

Gemeinde Auenwald

Gemarkung Oberbrüden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mühlwiesen und Tal - 6. und 7. Änderung"

08119006_1242_008_06_BG

08119006_1242_008_07_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Stand: 25.09.2023



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 - 73529 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

INHALT

SEITE

Begründung	1
1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Plangebiet.....	2
3. Übergeordnete Planung	2
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	3
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
6. Ermittlung der Umweltbelange	4

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

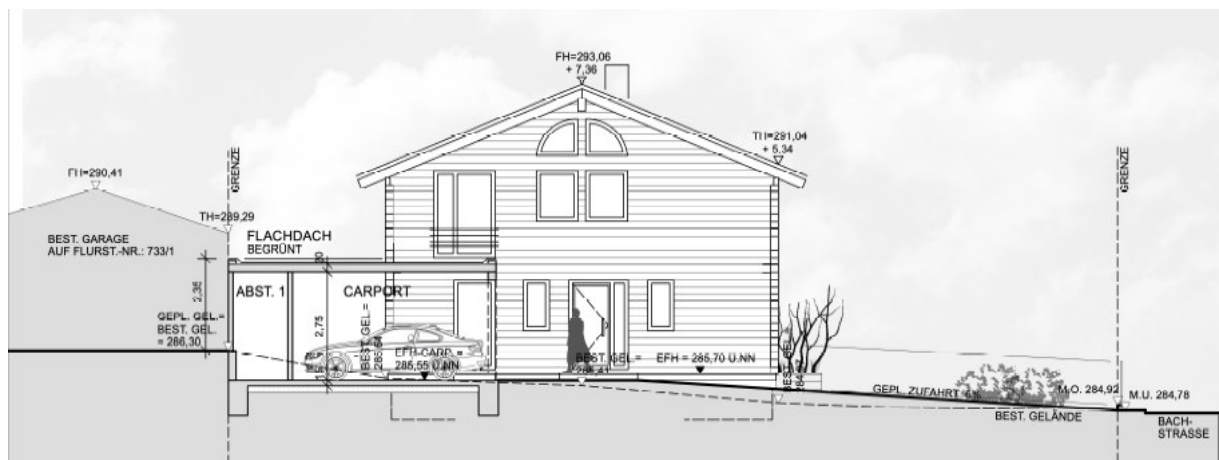
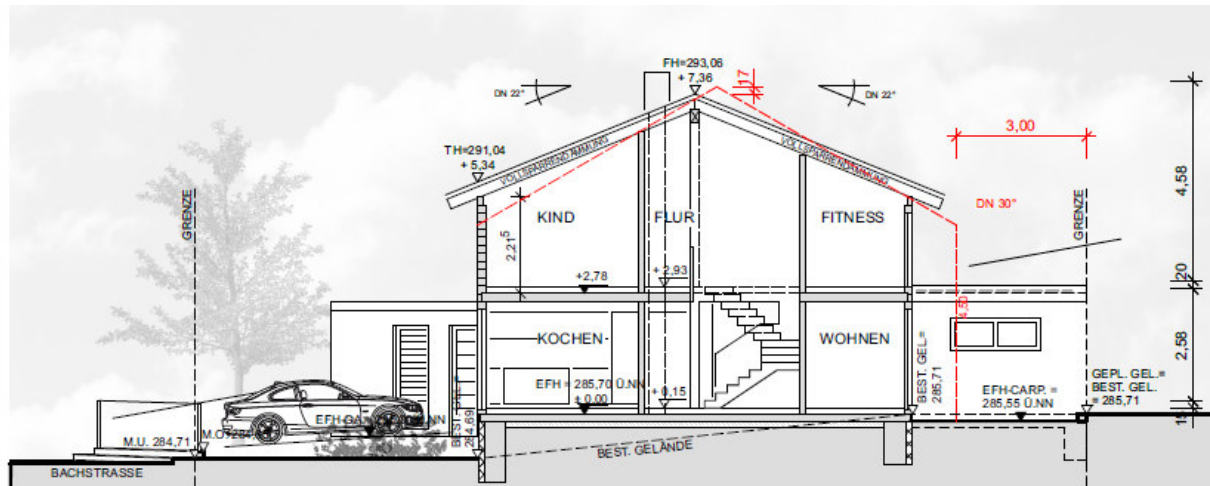
 Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 23.109

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bauherr auf dem Grundstück Bachstraße 34 möchte das Wohngebäude aus den frühen sechziger Jahren abbrechen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzen. Dieser soll als Wohnblockhaus errichtet werden. Zur Nachverdichtung ist geplant, das Dachgeschoss besser zu nutzen. Dadurch ergeben sich geringfügige Abweichungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Dachneigung 22 statt 30°, Zahl der Vollgeschosse 2 statt 1, Garage im Bauverbot), die durch die Änderung ermöglicht werden sollen.



