



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : ALTERSBERG
FLUR : (4) HORLACHEN
KREIS : OSTALBKREIS



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„STUMPENBERG, 2. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 26.09.2022/19.12.2022

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Stumpenberg, 2. Änderung“ in Gschwend betrifft einen bisher nicht baulich hergestellten Teilbereich des Bebauungsplanes „Stumpenberg, 1. Änderung“ im Ortsteil Horlachen. Er umfasst dabei die Flurstücke Nr. 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, 42/12, 42/13, 48, 48/1 und 48/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 38/9, 40 und 42/2 der Flur 4 der Gemarkung Altersberg der Gemeinde Gschwend mit einer Fläche von ca. 1,53 ha (siehe Bild 1).

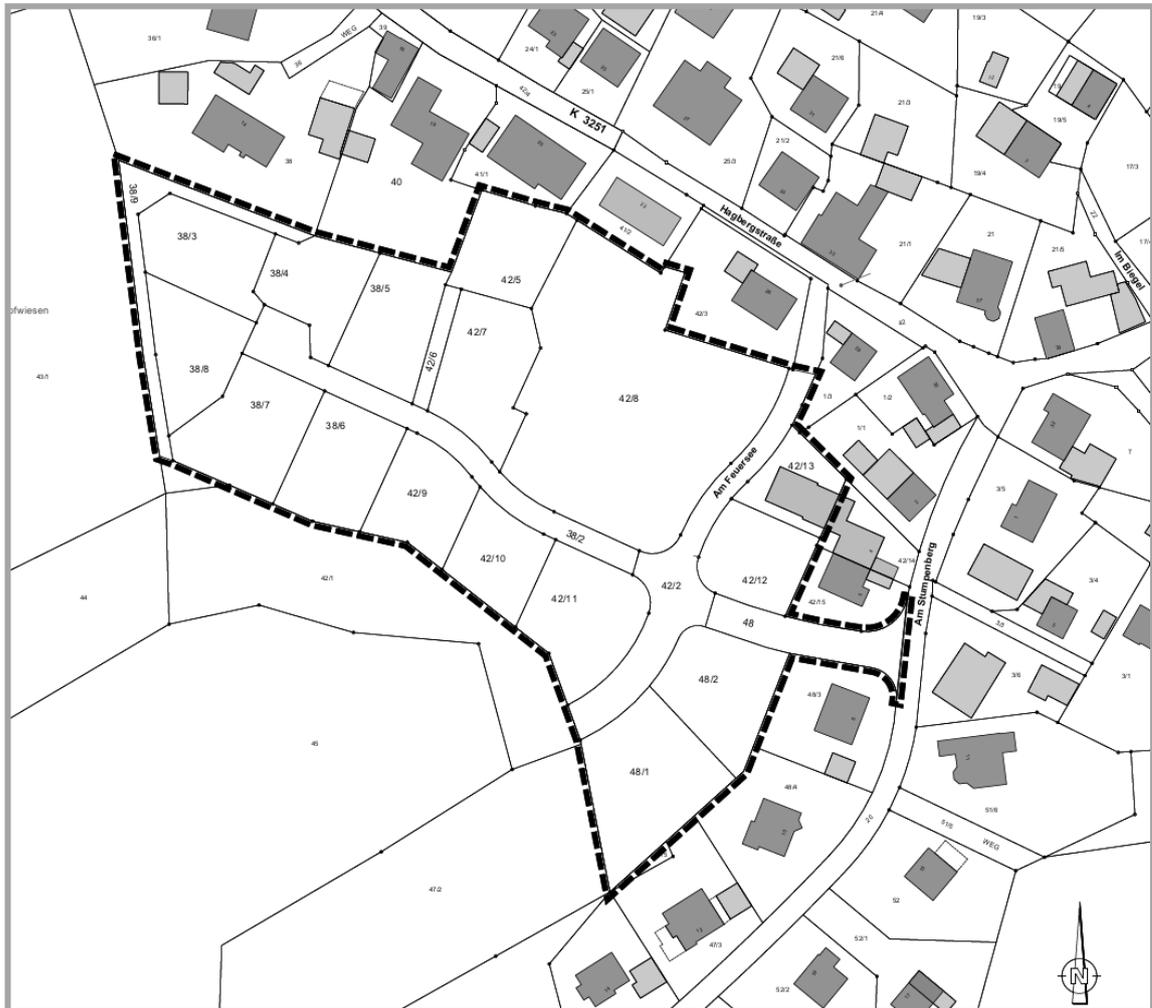


Bild 1: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Die oben genannte Fläche ist im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stumpenberg, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1992 als Allgemeines Wohngebiet, als Dorfgebiet sowie als Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz / Spielwiese“ ausgewiesen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB ist es für den bisher noch nicht realisierten Bauabschnitt des bestehenden Bebauungsplanes Anpassungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einzupflegen, die sich aus den geänderten Rahmenbedingungen seit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes ergeben haben. Dabei sollen kleine Anpassungen/Ergänzungen bzw. auch nur redaktionelle Änderungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Leitungsrechten, Trafostandorten, der Aufteilung der Verkehrsflächen usw. sowie zu den örtlichen Bauvorschriften bei den Vorgaben zur häuslichen Entwässerung und bei der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke erfolgen.

Der südliche und östliche Teil des Bebauungsplans ist realisiert worden. Auf den jetzt überplanten Flächen sind noch keine baulichen Maßnahmen umgesetzt und sie werden derzeit als Wiese (Grünland), Feuerlöschteich und Bolzplatz genutzt. Die Erschließung des Gebiets ist nicht vollständig hergestellt und wird im Bebauungsplan hinsichtlich der aktuellen Anforderungen und Ge-

