



# Begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Altenberg II – 2. Änderung“

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 09.05.2019/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon 07142-9534-0

# BEGRÜNDUNG

## 1. Erfordernis der Planung und Ziele

Die Baulücke liegt am östlichen Rand des Ortsteils Hohnweiler der Gemeinde Auenwald am Falkenweg. Es handelt sich um eine Restfläche, die unter den damaligen Umständen (1972) nicht bebaubar schien und nicht sinnvoll einem der benachbarten Grundstücke zugeordnet werden konnte und so im öffentlichen Eigentum verblieb. Bei den heutigen Möglichkeiten und dem Bedarf an Wohnungen lohnt sich der zusätzliche planerische Aufwand, auch diese Baulücke mit einem Wohnhaus zu überbauen.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan hier keine überbaubare Fläche vorsah, musste er entsprechend geändert werden.

Es wurde das beschleunigte Verfahren gewählt, um die Verfahrenserleichterungen nutzen und früher zu Bauland kommen zu können.

Die übergeordnete Planung (Regionalplan) ist in diesem Bereich äußerst ungenau und bedarf der Korrektur, denn in der Nachbarschaft überschneiden sich bestehende Bauflächen und das Landschaftsschutzgebiet.

Das Grundstück selbst liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

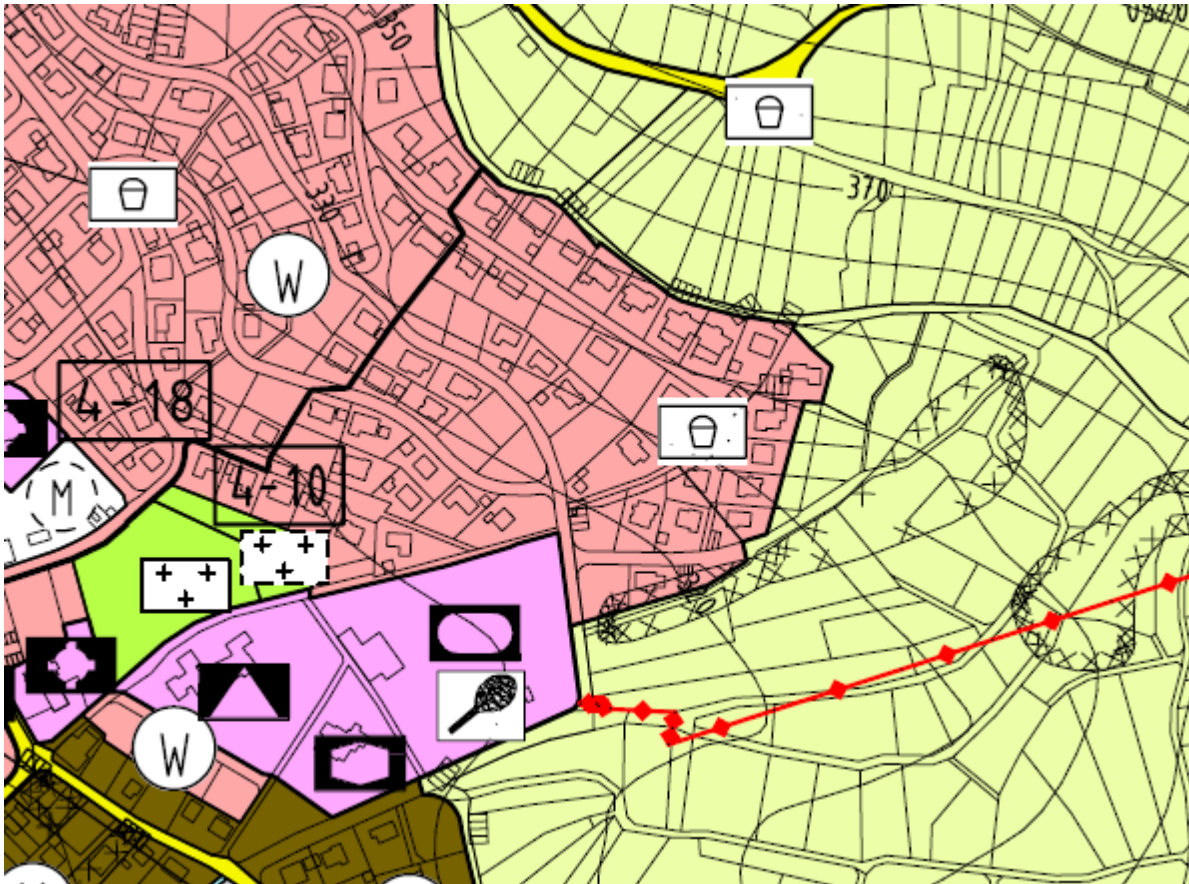
Schutzgebiete

**LU·BW**



Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von fast sieben Metern auf und stellt daher besondere Anforderungen an den Bauherren und den Architekten in der Planung. Die Untergeschosse sind weitgehend nutzbar, das gesamte Gelände aufzufüllen, um einen ebenen Bauplatz zu erhalten ist weniger sinnvoll. Bei der Gestaltung ist auch zu beachten, dass der Bauplatz von weit her einsehbar ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist noch eine Spielfläche eingetragen, der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst nur die beiden zur Bebauung anstehenden Flurstücke und orientiert sich an deren Flurstücksgrenzen.

Die Festsetzungen selbst wurden den benachbarten Festsetzungen angepasst und daher auch ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wurde durch die Trauf- und Gebäudehöhe ersetzt, um Berechnungsaufwand einsparen zu können.

