

Gemeinde Auenwald

OT Hohnweiler

FNP Änderungsverfahren

Wohngebiet "Hauäcker"

37. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang

Wohnbaufläche "Hauäcker"
Auenwald, OT Hohnweiler

Antrag mit Begründung

Weissach im Tal, 24.03.2016



HEITZMANNPLAN

▫STADT ▫LANDSCHAFT ▫KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

FNP-Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang

Wohnbaufläche "Hauäcker"

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Auenwald benötigt für dringliche Nachfragen nach Wohnbauplätzen durch ortsansässige Interessenten ein neues Flächenangebot, da keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen. Im Ortsteil Hohnweiler befindet sich am nordwestlichen Ortsrand die im FNP der vVG Backnang dargestellte, geplante Wohnbaufläche "Stahlfeld II". An dieser Stelle möchte die Gemeinde eine Erweiterung der geplanten Fläche umsetzen, die nach ersten städtebaulichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen, den Ortsrand städtebaulich sinnvoll abrunden würde. In Anlehnung an den dortigen Gewannnamen, soll das künftige Wohnbaugebiet die Bezeichnung "Hauäcker" erhalten.

Für die vorgesehene Planung bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans der vVG Backnang, da der Erweiterungsbereich nicht innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche nach FNP 2015 liegt. Der Erweiterungsbereich für die Wohnbaufläche umfasst ca. 1,30 ha zusätzlich zu den bisher als "Stahlfeld II" dargestellten 1,15 ha. Somit umfasst die Gesamtfläche der neuen Wohnbaufläche "Hauäcker" ca. 2,45 ha. Zusätzlich zu den bisher dargestellten 0,20 ha Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, bzw. Retentionsbecken, sind 0,15 ha geplant. Betroffen durch die Erweiterung sind folgende Flurstücke auf Gemarkung Hohnweiler: 314, 316, 320, 325, 328, 329, 330, 331, 335. Um das der Gemeinde bisher zugeordnete Wohnbauflächenkontingent zu berücksichtigen, wird ein Anteil der Erweiterungsfläche an anderer Stelle aus dem gültigen FNP der vVG Backnang herausgenommen. Hierfür sind die geplanten Wohnbauflächen "Birkenstraße" in Mittelbrüden und "Kaffeeberg" in Unterbrüden vorgesehen, die in einem gesonderten FNP-Aufhebungsantrag behandelt werden.

2. Übergeordnete Planung

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist die geplante Wohnbaufläche als Sonstige Fläche, bzw. Landwirtschaft ohne weitere Festsetzungen dargestellt. Im Südwesten grenzt ein Regionaler Grünzug, sowie ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an, die durch die Planung nicht betroffen sind. Planungsziele des Regionalverbandes sind damit durch die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur besseren Abrundung und Nutzung des geplanten Wohngebiets und aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen wird dieser Außenbereich in ein Wohngebiet geändert. Eine im Flächennutzungsplan dargestellte altlastenverdächtige Fläche nördlich des Untersuchungsgebiets wird durch die Planung nicht tangiert.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Das Plangebiet grenzt im Osten und im Süden direkt an vorhandene Wohnbaugebiete an und rundet diese städtebaulich ab. Die Höhenfestsetzungen der Gebäude sollen sich an der bereits bestehenden umgebenden Bebauung orientieren. Die vorgesehenen Einfamilien- und Doppelhäuser werden durch entsprechende Pflanzungen eingegrünt. Im Osten der Fläche bildet eine Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege, sowie für ein Retentionsbecken eine teilweise bereits im FNP vorgesehene ca. 30 m breite Fläche für den Abfluss von Kaltluft aus dem nördlich gelegenen Kaltluftentstehungsgebiet, um die südlich gelegenen Ortsteile mit genügend Frischluft zu versorgen.