gebenheiten sinnvoll angepasst.

Da durch eine Verlegung des alten Trafoturms im Norden zu einer Station an der geplanten Straße „Am Feuersee“ nach Osten der im alten Bebauungsplan geplante Zugangsweg zur Trafostation entfällt, kann die Fläche zur Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet werden. Die bisher oberirdisch verlaufenden Stromleitungen werden im Plangebiet zukünftig erdverkabelt. Der öffentliche Bereich um den Löschwasserteich wurde ebenfalls an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Die umliegende Fläche ist als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen und öffentliche Parkplätze sind dabei neu geordnet, Pflanzbindungen erhalten den Grünbestand zu großen Teilen.

Im westlichen Teil des Planbereichs ist eine zusätzliche, ca. 4,0 m breite, öffentliche Erschließung für die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Kanals sowie für die Erschließung des Flurstücks 42/5 im Norden vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind weitere Festsetzungen, wie beispielsweise die Gestaltung der Baugrenzen, die Festsetzung von Leitungsrechten oder die Anpassung der Aufteilung der Verkehrsflächen usw. angepasst worden.

Hinzu kommen noch kleinere Anpassungen/Ergänzungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze, zur Höhenlage der baulichen Anlagen, von Bauweise und Zahl der Wohnungen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften bei den Gebäudehöhen und bei der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, welche allesamt an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen oder an heutige Planungsansprüche angepasst wurden. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, so dass ein einfaches Verfahren nach § 13 BauGB ausreicht. Das Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche im planerischen Innenbereich einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird abgesehen.

