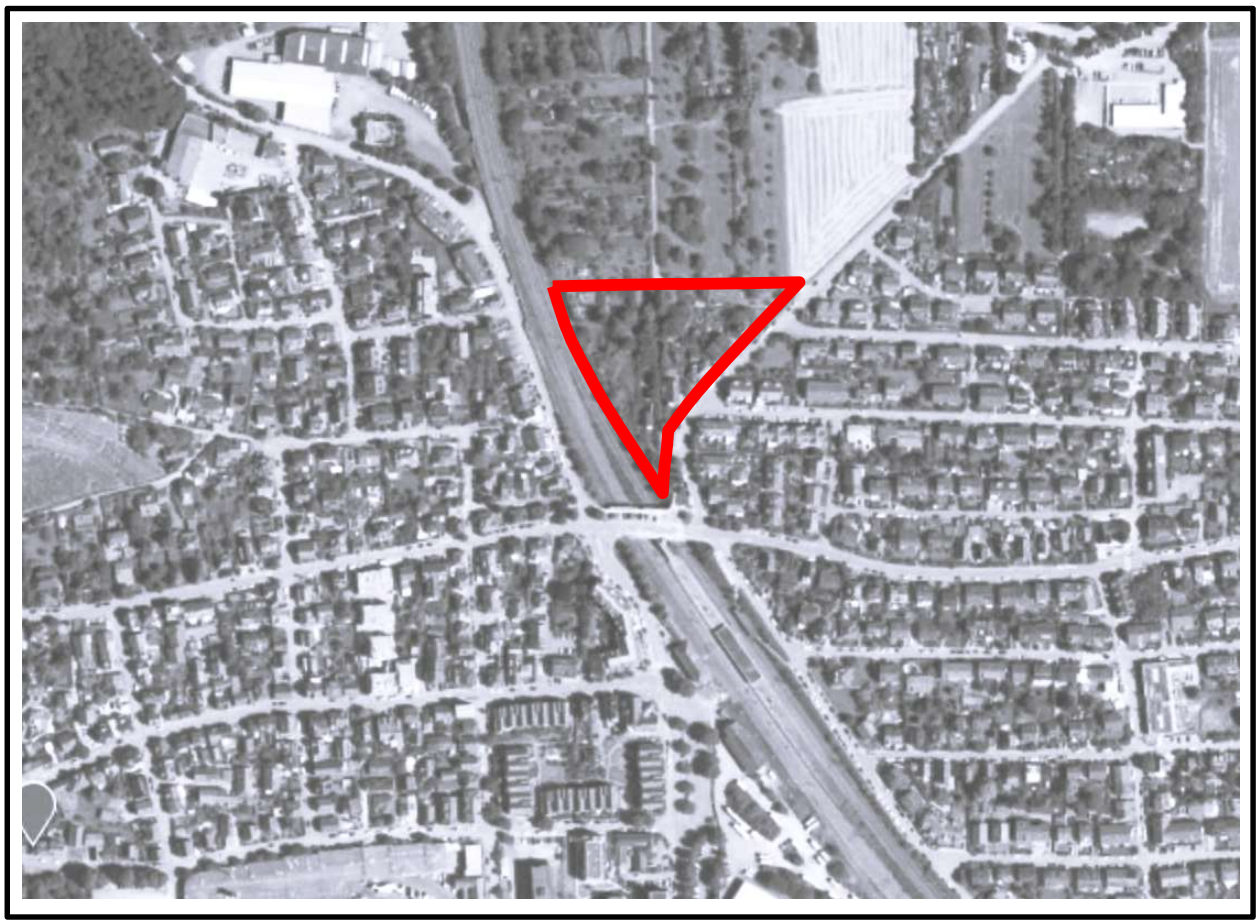
STADT ASPERG
GEMARKUNG ASPERG
LANDKREIS LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN-AUFHEBUNG „BAULINIENPLAN EISENBAHNSTRASSE / GRAFENBÜHL“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB



BEGRÜNDUNG

SATZUNG - STAND: 08.07.2026

Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFHEBUNGSGEBIET 3

1.1 Lage und Größe 3
1.2 Bestand und Umgebung 3

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 4

3. VERFAHREN 4

3.1 Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB 4
3.2 Verfahrensablauf 4

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG 4

4.1 Flächennutzungsplan 4
4.2 Landschaftsplan 5

5. UMWELTBELANGE 6

5.1 Umweltprüfung 6
5.2 Schutzgebiet 6
5.3 Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen 7
5.4 Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel 11
5.5 Starkregen 11

1. AUFHEBUNGSGEBIET

1.1 Lage und Größe

Das Gebiet, innerhalb dem der Baulinienplan „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ aufgehoben werden soll, - im folgenden Aufhebungsgebiet genannt - liegt nordöstlich des S-Bahnhaltepunktes Asperg, zwischen Monreposstraße und den Bahngleisen.

Es handelt sich bei der Fläche um die Flurstücke: 1385, 1832 (Teilfläche), 1928, 1928/1, 1928/2, 1929, 1930, 1931, 1933, 1933/1, 1933/2, 1933/3, 1933/4, 1933/5, 1934, 1936 und 1936/1

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,06 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Lageplan mit Geltungsbereich, Project GmbH (o.M.)

Es wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Kante der Flurstücke 1928, 1928/2 und 1385,

im Südosten durch die Monreposstraße und

im Westen durch die Bahngleise.

1.2 Bestand und Umgebung

1.2.1 Bestand

Entlang der Monreposstraße sowie am Ende der Strombergstraße sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern errichtet. In den rückwärtigen Bereichen sind teilweise Nebenanlagen errichtet.

Im Übrigen ist das Gelände unbebaut und weist im Westen einen größeren Grünbestand mit Gehölzen auf.

1.2.2 Umgebung

Das Aufhebungsgebiet grenzt im Norden an Felder und Schrebergärten, im Südosten an Wohnbebauung und im Westen an die Bahngleise. Südlich des Aufhebungsgebietes liegt der S-Bahnhaltepunkt Asperg.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der einfache Bebauungsplan (Baulinienplan) „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ ist inzwischen funktionslos geworden. Bereits 98% dieses Baulinienplanes wurden durch konkrete Bebauungspläne im Quartier Grafenbühl ersetzt (überplant).

Für den verbleibenden Teil des Baulinienplans „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ wurden bereits mehrfach Baugesuche eingereicht, die jedoch vom Landratsamt Ludwigsburg alle nicht genehmigt wurden. Das vorliegende Aufhebungsgebiet wird dem Außenbereich zugeordnet. Dies ist gerichtlich bestätigt. Somit besitzt der verbliebende Teil des vorhandenen Baulinienplans „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ keine Rechtskraft mehr. Um auch diesbezüglich Klarheit zu schaffen, wird der verbliebene Teil des Baulinienplans aufgehoben.

Nach der Aufhebung des Baulinienplans werden die Grundstücke entlang der Monreposstraße dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet. Es gelten weiterhin die Regularien des § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich danach mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Bebauung in der Strombergstraße haben weiterhin Bestandsschutz. Änderungen, Erweiterungen oder eine Neuerrichtung der Gebäude richtet sich nach § 35 BauGB.

3. VERFAHREN

3.1 Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Da es sich um die Aufhebung des Baulinienplans handelt, der aus heutiger Sicht als überholt anzusehen ist, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie weiterer Verbände (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet.

