

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: LÖCHGAU

K M B



# ***BEGRÜNDUNG***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„Löfflerstraße Nord-West 2. Änderung“***

*gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)*

Ludwigsburg, den 13.01.2021

Bearbeiter/in: U.Müller



**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</i></b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Allgemeines .....</i></b>	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung/ Anlass der B-Plan Änderung .....	3
2.2	Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.5	Rechtsverfahren .....	4
<b>3.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</i></b>	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Vorhandene Nutzung .....	4
3.3	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
<b>4.</b>	<b><i>Planinhalt .....</i></b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	5
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze .....	6
4.6	Verkehrserschließung .....	6
4.7	Ver- und Entsorgung .....	6
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>5.</b>	<b><i>Flächenbilanz .....</i></b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b><i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....</i></b>	<b>7</b>
6.1	Artenschutz .....	7
<b>7.</b>	<b><i>PLANVERWIRKLICHUNG .....</i></b>	<b>7</b>



## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2571, sowie Teilflächen der Löfflerstraße (Flurstück 2571/1).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung/ Anlass der B-Plan Änderung**

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete, beabsichtigte die Gemeinde Löchgau, den bereits bestehenden Bebauungsplan „Löfflerstraße Nord-West“ in westliche Richtung zu erweitern, um mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich unmittelbar am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Löchgau. Der Bebauungsplan „Löfflerstraße Nord-West 1. Änderung“ wurde am 26.07.2018 rechtskräftig. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgten die Hochbauplanungen, mit dem Ziel, mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen. Die zwischenzeitlich erfolgten Hochbauplanungen haben ergeben, dass durch geringfügige Änderungen des Bebauungsplans weiterer Wohnraum zu schaffen ist, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu verlassen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wurde der östliche Geltungsbereich geringfügig in Richtung Osten auf die Flächen der Löfflerstraße erweitert. Um dort ebenfalls kostengünstig das oberirdische Stellplatzangebot unterzubringen, ohne gleichzeitig die überbaubaren Grundstückflächen zu verringern.

Mit der Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans besteht somit für die Gemeinde Löchgau die Möglichkeit, kostengünstigen, mietpreisgebundenen Wohnraum wirtschaftlich anzubieten. Die Änderung dieses Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse und ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen. Außerdem dient der Bebauungsplan einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Da für das Plangebiet bereits Planungsrecht besteht, handelt es sich zudem um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 2.220 m<sup>2</sup>, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 35 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 70 m.

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Löchgau als Siedlungsbereich der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim (- Heilbronn) ausgewiesen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie als Gebiet für Landwirtschaft festgesetzt.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach § 13 a (2) Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern eine geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird bei der derzeit stattfindenden Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.



## **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den östlichen Bereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Löfflerstraße Nord-West 1. Änderung“ vom 26.07.2018.

## **2.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Flächen im Innenbereich. Der Bebauungsplan knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

## **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage von Löchgau und liegt westlich der Löfflerstraße. Im Norden grenzt der Steinbach an das Plangebiet. Die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Wohnbauflächen genutzt.

### **3.2 Vorhandene Nutzung**

Bei den Bauflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt der Steinbach mit Auwaldstreifen an.

### **3.3 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Löfflerstraße bindet das Plangebiet an das örtliche Straßennetz an.

### **3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen bestehend.



## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Löfflerstraße Nord-West“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans soll weiterer kostengünstiger, mietpreisgebundener Wohnraum in Löchgau geschaffen werden. Die zentrumsnahe Lage des Gebietes mit Vorteilen wie der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (z.B. der nahegelegene Norma) und die gute Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Wette) befürworten eine Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle.

Der B-Plan „Löfflerstraße Nord-West 1. Änderung“ ermöglichte die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zur Optimierung des Wohnraumangebots geschaffen werden. Hierzu ist vorgesehen, eine ebenfalls 3-geschossige Nutzung des westlich gelegenen Baukörpers zu ermöglichen. Die Trauf- und Firsthöhen des östlichen Baukörpers werden somit für das Gesamtgrundstück übernommen. Die ursprünglich vorgesehene Abstufung in Richtung Westen wird zugunsten bzw. zur Verbesserung der Wohnraumsituation aufgegeben.