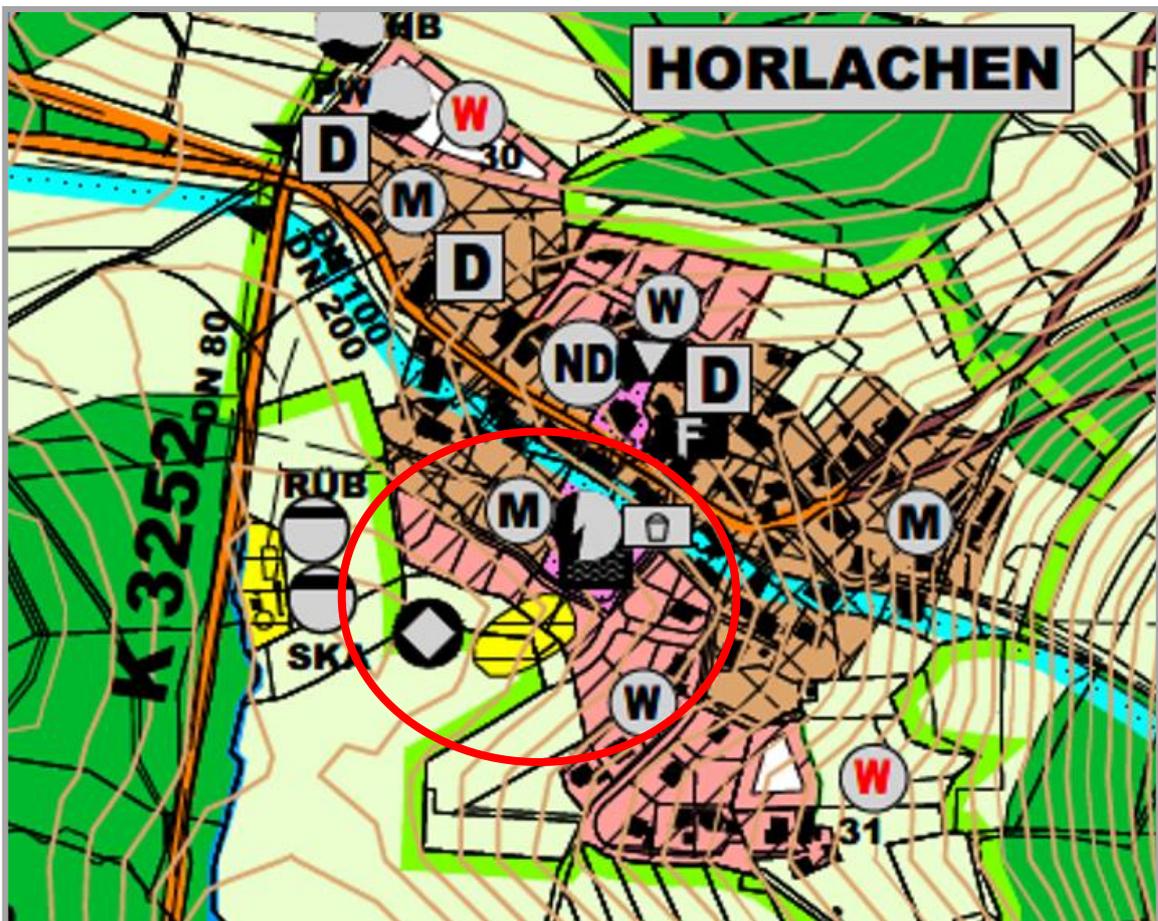


Bild 2: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2005 – 2020 (unmaßstäblich)

Für die Gemeinde Gschwend besteht der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2005 – 2020, in dem die Plangebietsflächen bereits als bestehende Wohnbaufläche (W), als gemischte Baufläche (M) sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Badeplatz und Spielplatz dargestellt sind. In der Umgebung sind das Wasserschutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet, eine Altlastenfläche und die Sammelkläranlage dargestellt, siehe dazu auch Bild 2.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen, um die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu erreichen:

- *Bauweise*
Die Bauweise wurde etwas flexibilisiert und an die vorgesehene Nutzung angepasst. Im WA-Gebiet ist weiterhin eine offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) und im Dorfgebiet ist eine offene Bauweise (o) zugelassen, um hier mehr Flexibilität bei der Nutzung zu gewährleisten.
- *Nebenanlagen*
Die Festsetzung zu Nebenanlagen wurde ergänzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind sie nur zulässig, wenn der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet. Dies entspricht auch gängigen Vorgaben in der Gemeinde Gschwend zur Gestaltung und Anordnung der Nebenanlagen.
- *Flächen für Garagen und Stellplätze*
Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze werden ebenfalls flexibilisiert, so dass diese zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze mit geringfügigen Vorgeben zu den Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden dürfen. Damit kann unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Planung eine angemessene Flexibilität der Planung von Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken gewährleistet werden. Dabei werden auch die Belange der Umwelt berücksichtigt, da unnötig Zufahrten ausgeschlossen werden.
- *Höhenlage der baulichen Anlagen*
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der Gebäude wurde etwas flexibilisiert, indem sie nun weiterhin verbindlich, aber mit einer Abweichung von maximal +/- 25 cm vorgegeben sind. Zusätzlich waren im bestehenden Bebauungsplan auf einigen Baugrundstücken keine EFH-Höhen definiert, was nun ergänzt wurde.
- *Leitungsrechte*
Im Plangebiet sind aufgrund der bereits fortgeschrittenen Tiefbauplanung zusätzliche Leitungsrechte erforderlich. Das Leitungsrecht 1 ist zugunsten der Gemeinde Gschwend zur Haltung und Unterhaltung des Mischwasserkanals ausgewiesen und an die Lage des bestehenden Kanals angepasst. Das Leitungsrecht 2 wurde für eine zweite Abflussebene der Straßenentwässerung ausgewiesen. Dort muss zur Abführung von ggf. beim Starkregen anfallenden Oberflächenwasser eine Mulde angelegt werden. Das Leitungsrecht 3 ist zugunsten der Flst. 38 und 40 und deren Hausanschlüssen vorgesehen.
- *Zahl der Wohnungen*
Im Baugebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen wird dies im Zusammenhang mit den planerischen Zielen und der aktuellen Nachfragesituation etwas aufgelockert, da zuvor jeweils nur zwei Wohneinheiten je Bauplatz zulässig waren.
- *Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen*
Im Lageplan wurden Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrtsverbote aufgenommen. Diese sind für die Verkehrssicherheit sowie die Herstellung der Erschließung an bestimmten Stellen notwendig.
- *Fläche für die Regelung des Wasserabflusses*
Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, innerhalb der Verkehrsgrünfläche war bereits ge-

plant, einen Wassergraben zur Abführung von Oberflächenwasser anzulegen und dies weitgehend offen zu gestalten. Diese Bereiche wurden an die aktuelle Tiefbauplanung angepasst.

- *Pflanzgebote*

Das im bestehenden Bebauungsplan geplante Pflanzgebot entlang des Wassergrabens entfällt, da hier für die Umsetzung des Gebotes nicht ausreichend Flächen vorhanden sind. Zusätzlich sind aber im Plangebiet neue Pflanzgebote zur Durchgrünung festgesetzt, die auch einen Ausgleich für den Verzicht auf die Bäume entlang des Grabens darstellen.

- *Pflanzbindungen*

Pflanzbindungen sind zum Erhalt der im Lageplan ausgewiesenen Einzelbäume und Heckenstrukturen festgesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt bzw. angepasst werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Plangebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ergänzende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stellplätze und den unbebauten Flächen der Grundstücke usw. getroffen.

Begrünung der unbebauten Flächen

Da die unbebauten Flächen der Grundstücke zumindest teilweise sehr starke Auswirkungen auf das öffentliche und private Umfeld haben, sind dazu Gestaltungsvorschriften definiert, die das öffentliche Interesse, aber auch nachbarschaftliche Interessen berücksichtigen sollen. Hier wird auch im Hinblick auf die Versiegelungsthematik die Zulässigkeit der Nutzungen der nicht überbaubaren Flächen auf eine gärtnerische Form mit Begrünung beschränkt. Damit sollen insbesondere die Schottergärten vermieden werden, die hinsichtlich Wasserrückhaltung, Klima und Biodiversität nicht nachhaltig sind.