3.2 Verfahrensablauf

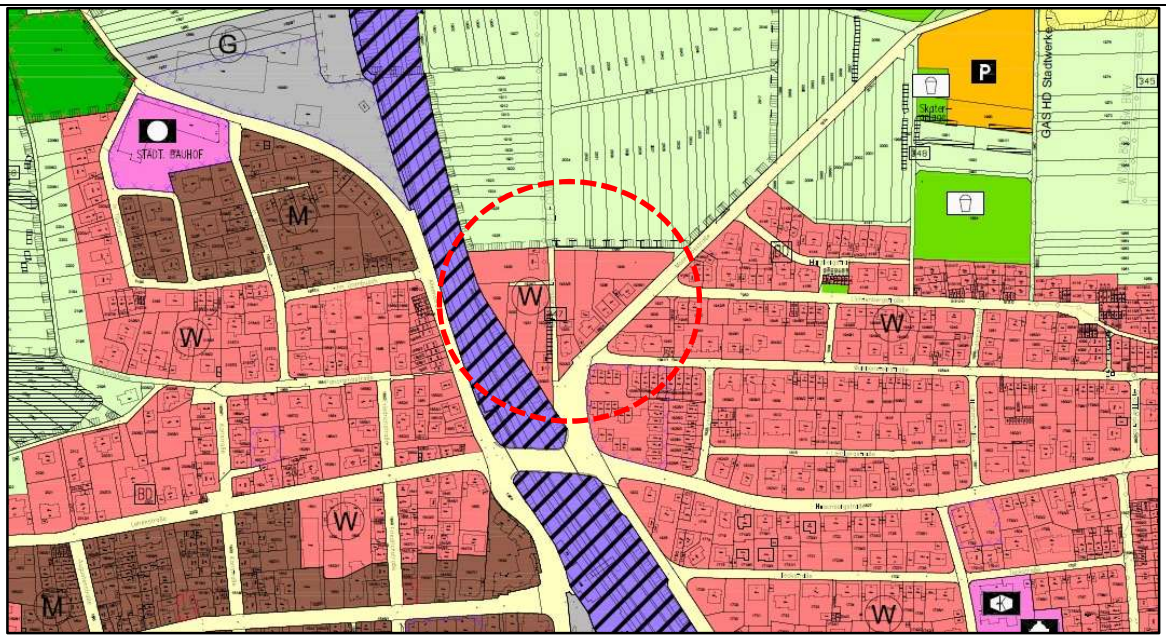
Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 24.02.2026 durch den Gemeinderat der Stadt Asperg gefasst und am 26.03.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Der Billigungsbeschluss und der Beschluss zur Offenlage wurden am 28.04.2026 durch den Gemeinderat der Stadt Asperg gefasst und am 13.05.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde daraufhin im Zeitraum vom 15.05.2026 bis 19.06.2026 durchgeführt.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Asperg ist das Aufhebungsgebiet als „Fläche für Wohnen“ dargestellt.