Eine 400 m vom geplanten Wohnbaugebiet entfernte Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen in Hohnweiler und Lippoldweiler, sowie der neue Lebensmittelmarkt in Lippoldweiler, dienen der ortsnahen Versorgung und Bereitstellung von sozialen Einrichtungen. Somit kann auf eine funktionierende Infrastruktur zurückgegriffen werden, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

4. Bedarfsbegründung

Der Gemeinde Auenwald liegen derzeit 47 Einzelanfragen (Ehepaare, Familien und Einzelpersonen) von ortsansässigen Bauplatzinteressenten vor. An keiner anderen Stelle können Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang angeboten werden. In

jüngerer Vergangenheit musste mangels Wohnbauflächen bereits der Wegzug eingeseßener Bürger hingenommen werden.

In den zurückliegenden Jahren wurden verstärkt Baulücken und Brachflächen aktiviert und auf die Entwicklung von zusammenhängenden Wohngebieten im Außenbereich verzichtet. So konnten in fast allen Ortsteilen kleinere Wohnbauvorhaben im Innenbereich realisiert werden. Die aktuellen Baulücken befinden sich jedoch im Privateigentum, werden nicht veräußert und stehen der Gemeindeentwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Wie andere Gemeinden auch, hat Auenwald durch die Flüchtlingsunterbringung zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen, der an geeigneter Stelle gedeckt werden muss. Entgegen der in der statistischen Vorausschätzung aufgezeigten negativen Bevölkerungsentwicklung, weist die tatsächliche Einwohnerentwicklung in den vergangenen 2 Jahren einen leicht positiven Trend mit Bevölkerungszuwachs auf.

Die Einwohnerentwicklung, die bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen und die Flüchtlingsunterbringung, sowie die Tatsache, dass ortsansässige Bauplatzinteressenten auf andere Gemeinden ausweichen, lassen einen dringlichen Bedarf der Gemeinde an zusätzlichen Wohnbauflächen erkennen.

5. Umweltbericht

Beim Plangebiet handelt es sich einerseits um regelmäßig gemähte Wiesen mit vereinzelt Streuobstbeständen und zum anderen um Ackerflächen. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein Graben der in ein Retentionsbecken mündet. Die ökologische Übersichtsbegehung und die artenschutzrechtlichen Untersuchungen 2015 haben ergeben, dass für streng geschützte und europäisch geschützte Arten keine dauerhafte und essentielle Bedeutung des Eingriffs besteht. Es wurden die relevanten Artengruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten untersucht. Die in ca. 70 m Entfernung zum geplanten Wohngebiet beobachtete Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist in ihrem Revier durch die geplante Bebauung nicht direkt betroffen. Vorsorglich werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung der Population getroffen (z.B. Buntbrache und Lerchenfenster).

Die genaue Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Teil des zu ermittelnden Ausgleichs kann auf der

im FNP vorgesehenen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und direkt im Gebiet über grünordnerische Festsetzungen stattfinden.

Das Regenwasser der Gebäude soll vorzugsweise dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt werden. Hierfür sollen nach einer Überprüfung der Leistungsfähigkeit, unter anderem der vorhandene Graben und das Retentionsbecken am östlichen Rand der Fläche genutzt und erweitert werden.

5. Erschließung

Das Gebiet kann über die Straße Im Hochgrund und die Hohholzstraße erschlossen werden. Die weitere Erschließung innerhalb des Gebiets wird zur Zeit überprüft.

6. Planausschnitte

Übersicht der bisherigen und der neuen Darstellung im FNP der vVG Backnang nachrichtlich auf den Folgeseiten.

