

Gemeinde Schwieberdingen
Landkreis Ludwigsburg



Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)
„Zollstöckle“

Ziele und Zwecke der Planung

Stand: 05.12.2022

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Zollstöckle“

Auftraggeber:

Gemeinde Schwieberdingen
Landkreis Ludwigsburg

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Str. 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2109
Fax +49 711 6454-2100
E-Mail: claudio.miracapillo@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 05. Dezember 2022

Inhalt

1. Plangebiet	4
1.1. Lage im Raum, Größe, Umgebung.....	4
1.2. Bestand.....	4
1.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
2.1. Geltendes Recht und andere Planungen.....	5
2.2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Umweltbelange	6

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum, Größe, Umgebung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schwieberdingen im direkten Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung in ca. 500 m von der Stadtmitte entfernt. Es umfasst eine Fläche von ca. 8,0 ha, entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 05.12.2022.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Alte Vaihinger Straße,
- im Osten von Wohngebäuden und der Hemminger Straße,
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden von der Hemminger Straße.

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schwieberdingen an. Bei den angrenzenden Bauflächen handelt es sich um Wohnbauflächen mit einer Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

1.2. Bestand

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 7375, 7377, 7378, 7379, 7380, 7381, 7382, 7383, 7384, 7385, 7386, 7387, 7388, 7389, 7397/1, 7400, 7402, 7403, 7404, 7405, 7406, 7407, 7408, 7409, 7410, 7411, 7412, 7413, 7414, 7415/1, 7416, 7417, 7418, 7419, 7420, 7421, 7422, 7423, 7424, 7425, 7426, 7428, 7430, 7432, 7434 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 7393 (Uhlandweg) und 7699/1 (landwirtschaftlicher Weg).

Es handelt sich um überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzbeständen im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Hemminger Straße. Im mittleren Bereich des Plangebiets verläuft von Osten Richtung Westen ein landwirtschaftlicher Weg (Uhlandweg).

Das Plangebiet weist im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Steigung von Nord nach Süd von ca. 15 m (von 277 – 292 m üNN) und im südlichen Bereich des Plangebiets ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 7 m (von 292 – 285 m üNN) auf.

Südöstlich des Plangebiets, getrennt durch die Hemminger Straße liegt ein bestehendes Wohngebiet. Westlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L1140 in ca. 200 m Entfernung.

1.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung ist über die an das Plangebiet angrenzenden öffentliche Straßen (Alte Vaihinger Straße im Norden, Hemminger Straße im

Osten und Süden sowie ein öffentlicher Weg im Osten) gesichert. Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geprüft.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwieberdingen-Hemmingen 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zollstöckle“ überwiegend eine geplante Wohnbaufläche, im nördlichen Teilbereich eine landwirtschaftliche Fläche sowie die Suchfläche für eine Ausgleichsmaßnahme (SF10) und im mittleren Teilbereich einen geplanten Spielplatz dar.

Durch die geplante Festsetzung eines Wohngebietes ergeben sich Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zollstöckle“ ist daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

2.2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Region führt auch in der Gemeinde Schwieberdingen zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Um den Bedarf gerecht zu werden stehen der Gemeinde jedoch keine größeren und zusammenhängenden Flächenpotenziale mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Ziel ist es, dass die Gemeinde Wohnbaugrundstücke in ihrem Eigentum hat, welche sie gezielt an zukünftige Bauherren veräußern kann. Die zukünftigen Bauherren erwerben die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung.

Hierzu hat der Gemeinderat am 20.11.2019 als ersten Schritt der gemeindlichen Entwicklungsplanung den Wohnbauschwerpunkt im Bereich Zollstöckle den Beschluss über die Vergabe einer Wertermittlung für den Ankauf der Grundstücke beschlossen. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend im Privateigentum.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die leicht exponierte Aussichtslage am Hang im direkten Anschluss des bebauten Siedlungsgebiets östlich des Plangebiets und mit kurzen Wegen zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde. Aufgrund der o.g.

Rahmenbedingungen sollen die Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang sinnvollerweise arrondiert bzw. erweitert werden. Das Plangebiet soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Im südlichen Bereich mit einer Anbindung an die Hemminger Straße soll eine Fläche für die örtliche Nahversorgung freigehalten werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zollstöckle“ erforderlich.

3. Umweltbelange

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan „Zollstöckle“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplan in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren zu beachten. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Weitere Fachgutachten

Die Erforderlichkeit von zusätzlichen Fachgutachten wird im weiteren Verfahren geprüft.