Belassen wurde auch die Dachneigung, denn diese ist bei den umliegenden Gebäuden weitgehend eingehalten und auch das neue Gebäude sollte sich wenigstens in Teilen am vorhandenen Bestand orientieren. Die Festsetzungen wurden ansonsten sehr großzügig ausgebildet.

Die Beschränkungen der Höhe von Stützmauern und Einfriedungen entlang des Fußweges sollen dafür sorgen, dass dieser seinen offenen Charakter behält und nicht zu einer engen Schlucht verkommt.

## **2. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Naturschutz**

Die Flächen liegen im Naturpark. Besondere Biotope sind nicht verzeichnet.

Die Baulücke wurde am 01.03.2019 begangen und es konnten keine Hinweise festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Das Grundstück ist gepflegt und weist neben ein paar standortfremden Kiefern nur einige junge Kirschen auf. Es ist ein Nistkasten vorhanden, der rechtzeitig vor der nächsten Brutsaison zu entfernen sein wird.

Als Ersatz wurde im Textteil eine entsprechende Festsetzung aufgenommen und um einen Fledermausnistkasten ergänzt. Außerdem dienen die beiden Pflanzgebote der Bäume dazu, eine gleichwertige Ausstattung wieder herzustellen.

### **2.2 Verkehrslärm**

Es ist kein Lärm in der LUBW-Karte verzeichnet. Das Gebiet ist sehr weit von allen Straßen weg und eignet sich daher hervorragend als ruhige Wohngegend. Dies ist eine Besonderheit im Großraum Stuttgart und ein erheblicher Standortvorteil.

### **2.3 Boden**

Hinweise auf Altablagerungen oder besondere Bodenverhältnisse liegen keine vor.

### **2.4 Wasserschutzgebiet**

Es ist kein Wasserschutzgebiet verzeichnet.

### **2.5 Hochwasserschutzmaßnahmen**

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen. Über urbane Sturzfluten liegen keine Erkenntnisse vor, es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Abfluss über den vorhandenen Fußweg erfolgt und ausreichend möglich ist. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück selbst (die festgesetzt wurden) haben zwar keinen großen Einfluss auf die Abflussmengen, wenn man aber nicht beginnt, ändert sich auch nichts.