Da die Bebauungsplanfestsetzungen des am 25.01.1962 genehmigten Bebauungsplanes insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, wurden sie komplett neu erstellt.

Um eine geringfügige Nachverdichtung auch in den anderen Bereichen zu ermöglichen, wurde statt der einstöckigen Bauweise auch Gebäude der zweistöckigen Bauweise zugelassen. Da es sich um ein ehemaliges Tälchen handelt, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sehr gering, außerdem ist der Bereich von anderen Siedlungsteilen nahezu nicht einsehbar. Ausgenommen sind nur die oberen Bereiche, für die eine genauere städtebauliche Untersuchung erforderlich erschien. Um die Festsetzungen besser in das Geoinformationssystem integrieren zu können, wurde dies als 6. Änderung bezeichnet.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, denn es dient der Wiedernutzbarmachung des Bauplatzes und der Nachverdichtung. Da das Grundstück bereits bebaut ist bzw. war, kann auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden. Außerdem kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet und so Verwaltungsaufwand eingespart werden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet der 7. Änderung umfasst das Flst.-Nr. 733 an der Ecke Bachstraße – Wengertsberg im Ortsteil Mittelbrüden. Der Geltungsbereich etwa 0,09 ha. Die Fläche liegt vollständig im Bebauungsplan Mühlwiesen und Tal von 1962.

Die Flächen westlich davon und die Bachstraße selbst wurden in einer ersten Änderung genehmigt am 28.04.1980 und einer zweiten Änderung rechtsverbindlich seit dem 30.05.1986 überplant und dort bereits eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

