

**Gemeinde Auenwald
OT Lippoldweiler**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Scheurengärten I – 1. Änderung"
08119006_1241_007_04_BG**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 23.10.2023 / 19.02.2024



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 - 73529 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 22.192

INHALT

SEITE

Begründung	1
1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Anlass und Bedarf der Planung.....	1
3. Plangebiet.....	1
4. Übergeordnete Planung	2
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	3
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
7. Ermittlung der Umweltbelange	5

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Auenwald stellt den Bebauungsplan Scheurengärten I – 1. Änderung auf, um den immer noch starken Wohnungsdruck in der Gemeinde sowie der gesamten Region entgegenzuwirken. Auf einer Fläche im seit 27.03.1958 rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheurenäcker“ sowie einer Fläche des seit 08.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheurengärten I“ soll eine innerörtliche Nachverdichtung stattfinden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheurengärten I 1. Änderung“ sollen drei Wohngebäudeformen errichtet werden. Auf der Fläche der ehemaligen Speisewirtschaft „Traube“ soll ein Mehrfamilienhaus entstehen mit ca. 11 Wohneinheiten. Auf dem südlichen, direkt anschließenden Grundstück ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Reihenhaus mit drei Parteien vorgesehen. Die geplante Bebauung fügt sich durch seine Art- und Maß in die umgebenden Bebauung ein. Die geplante Nachverdichtung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar und aufgrund des immer noch sehr angespannten Wohnungsmarktes notwendig. Der Neuausweisung im Innenbereich weist der Gemeinde nicht nur aufgrund von Bundes- und Länderpolitik besondere Bedeutung zu, sondern auch um möglichst behutsam mit dem eigenen Gemeindegebiet umzugehen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Änderungen insgesamt geringfügig sind, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Eine förmliche Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Die Flurstücke Nr. 328/5, 36/10 und 36/2 befinden sich in Privatbesitz. Das ehemalige und bereits nicht mehr genutzte Wirtschaftsgebäude „Traube“ soll abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Wirtschaft hin zu einer Wohnbebauung und der zusätzlichen geplanten Errichtung eines Doppelhauses und drei Reihenhausparteien wird ein großer Beitrag zur innerörtlichen Entwicklung im Ortsteil Lippoldswweiler beigetragen. Die rudimentären Festsetzungen des Bebauungsplans von 1958 werden modernen Anforderungen im Allgemeinen, aber auch speziell der vorgesehenen zukünftigen Nutzung nicht mehr gerecht. Eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist daher erforderlich. Die innerörtliche Verdichtung ist in Hinblick auf ökologische, als auch soziale Faktoren sinnvoll und sollte grundlegend unterstützt werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: Flst.-Nr. 332/4, Flst.-Nr. 332/1, Flst.-Nr. 328/5, Flst.-Nr. 36/10 und Flst.-Nr. 36/2 der Gemarkung Lippoldswweiler. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lippoldswweiler. Das nördlichste Baufeld kann über die kurze Erschließungsstraße auf dem Flurstück 332/1 angefahren werden. Die Erschließung der beiden weiteren Baufelder erfolgt über die Straße „Scheurengarten“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.100 m² Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: Kreisstraße 1907 und ein Lebensmittelmarkt
- im Osten: Wohnbebauung
- im Süden: Straße „Scheurengärten“
- im Westen: Wohnbebauung

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Teilbereich als gemischte Bauflächen und im südlichen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es grenzen Flächen für Landwirtschaft im Norden, weitere Wohnflächen im Süden als auch Mischgebiete im Westen und Osten an.