### **2.6 Klima**

Die Baulücke liegt inmitten der vorhandenen Bebauung, Auswirkungen auf das Klima oder mögliche Kaltluftentstehungsgebiete oder Abflusszonen sind daher nicht zu erwarten.

Die Hinweise von privater Seite auf den Kaltluftsee am Ebersberg sind nachvollziehbar.

### **2.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Eine formale Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nicht erstellt, denn eine höherwertige Naturausstattung war nicht vorhanden und so ergeben sich die normalen Eingriffe in den Naturhaushalt. Diese können im Bereich Flora/Fauna je nach Nutzung der Freiflächen ausgeglichen oder überkompensiert werden. Im Bereich des Bodens ist kein Ausgleich möglich.

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehr

Der Verkehr ist über den Falkenweg ausreichend möglich. Diese wird als Sackgasse durch eine kleine Wendemöglichkeit aufgeweitet, sodass auch genügend Fläche zum Ausfahren aus dem Grundstück selbst gegeben ist.

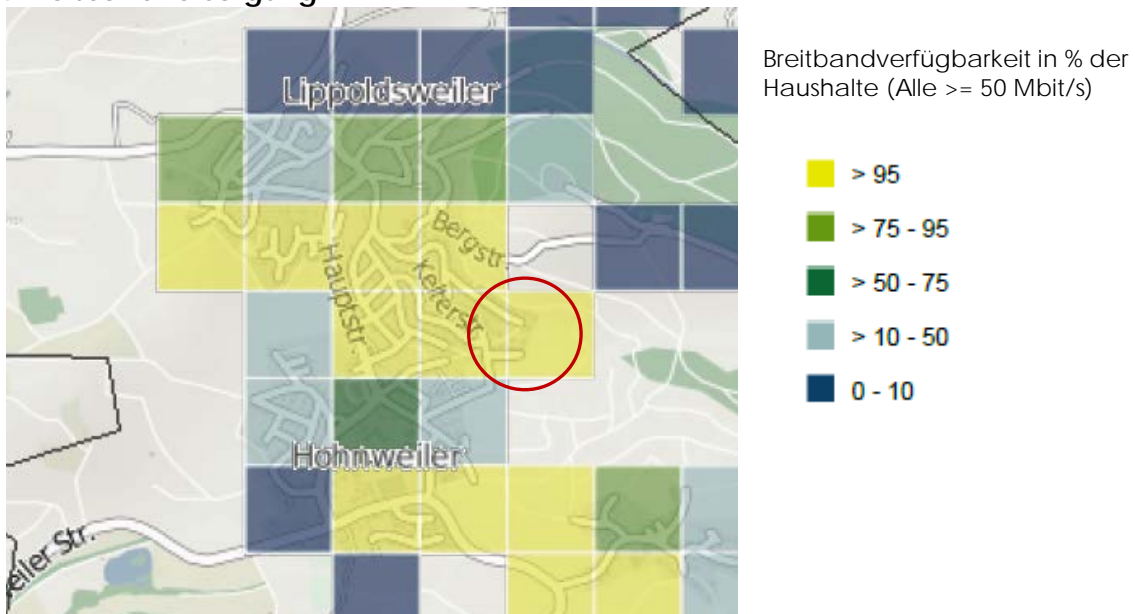
#### 3.2 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Baufläche durch das vorhandene Leitungsnetz mitversorgt werden kann.

#### 3.3 Entwässerung

Auch bei der Entwässerung wurde davon ausgegangen, dass die vorhandenen Kanäle, die geringen zusätzlichen Wassermengen aufnehmen können. Private Rückhaltemaßnahmen sollen dafür sorgen, dass sich der Istzustand nicht wesentlich verändert.

#### 3.4 Breitbandversorgung



#### 3.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

#### 3.6 Planungsstatistik

Die Baulücke hat eine Größe von 552 m<sup>2</sup>

Zusätzliche Erschließungskosten (außer für die neuen Hausanschlussleitungen und einer eventuell sinnvollen Sanierung des Fußweges) sind nicht erforderlich.