

**Gemeinde Auenwald
Gemarkung Unterbrüden**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Stockrain II – 1. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 26.09.2022

Anlage 8 und 9 ergänzt: 20.03.2023



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

INHALT**SEITE**

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

Übersicht über die Anlagen:

1. Zeichnerische Festsetzungen Büro Weber vom 13.06.2018/26.09.2022
2. Textliche Festsetzungen Büro Weber vom 13.06.2018/26.09.2022
3. Begründung Büro Roosplan vom 26.09.2022
4. Artenschutzrechtliche Prüfung Roosplan vom 17.02.2020
5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung Roosplan vom 09.07.2018
6. Geländeklimatische Untersuchungen Roosplan vom 29.08.2019
7. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ohne Datum (17.02.2020)
8. Geländeklimatische Beurteilung des geplanten Wohngebiets Lugstraße 08.10.2010
9. Abwägung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage vom 20.03.2023

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde möchte weiteres Potential im Innenbereich nutzen und zu diesem Zweck eine mögliche Baulücke an der Eichendorffstraße planerisch so umgestalten, dass auf der bisherigen Grünfläche ein Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften möglich sind.



Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen.

Zwar ist abzusehen, dass aufgrund der gestiegenen Zinsen und der stark gestiegenen Baukosten, zukünftig nicht mehr der gleiche Bedarf an Bauland herrschen wird, wie in den vergangenen Jahren. Die wirtschaftlichen Veränderungen (Transformation der Autoindustrie, Resilienz des Wirtschaftsstandortes, zunehmende Digitalisierung), die sich auch in der Region bemerkbar machen werden, führen jedoch auch zu einem verstärkten Bedarf an Fachkräften, an denen bisher schon eher ein Mangel herrschte. Es ist daher wahrscheinlich, dass auch in Zukunft Bauplätze nachgefragt werden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil der Flst. 1043/1 und 1044/1. Der Geltungsbereich beträgt 757 m² Fläche.

Nördlich und westlich grenzt der seit dem 08.01.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Stockrain II“ an, der ein allgemeines Wohngebiet vorsah und entsprechend genutzt wird.

Südlich grenzt der seit dem 11.06.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lugstraße“ an, der ebenfalls eine zweigeschossige Wohnbebauung vorsah und entsprechend genutzt wird. Von ihm wurde ein kleiner Teil einbezogen, um das Pflanzgebot auf Flst. 1044/1 entfernen und diese Fläche auch baulich nutzen zu können. Dies ist sinnvoll, weil sie bereits durch die Lugstraße erschlossen ist.

Südöstlich grenzt der seit dem 07.09.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holzbachäcker I – Erweiterung“ an, der ebenfalls eine zweigeschossige Wohnbebauung festsetzte und so genutzt wird.

Östlich schließlich grenzt der seit dem 02.11.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holzbachäcker VII“ an, auch hier war eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen und ist bestimmungsgemäß so vorhanden.