- *Gebäudehöhen*

Um eine angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen und den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zu gewähren wird im Plangebiet die Trauf- und Firsthöhe etwas großzügiger als bisher festgesetzt. Damit können die Grundstücke zudem besser genutzt werden und der gesetzliche Anspruch auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann besser erfüllt werden. Bei den Gebäudehöhen wurde eine Höhe festgelegt, die an die zulässigen Dachneigungen angepasst ist. Dabei ist die Traufhöhe auf max. 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m über EG-Fußbodenhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe darf zudem für Rücksprünge auf einem Drittel der Gebäudelänge bis zu 1,00 m überschritten werden.

- *Dachform und Dachneigung*

Während bei der Dachform weiterhin aus ortsgestalterischen Gründen nur geneigte Dächer zwischen 20 und 40° Dachneigung zulässig sind, werden Garagen von diesen Vorgaben ausgenommen. Auch hier soll etwas mehr Gestaltungsfreiheit gewährt und den modernen Bauformen von Garagen Rechnung getragen werden. Sofern Garagen aber mit Flach- oder flachgeneigten Dächern hergestellt werden, sind diese zu begrünen.

- *Einfriedungen*

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen in einer Tiefe von 3 m bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder Gelände zulässig. Damit sind auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt.

Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Damit kann das öffentliche Interesse an einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

- *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen wurde die topographische Situation und der Wunsch vieler Bauherren nach möglichst ebenen Baugrundstücken sowie ein Erdmassenausgleich

berücksichtigt. Daher sind diese jeweils bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge dürfen ausnahmsweise aber auch höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden. Angesichts der Hängigkeit des Geländes und der besseren Nutzbarkeit der Grundstücke sind Abgrabungen zur Freilegung des UG's talseitig im gewissem Umfang zulässig.

- *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahren*

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der privaten Verkehrsflächen, was auch besonders im öffentlichen Interessen steht, sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

- *Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser*

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen auch Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung ein privater Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

- *Stellplatzverpflichtung*

Zusätzlich wurden auch Regelungen für die erforderliche Anzahl der Stellplätze vorgesehen. Diese waren auch bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten und wurden nun in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Grundsätze dieser Festsetzung bleiben gleich: Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze, jedoch pro Gebäude mind. 2 Stellplätze erforderlich. Ergänzt wurde diese Vorgabe durch den Zusatz, dass Garagenvorplätze bei einer Tiefe von mindestens 5 m bis zur Verkehrsfläche auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet werden, wodurch ebenfalls der Versiegelungsgrad reduziert werden kann und die Bauherren die erforderlichen Stellplätze etwas einfacher nachweisen können.

Weiter sind noch als nachrichtlich übernommene Festsetzung die Haushaltsentwässerung der Gebäude, die das UG nicht im Freispiegel entwässern können aufgenommen. Eine Pflanzliste wurde im Textteil unter Ziff. 4 aufgenommen und die Hinweise wurden im Textteil unter Ziff. 5 redaktionell mit weiteren Punkten ergänzt.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die im Weg „Am Feuersee“ und im Wohnweg A bereits bestehenden und teilweise aber auch noch zu verlegenden Leitungen im Zuge der Erschließung gewährleistet. Dabei sind auch noch die erforderlichen Hausanschlüsse zu verlegen.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Stumpenberg, 1. Änderung“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine wesentliche Änderung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben.

Insgesamt kann mit der Planung der weitere Bedarf nach Einfamilien- und Doppelhäusern sowie nach dörflichen Nutzungen im Ortsteil gedeckt werden, so dass eine zusätzliche Neuerschließung von Bauflächen derzeit nicht erforderlich ist. Somit sind die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls gewährleistet und die Festsetzungen tragen zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets bei.