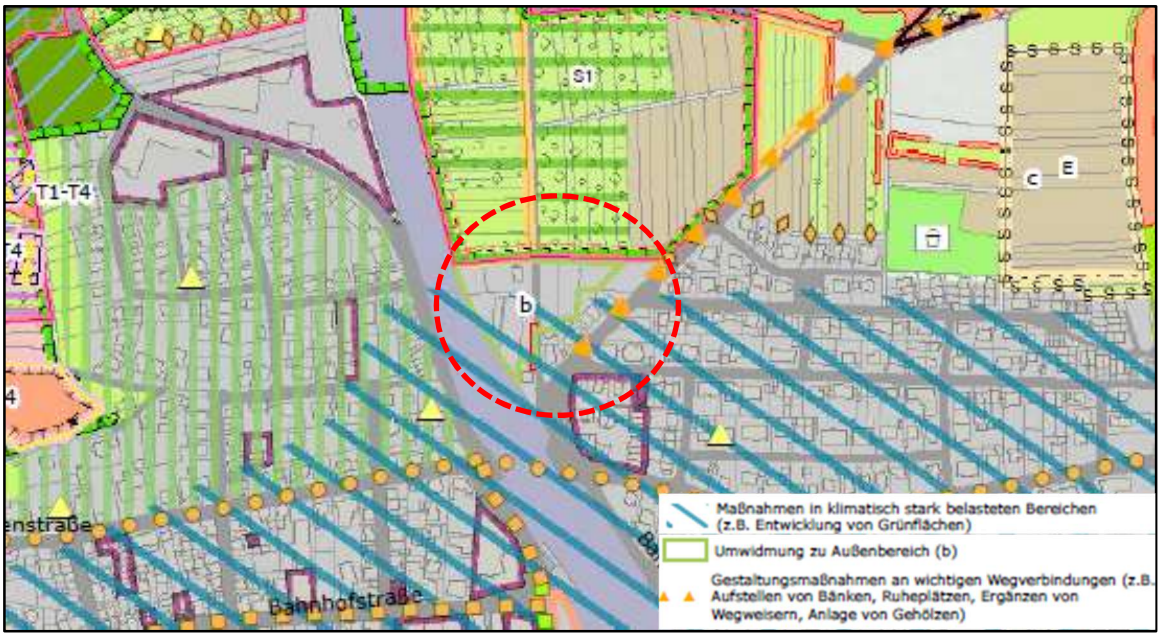


Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stadt Asperg 2010 o.M.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird diese Ausweisung angepasst. Zukünftig wird nur noch die Bestandsbebauung an der Monreposstraße als Wohnbaufläche dargestellt, die übrigen Flächen werden dem Außenbereich zugeordnet.

4.2 Landschaftsplan

Von der Stadt Asperg liegt die Fortschreibung des Landschaftsplans vom 31.03.2025 (Helbig Umweltplanung 2025) vor. Dieser zeigt für den Aufhebungsbereich die „Umwidmung zu Außenbereich“, „Maßnahmen in stark klimatisch belasteten Bereichen“ und entlang der Monrepos Straße „Gestaltungsmaßnahmen an wichtigen Wegverbindungen“.



Ausschnitt Landschaftsplan, Helbig Umweltplanung 2025 o.M.

Die Aufhebung des Baulinienplans entspricht somit den Vorgaben des Landschaftsplans.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Der verbliebene Teil des Baulinienplans „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ soll aufgehoben werden. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. 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.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, sowie die Auswirkungen der Aufhebung des Baulinienplans werden verbal-argumentativ durchgeführt.

Die 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“ (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, Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Das bestehende Planungsrecht des Baulinienplans „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ stellt die Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung des Bestands dar. Dies ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW und das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 02.02.2026).

Eine Ortsbegehung erfolgte am 11.12.2025.

5.2 Schutzgebiet

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich **keine** der folgenden Gebiete:

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke, nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Netz „Natura 2000“ (V-RL / FFH-RL)

5.2.1 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Nördlich des Aufhebungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hohenasperg-Hurst und weitere Umgebung“ (Nr. 1.18.100) an.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Landschaftsschutzgebiet ist durch die Aufhebung des Baulinienplans nicht nachteilig betroffen.

5.2.2 Schutz von Feldhecken (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW)

Westlich der Strombergstraße befindet sich die „Feldhecke Steige“ (Biotopnr. 170201180347), welche gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützt ist.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Landschaftsschutzgebiet ist durch die Aufhebung des Baulinienplans nicht nachteilig betroffen.

5.3 Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung des Baulinienplans „Eisenbahnstraße / Grafenbühl“ werden die Umweltauswirkungen für die nachfolgenden Schutzgüter prognostiziert und bewertet.

5.3.1 Schutzgut Menschen

Bestandsbeschreibung

Es handelt sich beim Aufhebungsbereich um Flächen, die den Eigentümern zur Erholung und teilweise dem Wohnen dienen, für die Öffentlichkeit jedoch lediglich im Hinblick auf das Landschaftsbild und somit indirekt für die Erholung eine Bedeutung haben.

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo
- Sicherung der Bestandsbebauung über § 34 und § 35 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Mittlere Wertigkeit Bedeutung als Wohn- und Erholungsraum	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es kommt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

<u>Schutzgebiete</u> Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete

<u>Geschützte Biotope</u> „Feldhecke Steige“ (Biotopnr. 170201180347) gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW

<u>Biotopverbund</u> Biotopverbund mittlerer Standorte im Westen des Aufhebungsgebiets

Innerhalb des Aufhebungsbereichs befinden sich, abgesehen von den bebauten Flächen, private Kleingärten, die teilweise von Streuobstgehölzen bestanden sind und einem Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten zugeordnet werden können. Entlang der westlichen Grenze des Aufhebungsgebiets sowie westlich der Strombergstraße erstrecken sich Feldhecken. Die „Feldhecke Steige“ (Biotopnr. 170201180347) entlang der Strombergstraße ist gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützt.