3. Übergeordnete Planung

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

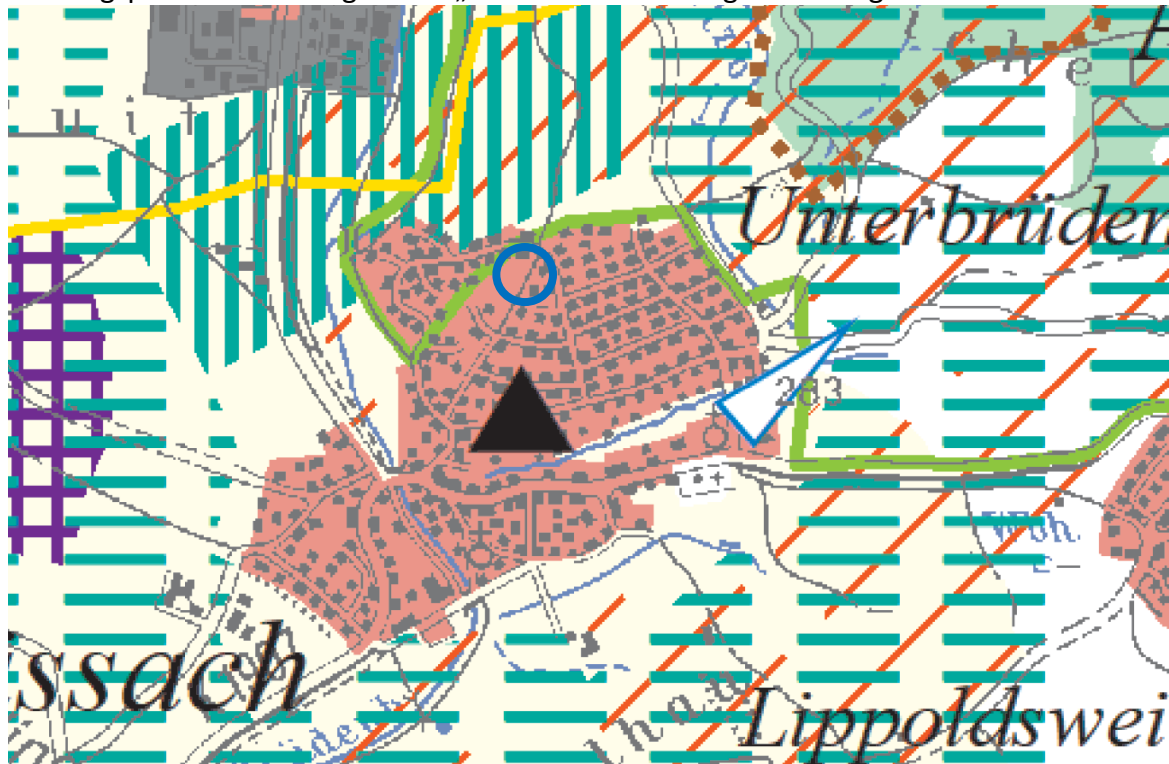


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009/2016; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der vorgesehene Geltungsbereich als Grünfläche enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

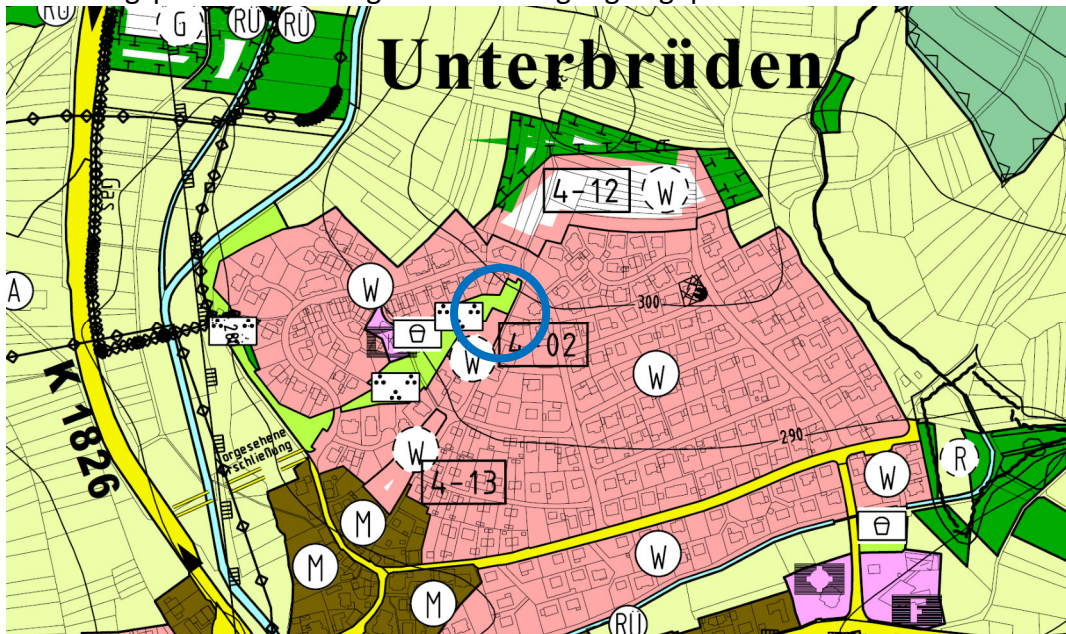


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Weitere übergeordnete Zielsetzungen oder Schutzgebiete sind nicht bekannt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen orientieren sich an denen der benachbarten Bebauungspläne und sehen ein zweigeschossiges Gebäude vor. Dabei kann das zweite Vollgeschoss im Dach oder im Keller sein, je nachdem wie der Bauherr seine Höhenplanung vornimmt.

Die Garagen sind im Untergeschoss oder separat möglich und müssen aufgrund der geringen Breite der Lugstraße seitlich angefahren werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt zum einen von der Eichendorffstraße von Norden her. Wird das Grundstück geteilt, dann kann der südliche Bereich auch von Süden über die Lugstraße erschlossen werden.

Die Versorgung mit leitungsgebundener Erschließung (Kanal, Wasser, Gas und Telekommunikation) ist im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die zusätzlichen Hausanschlüsse sind aber herzustellen.

6. Ermittlung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt wurden ausführlich untersucht und sind in den drei Anlagen (Artenschutzrechtliche Prüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und einer Geländeklimatische Untersuchung) ausführlich dokumentiert.

Die Untersuchungen bezogen sich zwar auf ein etwas größeres Plangebiet, sind aber in den Grundaussagen nach wie vor zutreffend.

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt vor allem, um die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abwarten zu müssen.

7. Bodenordnung und Kosten

Es ist eine Zerlegung des Flst. 1043/1 erforderlich, je nach Bedarf in zwei Bauplätze und der restlichen Grünfläche außerhalb des Plangebietes.

Die zusätzlichen Hausanschlüsse und die eventuelle Reparatur der Straßenoberfläche der Lugstraße sind bei der Finanzierung zu berücksichtigen.