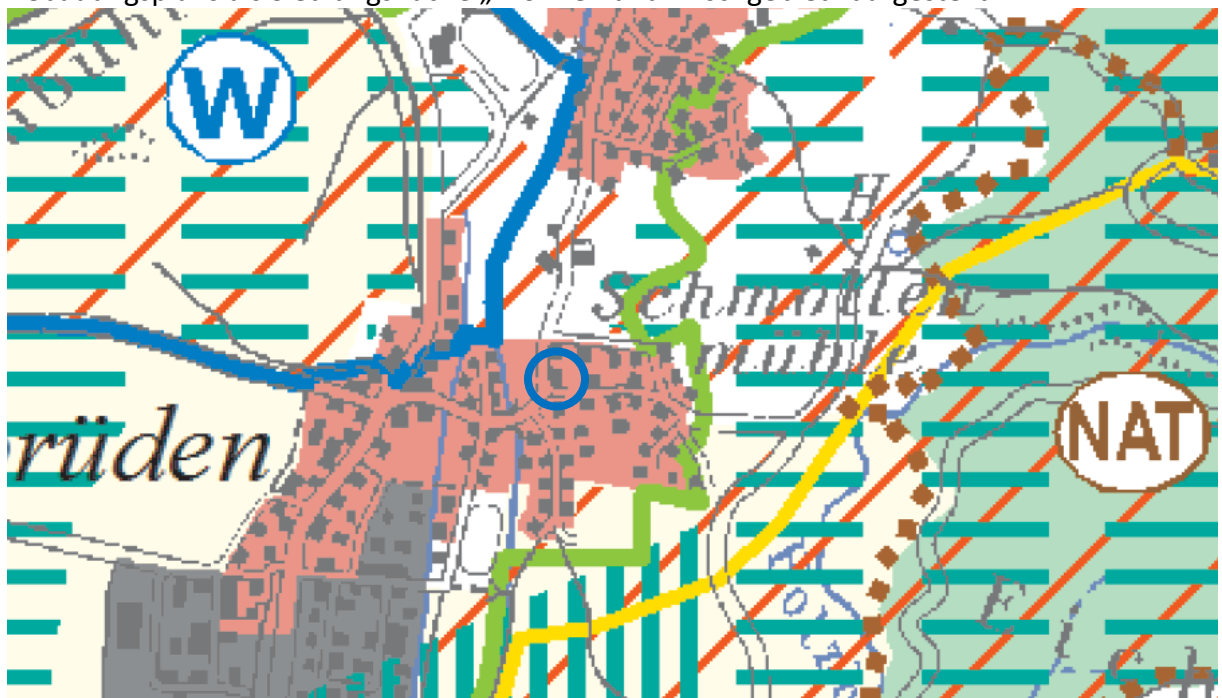


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

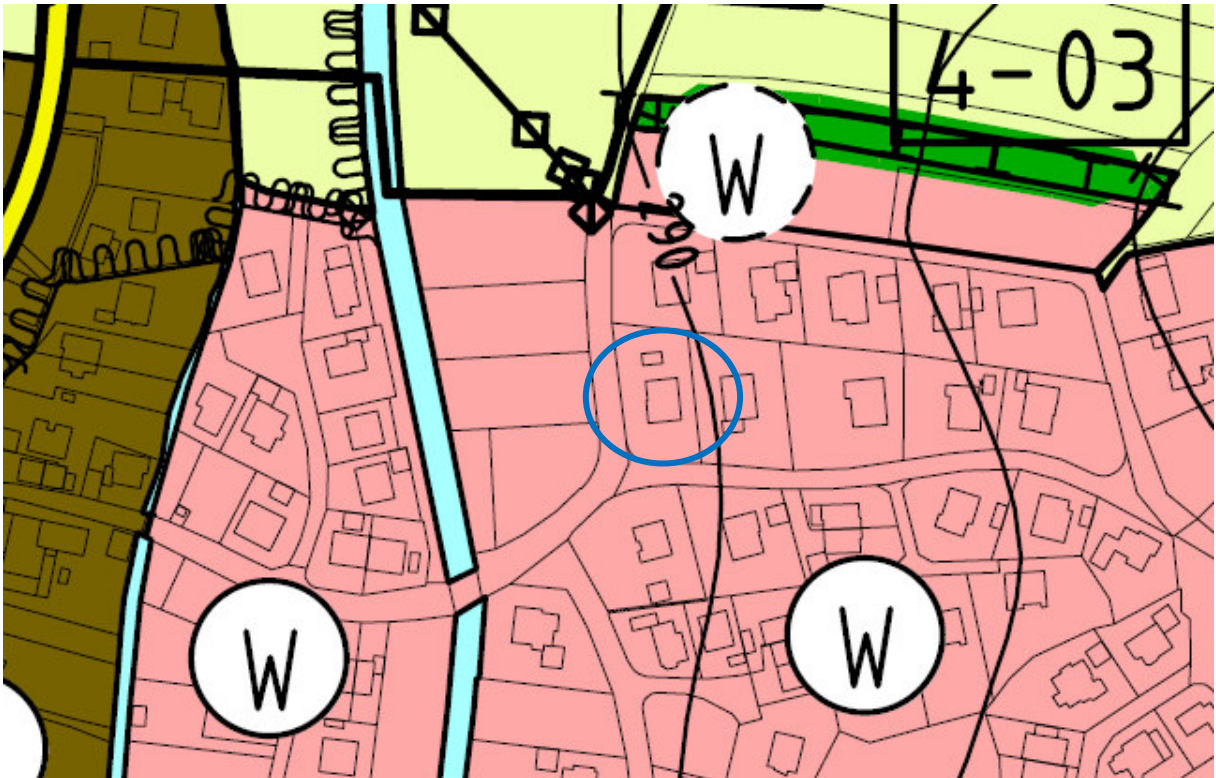


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebietsfläche ausgewiesen. Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die bauliche Nutzung orientiert sich weitgehend an der des bestehenden Bebauungsplanes, zugelassen wurde aber eine formal zweigeschossige Bauweise, damit auch das Dachgeschoss besser nutzbar ist.

Die Festsetzungen wurden soweit als möglich den geänderten rechtlichen Grundlagen angepasst. Sie wurden allerdings teilweise vereinfacht, teils weil sie schon in der Vergangenheit nicht vollständig eingehalten wurden, teils um den Bauherren die individuelle Freiheit zu erhalten und auch besondere Bauformen zu ermöglichen, die möglicherweise besser für die Anforderungen durch den Klimawandel geeignet sind. Außerdem lassen sich so Änderungen in der Architekturmode leichter realisieren.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist wie bisher über die Bachstraße gesichert.

Auch sämtliche Hausanschlüsse können weiterverwendet werden, Baumaßnahmen auf öffentlicher Fläche hierzu sind nach bisherigen Kenntnissen nicht erforderlich.

6. Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft & Klima, Fläche sowie Landschaft & Erholung werden auf Grundlage vorhandener Datenquellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) geprüft. Der Eingriff in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ wird auf Grundlage der Begehung vom 10.07.2023 verbalargumentativ abgearbeitet.

6.1 Schutzgebiete



Abb. 6: LUBW vom 11.07.2023: Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen.