<u>Baumschutzsatzung</u> Keine

<u>Festsetzungen des bestehenden Baulinienplans</u> Baulinien im Bereich der Streuobstbestände und Hecken

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Mittlere Wertigkeit	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es kommt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzguts.

5.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsbeschreibung

Geologischer Untergrund: Im Westen und Osten: Erfurt-Formtation (Lettenkeuper) (kuE 135), von Norden bis Süden: Grabfeld-Formation (Gipskeuper) (kmGR 133)

Boden / Bodennutzung: Im Aufhebungsgebiet:

Böden des Innenbereichs unter Kleingarten Nutzung oder versiegelt im Bereich der Gebäude

Angrenzend an das Aufhebungsgebiet:

nordwestlich: Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein (f15), nordöstlich: Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Ton- und Mergelstein (f9) mit mittlerer Wertigkeit

Altlasten / Kampfmittel: Es sind keine Altlasten bekannt

Festsetzungen des bestehenden Baulinienplans: Baulinien

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Böden des Innenbereichs Geringe Wertigkeit	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es kommt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer: Keine

Grundwasser: Gipskeuper und Unterkeuper mit mittlerer Wertigkeit. Auf den bereits versiegelten Flächen im Plangebiet kann kein Wasser versickern.

Schutzgebiete: Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten

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

Festsetzungen des bestehenden Baulinienplans: Baulinien

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Mittlere Wertigkeit im unversiegelten Bereich	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es kommt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.

5.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Asperg liegt im Klimabezirk „Neckarbecken“. Das Neckarbecken ist gekennzeichnet durch seine hohen Durchschnittstemperaturen, geringe Niederschläge und eine lange Sonnenscheindauer. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9-10°C und der durchschnittlicher Jahresniederschlag liegt bei rund 750-800 mm.

Das Aufhebungsgebiet kann einem Stadtrand-Klimatop zugeordnet werden. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden. [Klimaatlas 2008]. Im Bereich der Grünflächen entsteht Kalt- und Frischluft.

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Mittlere Wertigkeit im unbebauten Bereich	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es kommt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft.

5.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am Rande des bebauten Siedlungskörpers. Von der Monreposstraße aus sind vor allem die Wohngebäude und die dahinterliegenden Gärten sichtbar. Das restliche Landschaftsbild im Aufhebungsbereich ist geprägt von Gehölzstrukturen und Gärten, welche zur Erholung und Freizeit aber auch zum Gemüse- und Obstanbau genutzt werden.

