

**Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Auenwald
Gemarkung Oberbrüden
Flur Heslachhof**

**Abrundungssatzung
2. Änderung**

Begründung

Stand 28.07.2025



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

INHALT

SEITE

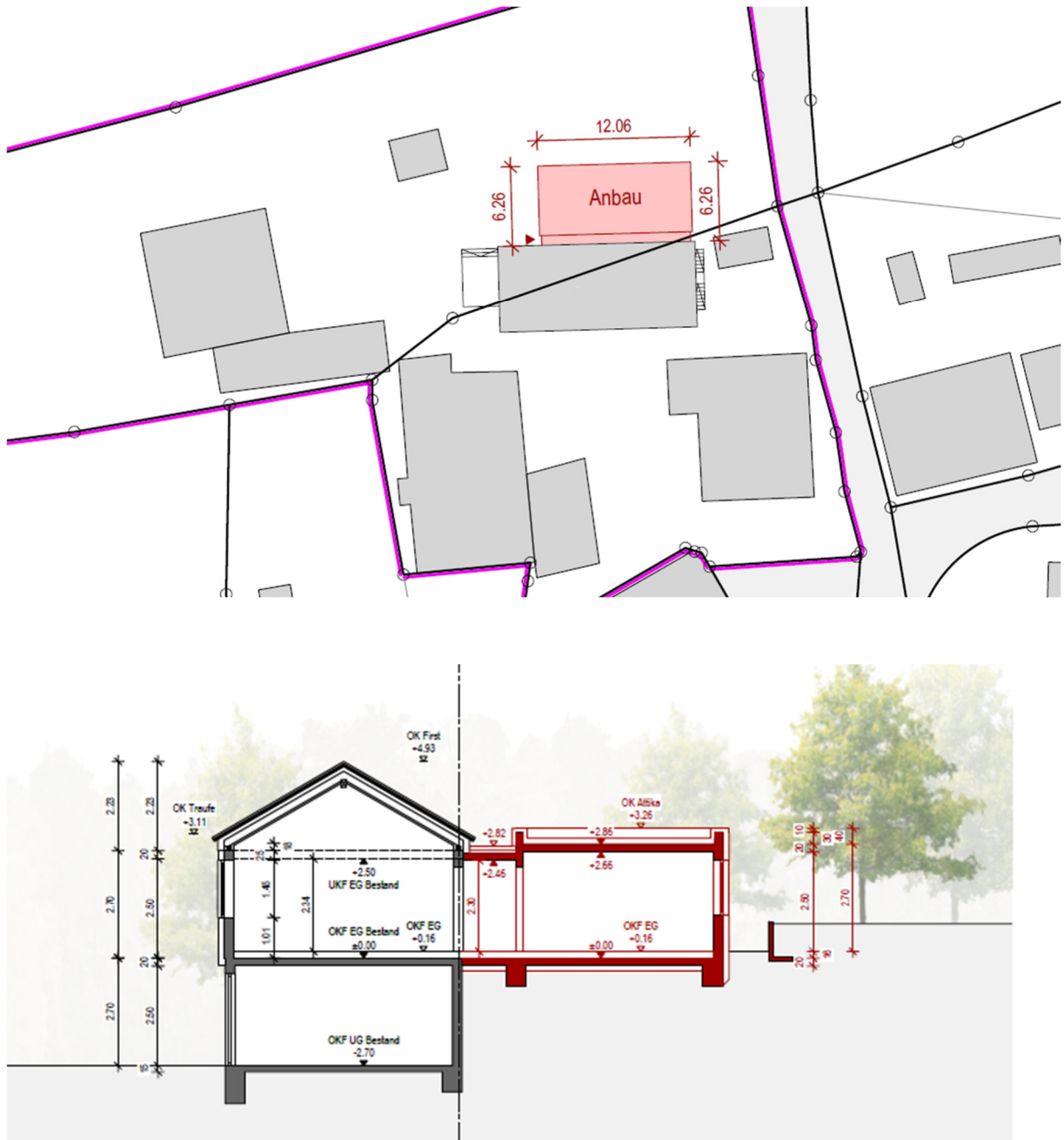
1.	Ziel und Zweck der Planung.....	2
2.	Plangebiet	3
3.	Übergeordnete Planung	3
4.	Festsetzungen.....	4
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
6.	Ermittlung der Umweltbelange	4
6.1	Immissionsschutz	4
6.2	Artenschutz.....	4

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung
 Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 24.137

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer der Liegenschaft möchte das vorhandene Gebäude als Wohnhaus nutzen und auf der Hauptebene einen Anbau als Wohnflächenenerweiterung realisieren.



Eine Genehmigung nach § 35 war nicht möglich, da das Vorhaben keinen landwirtschaftlichen Bezug hat. Es war daher sinnvoll, die vorhandene Abrundungssatzung geringfügig zu erweitern, auch um die vorhandene Bausubstanz weiter nutzen zu können.