Flächen des Biotopverbundkonzeptes Baden-Württemberg sind durch das geplante Bauvorhaben nicht betroffen.

6.2 Hochwasser



Abb. 7: LUBW vom 06.07.2023: Die Fläche (blauer Kreis) ist nicht in den Hochwassergefahrenkarten enthalten und daher nicht direkt betroffen.

Starkregen ist wegen des ehemaligen Tälchens nicht ausgeschlossen.

Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

6.3 Boden

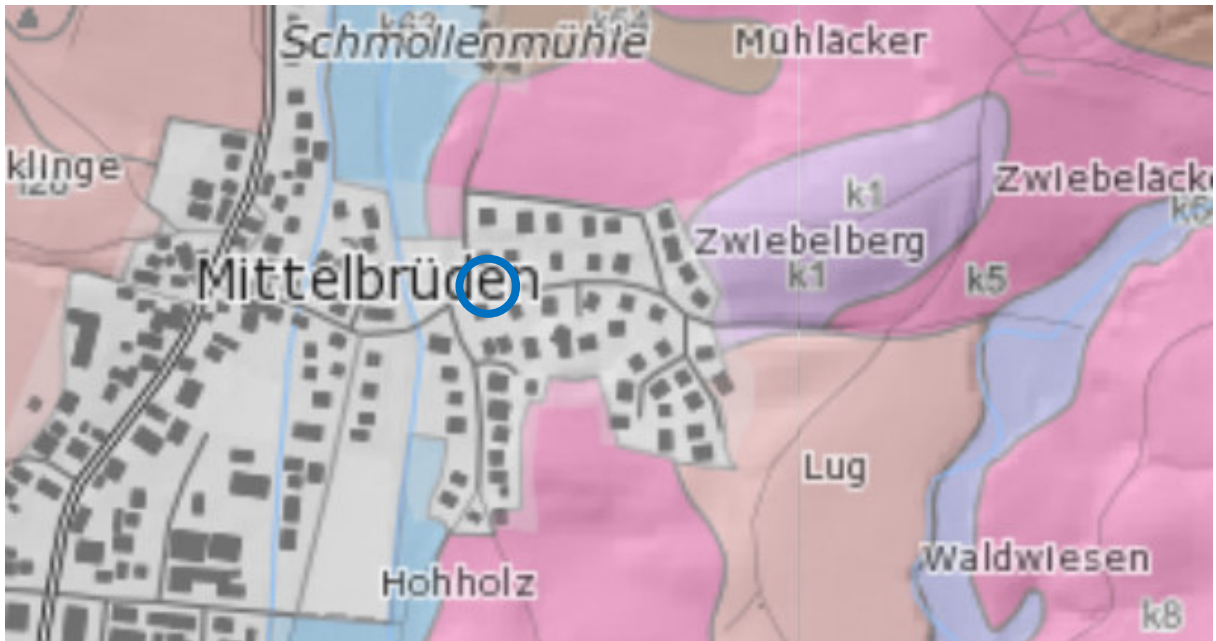


Abb. 8: Bodenkundliche Einheit im Bereich des geplanten Vorhabens (blauer Kreis): anthropogen überformte Böden im Innenbereich (grau), Quelle: LGRB, Bodenkarte 1: 10.000 (GeoLa BK50)

Durch die anthropogene Überprägung des anstehenden Bodens im Siedlungsbereich sind die üblichen Funktionen durch Einflüsse wie Umlagerung, Verdichtung, Aufschüttungen und Verfüllungen negativ beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit eher als gering einzustufen.

6.4 Erholung

Das Plangebiet liegt im baurechtlichen Innenbereich. Ausgewiesene land- oder forstwirtschaftliche Flächen sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Lage inmitten der Siedlungsfläche von Mittelbrüden ist eine Beeinträchtigung erholungswirksamer Strukturen und des Landschaftsbilds nicht gegeben.