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

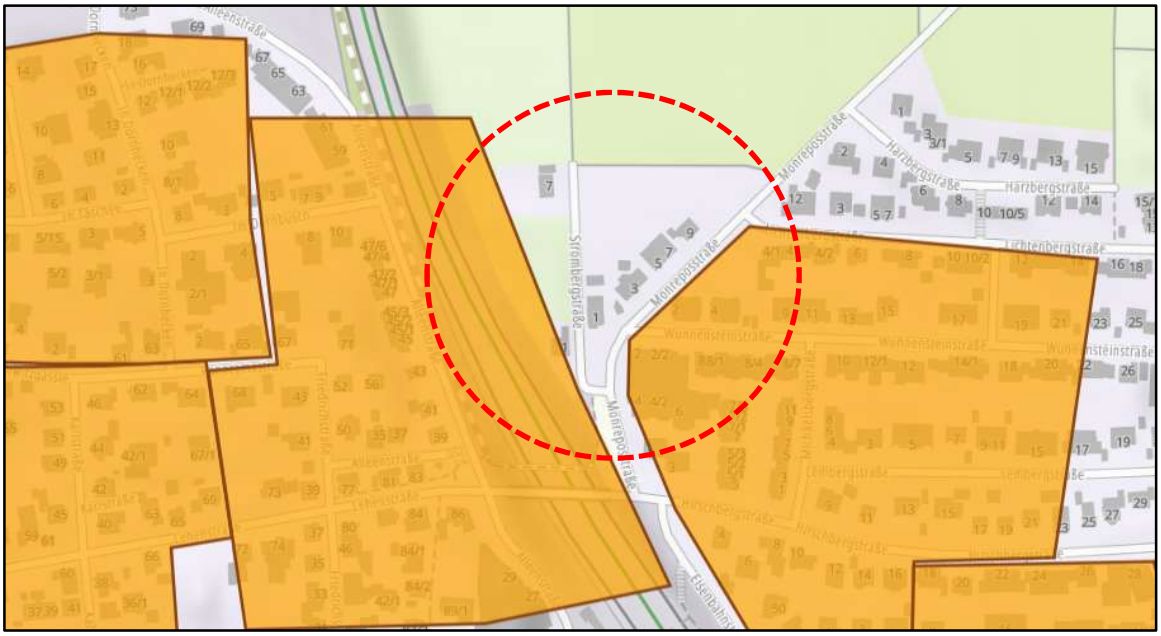
- Keine notwendig

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Schutzgut von mittlerer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im westlichen Bereich des Aufhebungsgebiets liegt ein flächiges Archäologisches Kulturdenkmal (Objektid. 96551049), welches nach Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geschützt ist. Es handelt sich um eine späthallstattzeitliche und frühlatènezeitliche Siedlung.



Archäologische Kulturdenkmale, Geoportal 2026 o.M.

Innerhalb des Aufhebungsgebietes sind ansonsten keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter sind die vorhandene Wohngebäude.

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

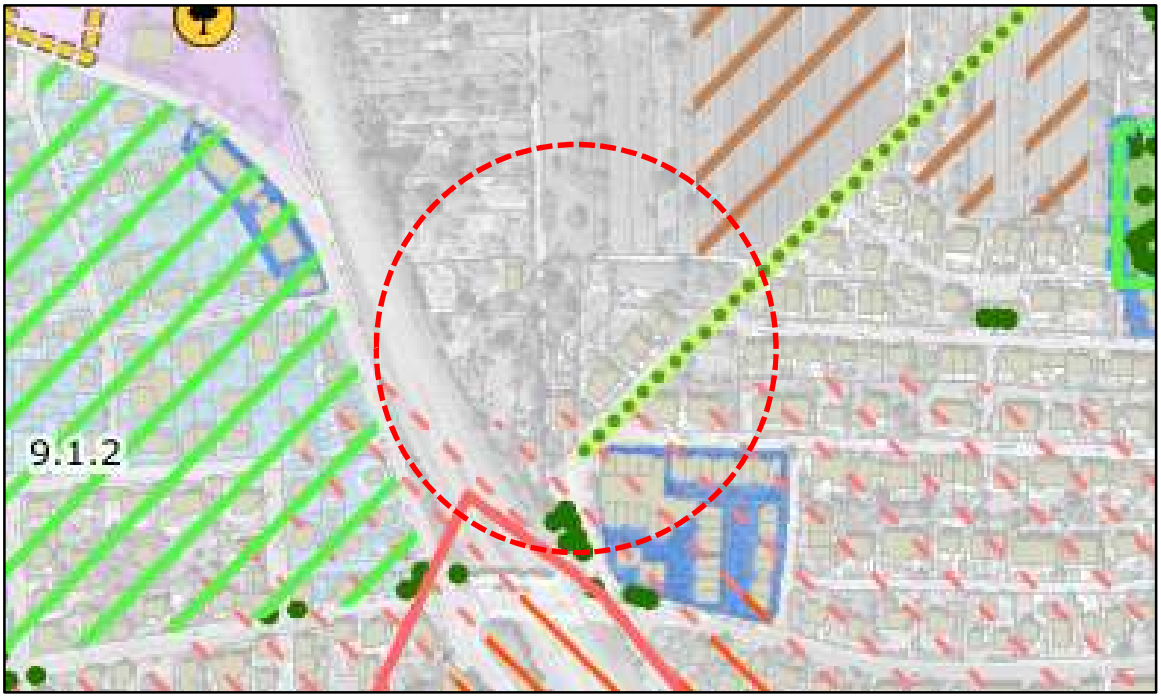
- Keine erforderlich

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung	Fazit
Keine Betroffenheit	Keine negativen Veränderungen	Keine negative Veränderung