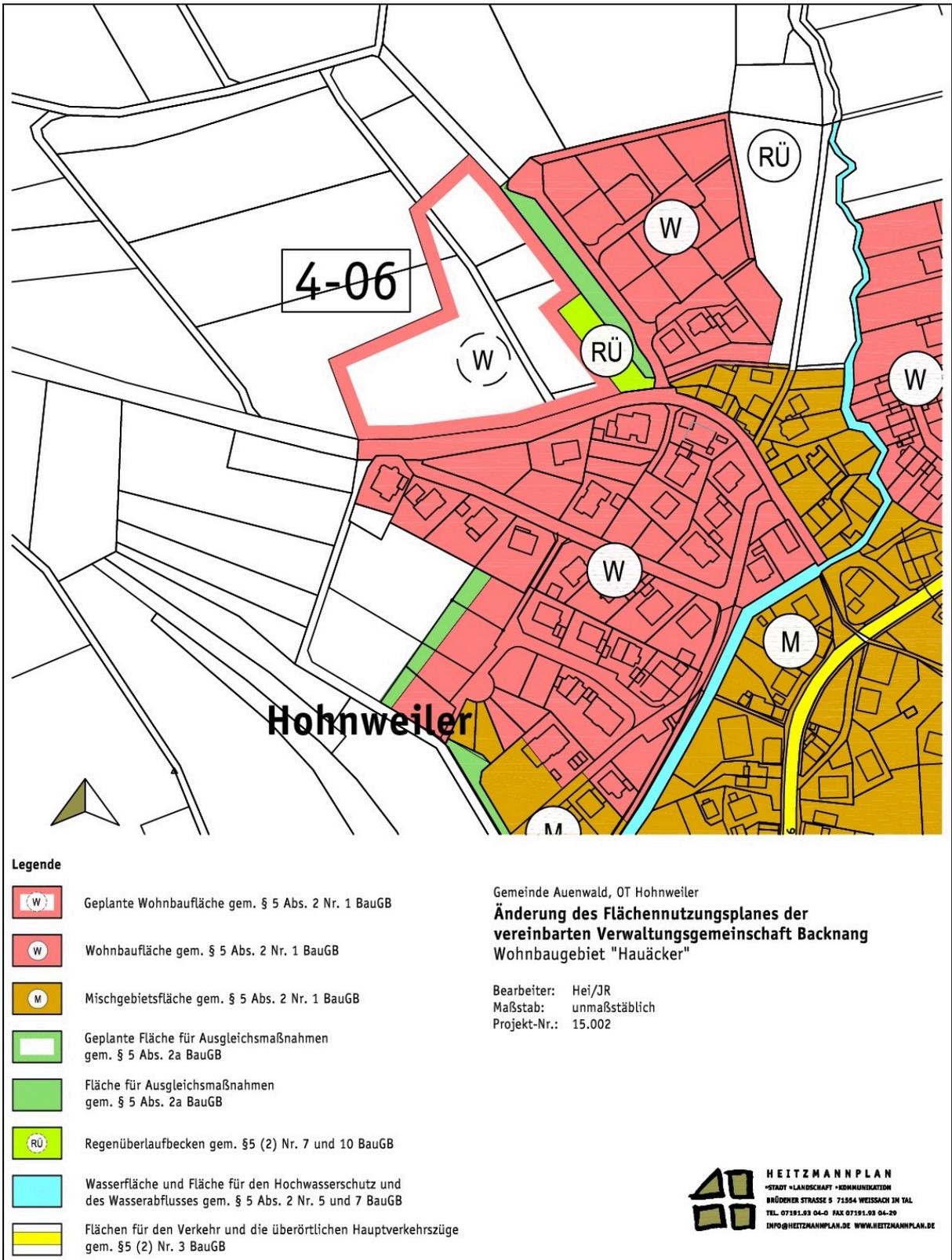


Abb. 1: Flächennutzungsplan vVG Backnang, Auenwald Hohnweiler
 Bisherige Darstellung Wohnbaufläche "Stahlfeld II"

Geplante Baufläche, brutto	1,15 ha
Flächen für den Naturschutz und Retentionsbecken	0,20 ha

