

**Gemeinde Auenwald
OT Hohenweiler**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Gartenäcker - 1. Änderung"
08119006_1241_011_01_BG**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 27.02.2023/22.05.2023/a



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:

22.195

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.....	4
8. Bodenordnung und Kosten.....	4

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des seit 1965 gültigen Bebauungsplan „Gartenäcker“ soll im Rahmen eines Bauantrages für die Erweiterung bzw. Aufstockung eines Gebäudes der Bebauungsplan angepasst werden. Die geplanten Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen entsprechen mit ihrer Kubatur der umgebenden Bebauung und fügen sich somit gut in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein. Um nicht nur eine Insellösung zu schaffen, erstreckt sich der Geltungsbereich auf die benachbarte Bebauung. Die Gemeinde fördert damit die Möglichkeit zur Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine förmliche Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP), ist nicht erforderlich. Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung ist grundlegend zu unterstützen, denn erweiternde Maßnahmen im Innenbereich sind kostengünstiger, da sie sich auf bestehende Infrastruktur stützen können. Ebenfalls lässt sich somit die Versiegelung der Freien Landschaft verringern und trägt somit allgemein zur nachhaltigen Baulandentwicklung bei.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Auf dem Grundstück Wiesenstraße 19 soll die bestehende bauliche Substanz um ein zusätzliches Geschoss erweitert werden. Der Bauherr wünscht auch weitere Garagen auf dem Grundstück bauen zu dürfen. Die Neuausweisung entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenäcker“ von 1965. Außerdem wurde festgestellt, dass sich die vorhandene Bebauung teilweise nicht mehr an den vorgeschriebenen Baulinien und Baugrenzen orientiert. Der Bebauungsplan wird in diesem Zuge angepasst und der Geltungsbereich entsprechend der städtebaulichen Verträglichkeit entsprechend auf die Nachbarbebauung ausgewiesen. Für die bestehende Bebauung entsteht somit die Möglichkeit zukünftige Baumaßnahmen auch ohne Befreiung oder weitere kleinteilige Bebauungsplanänderung durchzuführen.

3. Plangebiet

Der neue Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Bebauungsplans „Gartenäcker“ von 1965, genauer die Bebauung entlang der oberen Wiesenstraße. Somit werden die Flurstücke 491, 492, 492/1, 495/2 und 483 sowie eine Teilfläche der Wiesenstraße der Gemarkung Auenwald umfasst. Das Gebiet wird von der Wiesenstraße und der im Norden angrenzenden Hohholzstraße erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst 4.664 m² Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: Bestehende Wohnbebauung
- im Osten: Bestehende Wohnbebauung
- im Süden: Freie Landschaft
- im Westen: Freie Landschaft