5.4 Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel

Bestandsbeschreibung

Im Bereich der bestehenden Grünflächen entsteht Kalt- und Frischluft, diese Grünstrukturen sind daher erhaltenswert. Der Maßnahmenplan des Klimafolgenanpassungskonzepts der Stadt Asperg (Büro Helbig Umweltplanung 2025) zeigt im südlichen Bereich des Aufhebungsgebiets „hohen Handlungsbedarf“ (rosa gestrichelte Schraffur) bzgl. der Klimaanpassung.



Klimafolgenanpassungskonzept – Maßnahmenplan, Helbig Umweltplanung 2025

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

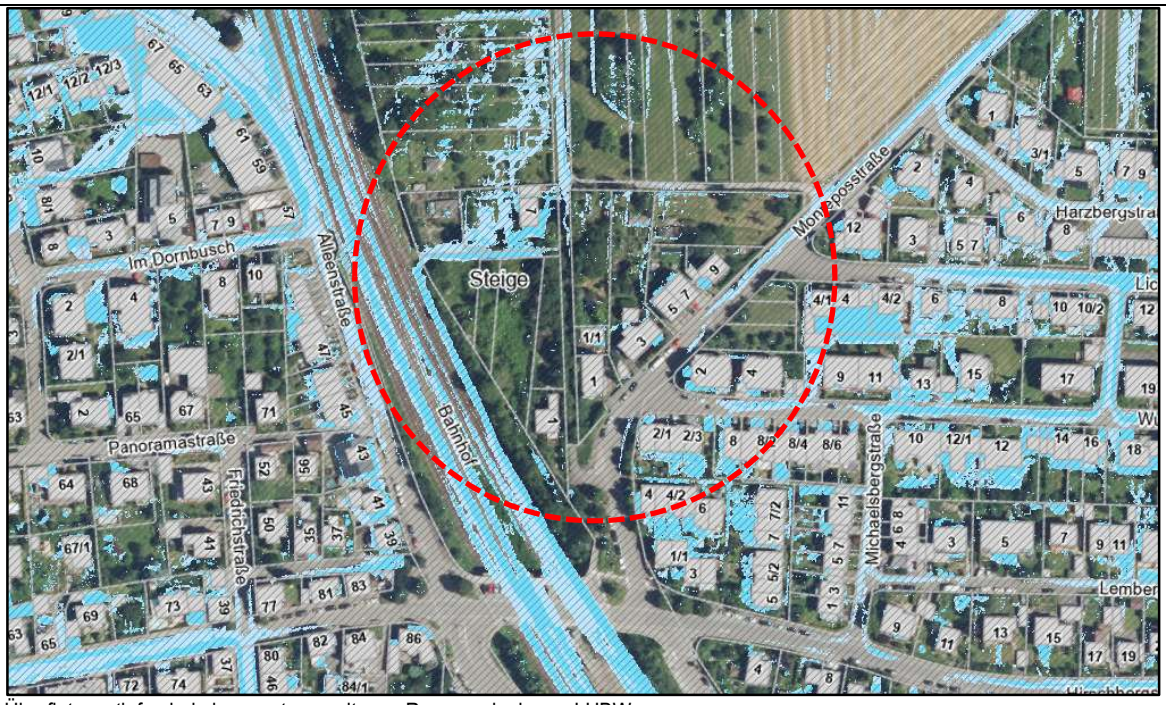
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

5.5 Starkregen

Bestandsbeschreibung

Die kommunale Starkregengefahrenkarte zeigt Überflutungsflächen im Fall von außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit Tiefen zwischen 0,05 - 0,1 m und zwischen 0,1 m und 0,5 m im nordwestlichen Bereich des Aufhebungsgebiets.



Überflutungstiefen bei einem extrem seltenen Regenereignisses, LUBW

Auswirkungen der Planung

- Erhalt des Status quo

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine notwendig

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Asperg, den 08.07.2026

Project GmbH, Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen
Ruiter Straße 1, 73734 Esslingen