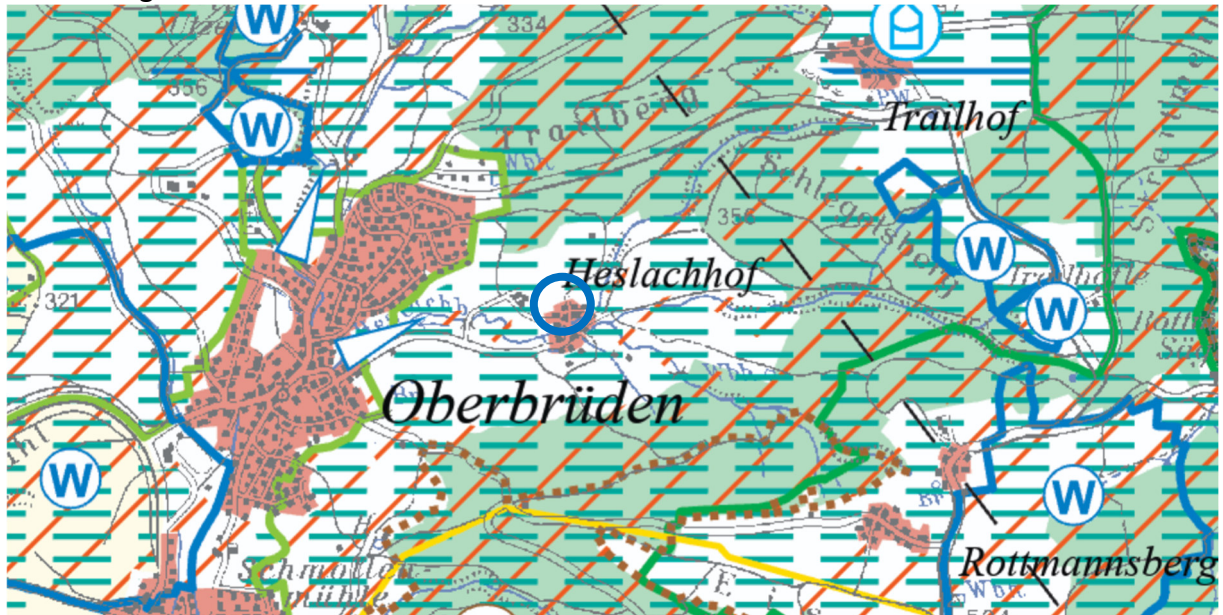
Da die Erweiterung geringfügig ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt und auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

2. Plangebiet

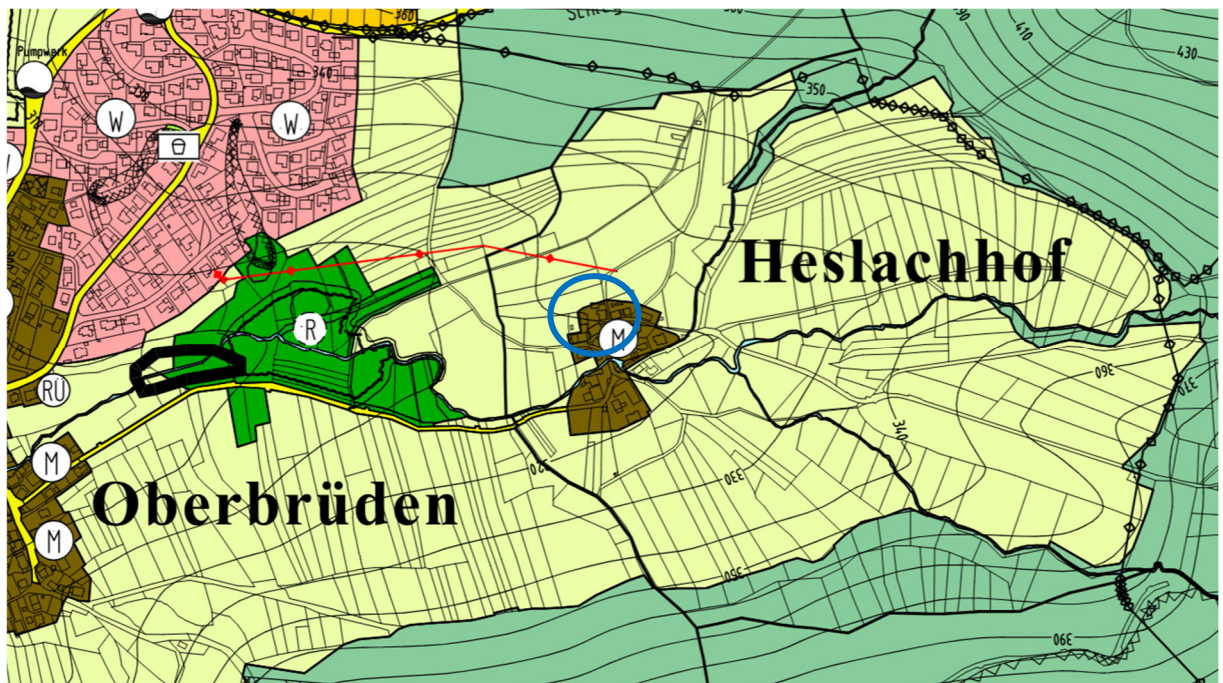
Das Plangebiet eine geringe Teilfläche des Flst. 57, soweit sie für den Anbau und die Nebenflächen wie Terrassen erforderlich waren.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart sind für den Bereich keine regionalplanerischen Zielsetzungen enthalten.