Eine weitere Zielsetzung dieser erneuten Änderung ist, dass Bereitstellen von kostengünstigen oberirdischen Stellplätzen entlang der Löfflerstraße ohne die überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Westen zu reduzieren. Aus diesem Grunde wurde der Geltungsbereich in östlicher Richtung geringfügig erweitert.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Gebiete wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, da diese die integrierte benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Und sich der Standort aufgrund der Zentrumsnähe für diese Nutzungen eignet.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 sind Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig, da diese aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die weiteren Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet. Des Weiteren handelt es sich bei der Löfflerstraße um keine Haupteinfahrt, was ebenfalls gegen eine solche Nutzung spricht.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine GRZ von 0,4 und eine Überschreitung bis 0,65 zulässig.

Die Gebäudelänge und Gebäudekubatur orientiert sich an der Umgebungsbebauung und soll eine dem Bedarf entsprechende Grundrissgestaltung ermöglichen.

### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch ein Einzelbaufenster.



Es ist eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Zur Optimierung der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden zwischen den Baukörpern reduzierte Abstandsflächen zugelassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten gewährleistet ist und keine brandschutzrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

Um sicher zu stellen, dass keine zu langen Baukörper entstehen, wird die maximal zulässige Länge auf 26 m begrenzt. Diese Festsetzung sorgt dafür, dass sich die Neubebauung maßstäblich an der umliegenden, bereits vorhandenen Bebauung, orientiert.

Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche durch den im Norden des Plangebiets verlaufenden 5 m-breiten Gewässerrandstreifen bestimmt. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **4.5 Nebenanlagen, Stellplätze**

Zur Sicherung des notwendigen Stellplatzangebots sind Stellplätze sowohl auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf den besonders mit ST bezeichneten Flächen sowie als Tiefgaragen Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme hierfür bildet der Gewässerrandstreifen.

Um die überbaubare Grundstücksfläche nicht zu reduzieren, wurde das Baugrundstück und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Richtung Osten, auf Teilflächen des Grundstücks der Löfflerstraße, erweitert. Dies wurde bei der zwischenzeitlich erfolgten Erweiterung der Verkehrsfläche der Löfflerstraße hin zum Steinbach bereits berücksichtigt. Durch diese Planänderung wird somit erreicht, dass ohne Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Erschließungsstraße und der späteren Gebäudefassade kostengünstig nicht überdachte Stellplätze im Freibereich entstehen können.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Das Baugrundstück wird von Osten her über die Löfflerstraße verkehrlich erschlossen.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden. Somit kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Als Sicherungsmaßnahme bei Hochwasser sind Rückflutventile vorgeschrieben.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einer Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen zu wirken, wird das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser im Trennsystem dem angrenzenden Vorfluter zugeführt. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Zudem sind private Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende und nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

Um sich der umliegenden Bebauung anzupassen sind im Plangebiet Satteldächer zulässig, die eine Dachneigung von 15°-40° aufweisen.

Neben der Dachform und Dachneigung werden Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich ebenfalls am umgebenden Bestand orientieren. Die Vorgaben zu Dachaufbauten sind entsprechend den Festsetzungen adäquater Bebauungspläne getroffen, so dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild entsprechend den bestehenden Bauten einpassen. Ebenso orientieren sich die Vorgaben zur Fassadengestaltung an der Umgebungsbebauung. Um Blendwirkungen zu vermeiden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.



Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten. Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

Entsprechend den Vorgaben gem. § 37 (1) LBO werden für jede Wohnung 1,5 Stellplätze festgesetzt, da von keiner erhöhten PKW-Anzahl pro Wohneinheit, aufgrund der vorrangigen Nutzung im Plangebiet, auszugehen ist.

## 5. **FLÄCHENBILANZ**

Geltungsbereich / Nettobauland	ca.	2.220 qm	100 %
--------------------------------	-----	----------	-------

## 6. **GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG**

### 6.1 **Artenschutz**

Von dem Planungsbüro Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung wurde durch Herrn Dieter Veile für den Bebauungsplan „Löfflerstraße Nord-West“ im Juni 2016 ein Artenschutzgutachten erstellt.

Das damalige Untersuchungsgebiet umfasste bereits auch den Bereich der jetzigen Änderung des B-Plans.

Die geringfügige Gebietserweiterung erstreckt sich ausschließlich auf Verkehrsflächen. Weitere Artenschutzrechtliche Belange sind somit nicht zu erwarten.

Demnach ist keine erneute artenschutzrechtliche Prüfung notwendig, da die Untersuchung vom Juni 2016 noch gültig ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die untersuchten Artengruppen der Vögel, der Reptilien und der Schmetterlinge durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG erfüllt werden können.

Daher sind keine besonderen Vorkehrungen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Naturschutzrecht notwendig.

Somit stehen dem Vorhaben keine Artenschutzrechtliche Belange entgegen.

## 7. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2020/2021 durchzuführen.