4. Übergeordnete Planung

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

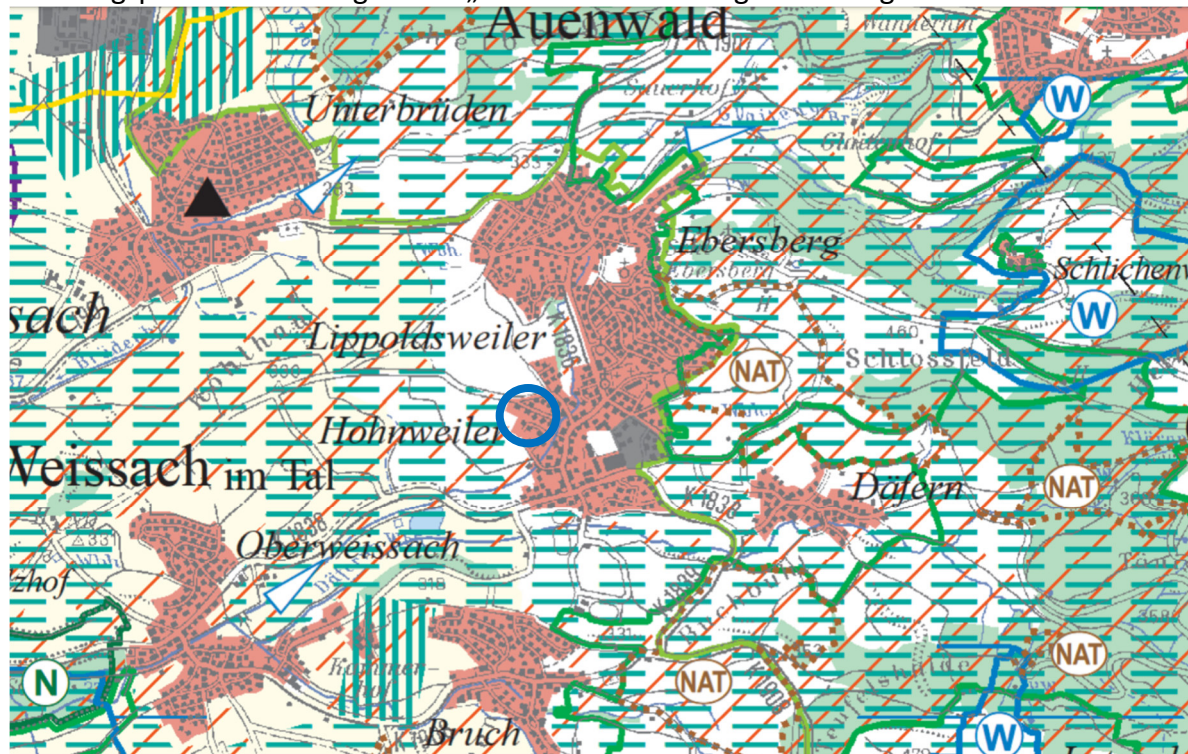


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der vorgesehene Geltungsbereich als Wohnbaufläche enthalten, eine Änderung oder Anpassung des FNP ist somit nicht erforderlich. Nördlich des Plangebiets wurde Wohnbauland neu ausgewiesen, der dortige Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig und die Grundstücke zu großen Teilen bebaut.

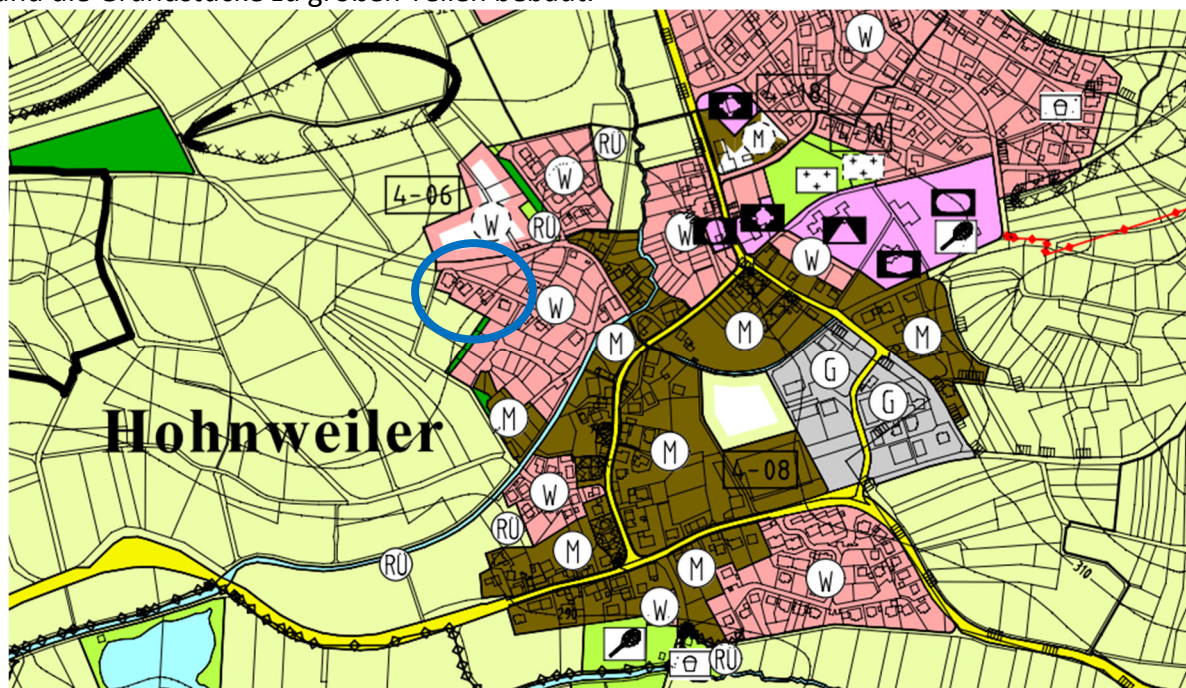


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt. Weitere übergeordnete Zielsetzungen oder Schutzgebiete sind nicht bekannt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen wurden in Teilen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan abgeändert. Mit der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiets wird die Nutzung entsprechend der bereits bestehenden Wohnnutzung festgesetzt. Es wird mit der nun festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ermöglicht, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, anstatt einem zu errichten. Dies dient der zukünftigen Wohnraumschaffung sowie der Flexibilität in der Nutzungsmischung (Bspw. Mehrgenerationenwohnen).