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

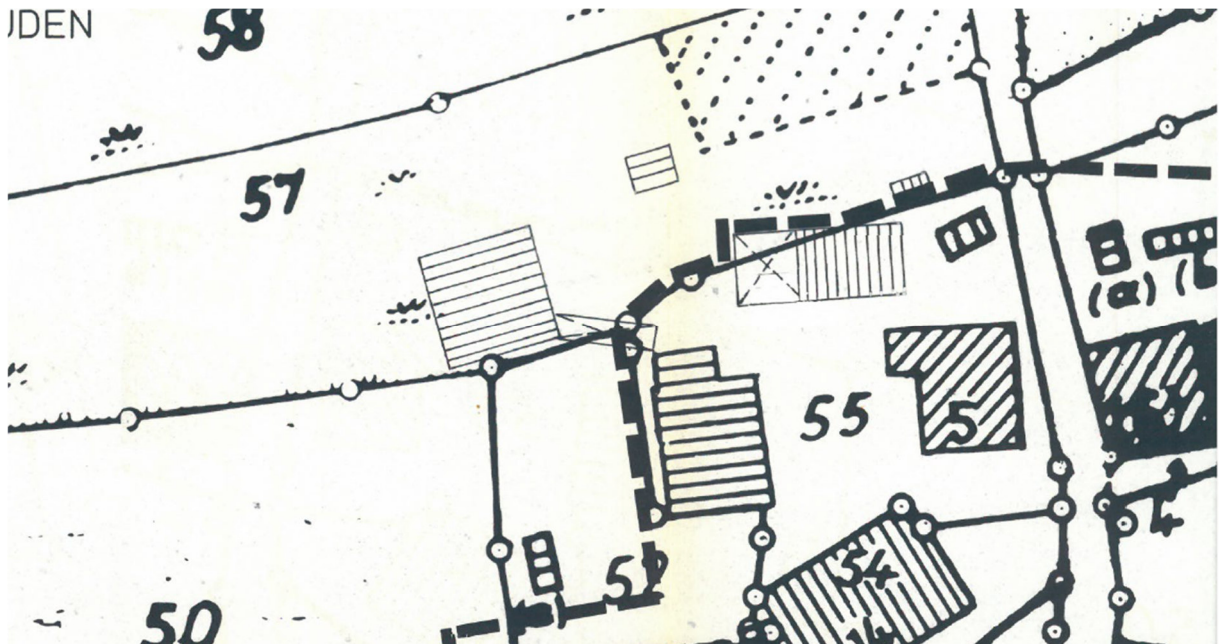


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Backnang; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Weitere Festsetzungen enthält der FNP nicht.

4. Festsetzungen

Festsetzungen waren nicht erforderlich, die Beurteilung nach § 34 BauGB ist ausreichend.



Auszug aus der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung Heslachhof.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist nach wie vor über die Zufahrt der Hofstelle gesichert. Die zusätzlichen Parkplätze sind im Untergeschoss des Bestandsgebäudes möglich.

Zusätzliche Kanal- oder Wasserleitungen sind nicht erforderlich, das Gebäude ist bereits an die bestehenden Leitungssysteme angeschlossen. Ob die Strom- oder Kommunikationsleitungen ausgebaut oder erneuert werden müssen, muss noch geprüft werden.

6. Ermittlung der Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Es wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, weil sich etwas weiter westlich ein Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung befindet. Im Ort selbst sind ebenfalls noch einzelne Tierhaltung vorhanden, ansonsten dient der Weiler überwiegend bereits dem Wohnen. Ein gewerblicher Betrieb ist südwestlich vorhanden. Insgesamt stellt die Umnutzung in ein Wohngebäude keinen Fremdkörper dar und ändert auch an der Gesamteinstufung des Weilers nichts. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes ist der Immissionswert für Dorfgebiete von 15% Geruchsstundenhäufigkeiten nach der aktuellen Berechnung eingehalten.

6.2 Artenschutz

Das Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten, ist derzeit nicht erkennbar.

Geprüft wurde, dass keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen sind.