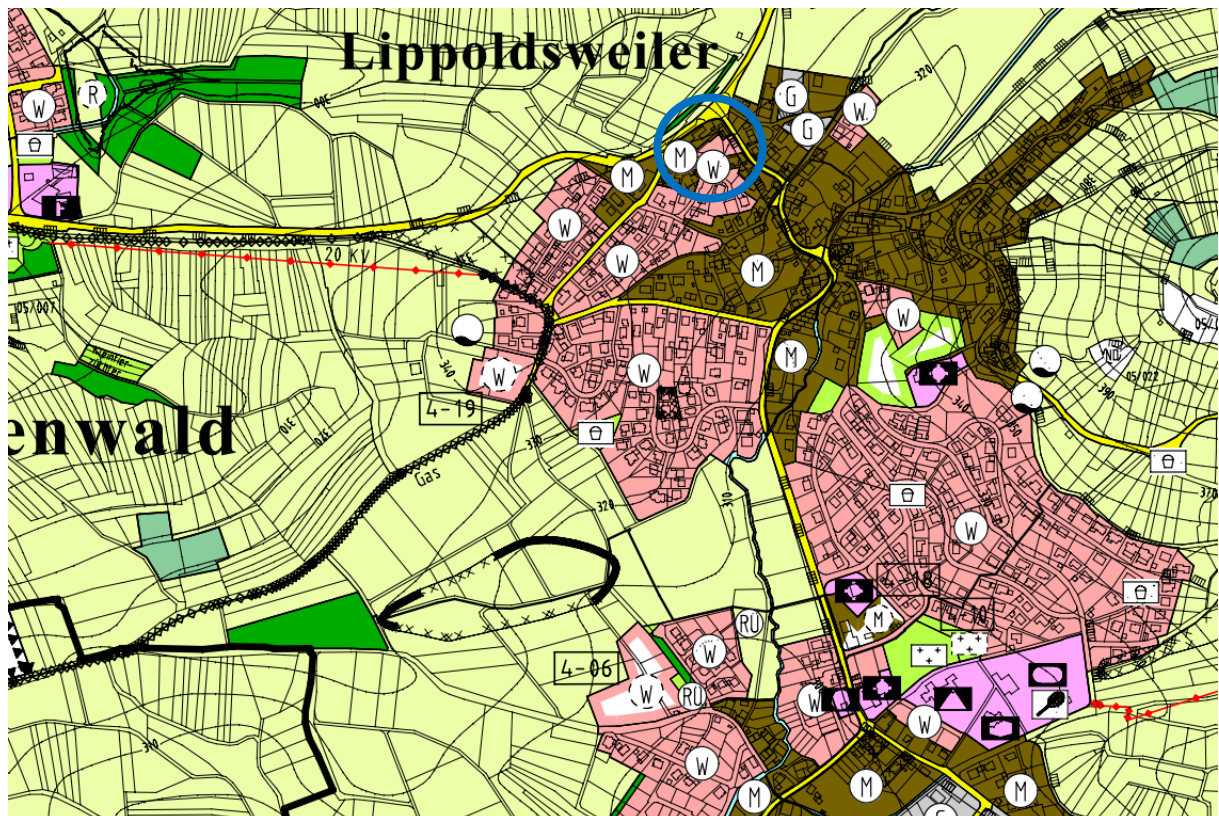


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. In Ermangelung von Gewässern in der näheren Umgebung wird das Planungsgebiet von keinem Überschwemmungsgebiet tangiert.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die ausgewiesenen Baugrenzen entsprechen den vorläufigen Planungen einer Bauvoranfrage. Die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1958 entsprechen weitestgehend nicht mehr den modernen Anforderungen, so wurde etwa eine Durchgangsstraße zwischen der Hauptstraße und „Am Mühlberg“ vorgesehen, stattdessen erschließt die heutige Straße „Scheurengärten“ nur stichartig das Gebiet. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans wandelte sich die demographische Situation und die vorhandenen Grundstücke. So gilt es nun, die verbliebenen Freiräume effektiv und sinnvoll zu nutzen. Der Bebauungsplan von 1958 traf keine Festsetzungen zur baulichen Dichte, die aber für eine gesunde Ortsentwicklung von Bedeutung sind. Im neuen Bebauungsplan wird somit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Damit wird ein Mittelweg gefunden, der gegenüber der vorherigen Nutzung eine deutlich höhere Bebauungsdichte findet, sich aber nicht von der umgebenden Bebauung abhebt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN $\pm 0,5$ m, sowie der maximalen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) bei flachgeneigten Dächern geregelt. Die EFH wird gemäß dem abfallenden Terrain im Plangebiet in drei verschiedene Abschnitte eingeteilt. So wird sichergestellt, dass alle Baufenster über eine eigens festgelegte EFH

verfügen. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform werden das Satteldach (SD) und das extensiv begrünte Flachdach (FD) festgesetzt. Damit entspricht die zulässige Dachform der bestehenden Dachlandschaft und wird um das begrünte Flachdach als raumeffiziente Dachform erweitert.

Um sich städtebaulich an die umgebende Bebauung anzupassen, wird auch in der Bebauungsplanänderung an einer offenen Bauform festgehalten.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch zwei Seiten, das Baufenster im nördlichen Bereich wird durch die bereits bestehende Stichstraße auf dem Flurstück 332/1 parallel zur K1907 erschlossen. Die Fahrbahnbreite ist mit einer Breite von ca. 5,5 Metern weitgenug ausgebaut. Die Wendepalte dieser Straße wird aktuell dennoch als zu klein empfunden. Die Bebauungsplanänderung sieht daher eine Vergrößerung des Wendebereichs vor. Um die Wendepalte sind 13 Stellplätze vorgesehen. Ein Fußweg ermöglicht es, von der Wendepalte zur Bushaltestelle „Am Brenner“ zu gelangen. Durch die 1. Änderung wird dieser Weg nun auch offiziell festgesetzt. Die beiden südlichen Baufelder hingegen werden von der Straße „Scheurengärten“ erschlossen. Dabei ist es vorgesehen, das mittlere Gebäude über einen privaten Weg innerhalb des Plangebiets zu erschließen. Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens können von der Straße Scheurengärten bzw. Hohe Straße aus erfolgen. Somit ergibt sich für das Entsorgungsunternehmen, gegenüber dem Bestand, keine Änderungen.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten soll vor Ort über wasserdurchlässige Beläge versickert werden, sofern der Untergrund dies zulässt. Das anfallende Dachflächenwasser wird bei den Flachdächern über die Dachbegrünung zurückgehalten. Das Wasser von nicht begrünten Dächern muss über eine Retentionszisterne zurückgehalten werden.

7. Ermittlung der Umweltbelange



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Luftbild der LUBW; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Schutzgebiete sind auf den Flächen selbst nicht vermerkt. Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwäbisch – Fränkischer Wald.

Durch die Änderungen sind auch keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten, lediglich die als Garten genutzte Fläche Flst. 36/2 wird überplant. Somit entsteht gegenüber dem Schutzgut Boden eine Verschlechterung zum Bestand. Diese ist überwiegend durch die geplante Bebauung mit Ihrer einhergehenden Versiegelung in Verbindung zu bringen. Der Verlust der Bodenfunktion (Versickerung etc.) kann in einem kleinen Umfang über die Festsetzung von begrünten Flachdächern kompensiert werden. Nichtsdestotrotz ist der Verlust nicht gleichwertig im Bebauungsplan auszugleichen, sodass die Bodenfunktion zu einem großen Teil an dieser Stelle verloren geht. Die im Luftbild dargestellten Bäume wurde bereits vor dem 13.12.2022 vom Eigentümer der Fläche gefällt.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtbegehung erfolgt. Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes, ist das Vorkommen von geschützten Tierarten auszuschließen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen um Tötungsdelikte ausschließen zu können.