. Eine geplante landwirtschaftliche Maschinenhalle würde vermutlich an anderer Stelle im Außenbereich errichtet.
Planungsdurchführung	Keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen etc. und deren Wirkgefüge. Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle.

#### 4.5 Prüfung der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit einer Baulinienaufhebung können keine Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten (siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbewertung)

#### 4.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Nicht weiter untersucht.

#### 4.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine und gebietsspezifische Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsbauplan Kleinglattbach von 1904.</li><li>• Maßgeblicher Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.</li><li>• Atlas Altlasten und altlastenverdächtige Flächen Stadt Vaihingen an der Enz vom Landkreis Ludwigsburg.</li><li>• Archäologisches Fundstellenverzeichnis und Liste der Kulturdenkmale für Vaihingen an der Enz, vom Regierungspräsidium Stuttgart.</li><li>• Aktuelle Daten der Stadt Vaihingen zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biotopen nach § 32 NatSchG.</li></ul>
--	--

#### 4.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgegangen.

#### 4.9 Zusammenfassung

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Aufhebung der Ortsbauplanung von 1904 ausgegangen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 12.12.2007  
Stadtplanungsamt