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrofußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN, sowie der maximalen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgelegt. Die EFH wird entsprechend der Bestandsbebauung festgelegt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Auf Baulinie wie im bestehenden Bebauungsplan wird verzichtet da über die Jahre von diesen Festlegungen abgewichen wurde. Bestimmte Dachformen werden nicht festgeschrieben, somit können größere Anreize zur Innenentwicklung gegeben werden, etwa beim geplanten Dachaufbau auf dem Flurstück 492.

Entsprechend der Anpassung an die umgebende Bebauung und den bestehenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen zur Bauweise, in Form der offenen Bauweise, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Zwar ist im bestehenden Bebauungsplan noch immer eine GRZ von 0,25 ausgewiesen, dies ist jedoch vor dem Hintergrund mit Grund und Boden sparsam umzugehen nicht mehr zeitgemäß.

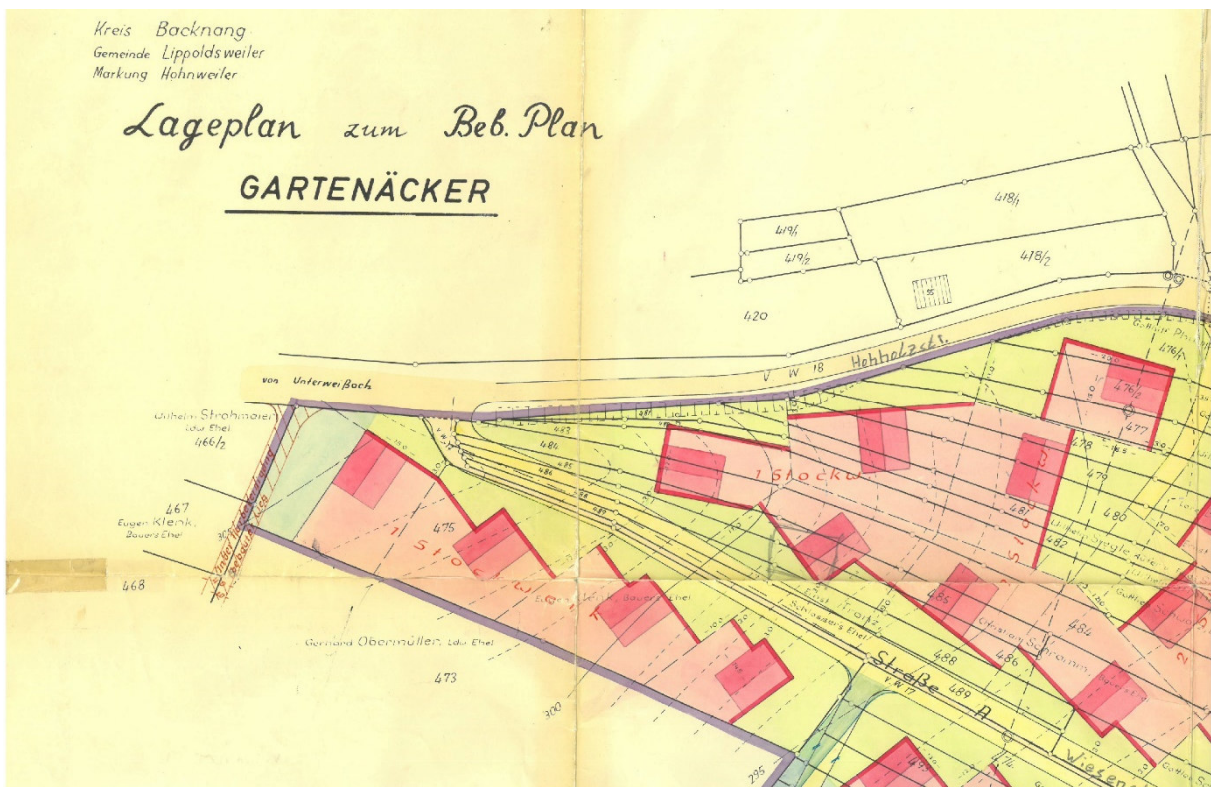


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Gartenäcker

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Wiesenstraße und der Hohholzstraße aus.

Die Versorgung mit leitungsgebundener Erschließung (Kanal, Wasser, Gas und Telekommunikation) ist mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

7. Ermittlung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt bzw. des Artenschutzes wurden im Protokoll zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung dargestellt.

8. Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die bestehenden Flurstücke bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.