6.5 Klima

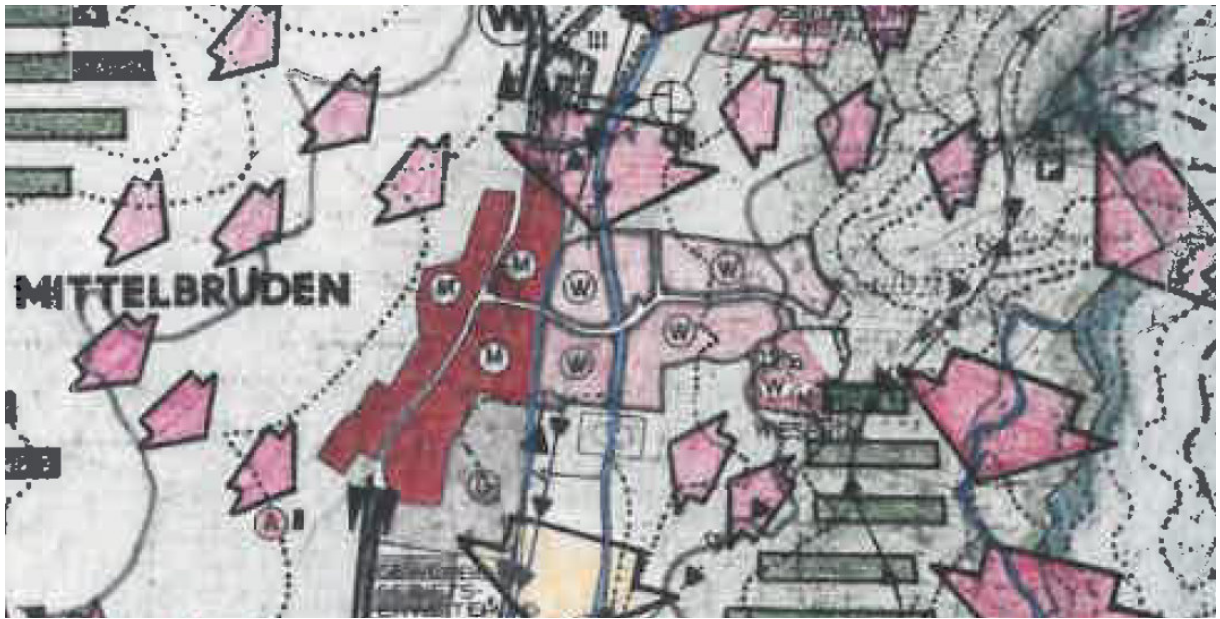


Abb. 9: Auszug aus dem klimatologischen Gutachten Heizmann 1985

Das Plangebiet gehört zu dem Klimatop „Stadtrand“ mit einer wesentlichen Beeinflussung der Klimaparameter Temperatur, Feuchte und Wind sowie der Störung lokaler Windsysteme. Das Tälchen war möglicherweise ehemals ein Bereich für den Kaltluftabfluss, der derzeit noch an den südlich und nördlich gelegenen Strukturen vorhanden ist. Durch die erneute Bebauung des Grundstücks sind keine nachteiligen Gegebenheiten vorhanden.

6.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Am 10.07.2023 um 11.00 Uhr wurde warmen Wetter und strahlendem Sonnenschein eine Übersichtsbegehung des Planungsgebiets vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Vorschriften nach dem BNatSchG durchgeführt. Die Übersichtsbegehung hatte das Ziel, Habitatpotenziale vor Ort zu erfassen, um eine Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte zu erhalten, die durch eine Bebauung ausgelöst werden könnten. Weiterhin kann durch die Übersichtsbegehung eventuell notwendiger weitergehender Untersuchungsbedarf festgelegt werden.

Die vorhandenen Gebäude (Wohnhaus, Doppelgarage, Carport und Geräteschuppen) sind insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und weisen keine Spalten oder Höhlen auf, die sich als Aufenthaltsorte für Fledermäuse oder Insekten eignen würden.



Auf dem hinteren Firstbalken des Garagengebäudes wurde ein aktives Vogelnest (vermutlich Gartenrotschwanz) entdeckt. Dieses Gebäude darf daher erst abgebrochen werden, wenn die Brut aufgezogen ist und das Nest verlassen hat.



Es wird empfohlen, beim Neubau auf ähnliche Nistgelegenheiten zu achten oder drei Halbhöhlen als künstliche Nisthilfen an das Gebäude aufzuhängen.

Die Bepflanzung des Grundstücks selbst ist zeittypisch mit nur wenigen, meist nicht heimischen Gehölzen vorgenommen worden. Hier kann es eigentlich nur positiv sein, wenn der Garten neu angelegt wird.





Der ökologisch wertvollste Bereich ist noch Struktur an der Böschung zum nördlich gelegenen Nachbarn, die aus einer vielfältigeren Gehölzstruktur besteht. Hier sind auch einige lose aufgeschichtete Mauersteine vorhanden



Durch die Planungen ist erkennbar, dass dieser Bereich nur geringfügig tangiert, bzw. in ähnlicher Form auch wieder hergestellt werden kann.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist aus den Ergebnissen der Übersichtsbegehung nicht erkennbar.