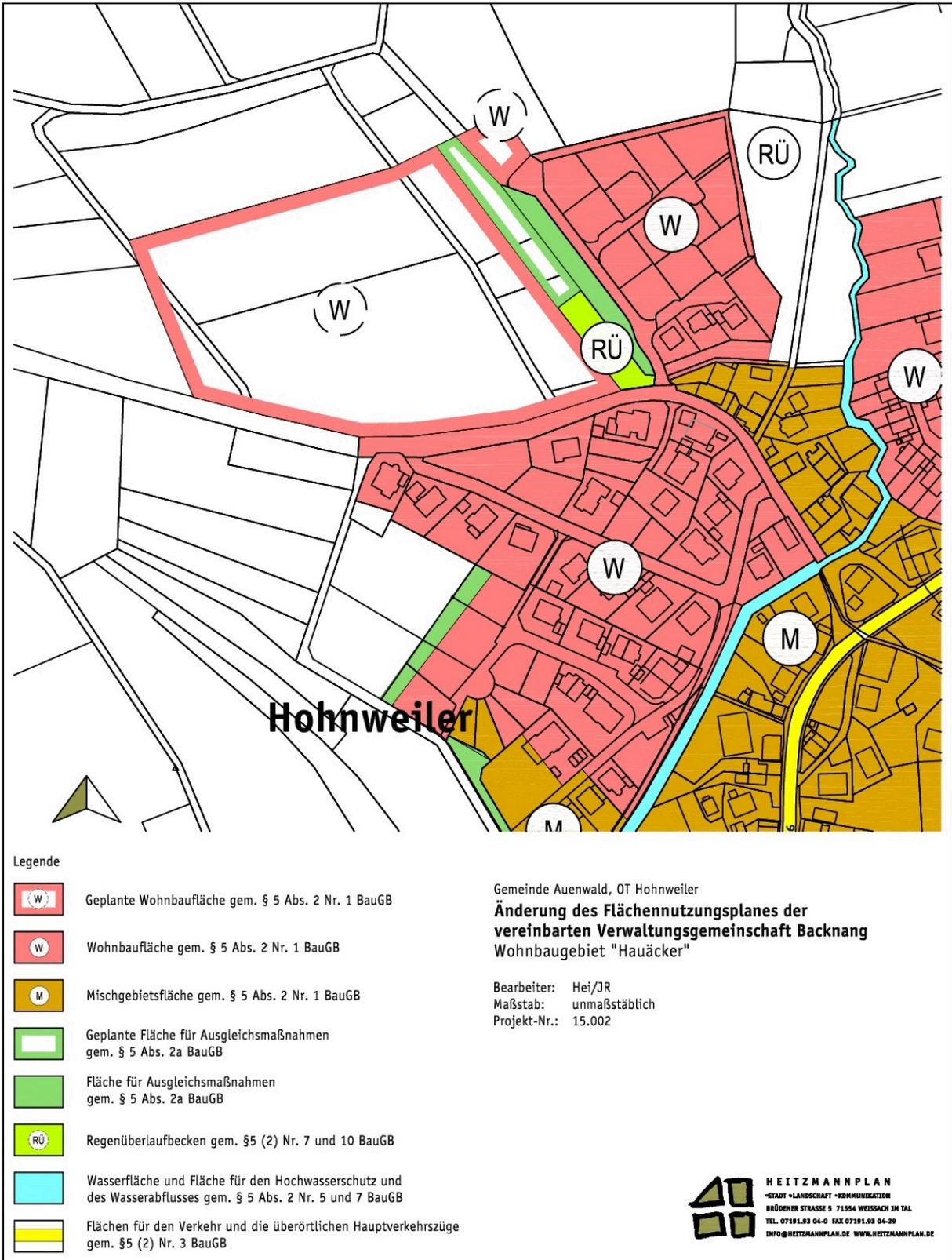


Abb. 2: Flächennutzungsplan vVG Backnang, Auenwald Hohnweiler
 Neue Darstellung Wohnbaufläche "Hauäcker"

Geplante Baufläche, brutto	2,45 ha
Flächen für den Naturschutz und Retentionsbecken	0,35 ha