

**Gemeinde Auenwald
OT Hohnweiler**

Bebauungsplan

"Am Riedbächle"

08119006_1241_045_00_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Stand: 08.05.2023/19.02.2024/22.04.2024



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

INHALT

SEITE

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

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

Projektnummer: 22.163

Begründung

1. Anlass und Bedarf der Planung

Durch die erheblichen allgemeinen wirtschaftlichen Änderungen der vergangenen Jahre, ergaben sich auch bei dem bestehenden alteingesessenen gewerblichen Betrieb im Ortsteil Hohnweiler die Notwendigkeit Änderungen durchzuführen. Durch eine Zusammenführung der Produktion an einem anderen Ort, wurden die Flächen und Gebäude am Ort frei. Dadurch ergab sich die Möglichkeit bzw. auch die Notwendigkeit die Flächen einer Neu- oder Nachnutzung zuzuführen. Auch im zweiten, benachbarten Gewerbebetrieb deutete sich ein Generationswechsel an.

Dabei standen grundsätzlich zwei Optionen zur Wahl. In der Region herrscht gleichermaßen ein Mangel an Wohnbauflächen als auch an gewerblichen Flächen. Die Gemeinde Auenwald ist aber zu klein und aufgrund ihrer ländlichen Struktur auch nicht in der Lage einen signifikanten Beitrag zur Linderung dieses regionalen Mangels zu leisten. Auf den Gemarkungsflächen sind weder überregionale Gewerbe- noch Wohnbauschwerpunkte vorgesehen. Von daher muss und kann die Gemeinde schauen, dass Sie eine ausgewogene Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes gewährleisten kann.

Die Struktur ist aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage der Ortsteile überwiegend durch große Wohngebiete geprägt. Daran soll im Grunde auch nichts geändert werden. Trotzdem ist es sinnvoll auch einen Grundbestand an gewerblichen Strukturen vorzuhalten. Ein Teilaspekt hierzu ist es, den Verkehr etwas reduzieren zu können, wenn Wohnen und Arbeiten wieder in räumlicher Nähe zueinander möglich sind.

Die einzige zukünftige gewerbliche Flächenentwicklung der Gemeinde ist im Ortsteil Hohnweiler möglich, nachdem die Flächenpotentiale in Mittelbrüden nahezu ausgeschöpft sind. Die für die langfristige Entwicklung vorgesehene Fläche ist jedoch aufgrund der üblichen Planungshindernisse (Grundstückszuschnitte, Streuobstwiese, Erschließung, Lage im Außenbereich) nicht optimal. Es ist daher sinnvoll, die vorhandene Gewerbebrache wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, zumal dies auch kurzfristig möglich erscheint und damit auch den aktuellen Bedarf, der sich aufgrund der geänderten weltpolitischen Lage ergeben hat, decken zu können. Während der Offenlage ging auch ein Baugesuch für eine Umnutzung der gewerblichen Nutzung (Aufbereitungsanlage für Bodenaushub und Wohnmobilstellplätze) ein.



2. Ziel und Zweck der Planung

Da die Flächen bisher eher dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen waren und sich aufgrund der umgebenden teilweise sehr kleinteiligen Bebauung keine eindeutige Aussagen nach § 34 BauGB ergeben könnten, schien es geraten, um die weiterhin gewünschte gewerbliche Nutzung gewährleisten zu können, dies mithilfe eines Bebauungsplanes festzusetzen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zudem der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, konnte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Dies vor allem, um Verwaltungsaufwand einsparen zu können. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der überbaubaren Fläche von 12.890 m², denn die Grundfläche, die sich aus der Grundflächenzahl von 0,8 ergibt, liegt mit 15.218 m² darüber. Da es sich um bisher schon gewerblich genutzte Flächen handelt, liegen auch keine Anzeichen dafür vor, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre oder Natura 2000 Gebiete in irgendeiner Weise betroffen sein könnten. Betriebe, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen könnten, sind aufgrund der Festsetzungen und der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung, eher ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind daher gegeben. Geplant ist, auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten, weil davon keine zusätzlichen Erkenntnisgewinne erwartet werden. Außerdem soll aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung auf einen formalen Umweltbericht verzichtet werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den gesamten gewerblich genutzten Teil des bisherigen unüberplanten Innenbereiches und die landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich orientiert sich an den Flurstücksgrenzen und umfasst etwa 2,7 ha. Er verläuft

- im Norden an der Grundstücksgrenze zum landwirtschaftlichen Grundstück und lässt die Flächen des verdolten Riedbaches und des begleitenden Weges außen vor, weil hier keine Änderungen geplant sind,
- im Osten entlang der Grenze zum benachbarten Bebauungsplan, an dem keine Änderungen geplant sind,
- im Süden lässt er die überörtliche Verkehrsfläche der Däfernstraße außen vor, weil an ihr keine Änderung erforderlich ist und
- im Westen wurden die Bereiche einbezogen, die eindeutig gewerblich genutzt sind und unabhängig von den bestehenden Grundstücksverhältnissen eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung möglich erschienen lassen. Dabei wurde ein Teil auf Wunsch außen vorgelassen, die Fläche soll es dem jetzigen Eigentümer ermöglichen, ein Altenteilerhaus zu bauen und die Betriebsfläche insgesamt in jüngere Hände zu übergeben.

Einordnung in die örtliche Planung:

- im Norden: unüberplanter Innenbereich, der durch eine landwirtschaftliche Hofstelle dominiert wird,
- im Osten: der seit dem 17.01.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Forststraße Änderung und Erweiterung, der die älteren Baulinienpläne von 1957 ersetzte und die gewerbliche Entwicklung fortsetzte. Im südlichen Teil ist dabei uneingeschränkt nutzbare gewerbliche Fläche ausgewiesen, im nördlichen Eck ist diese auf mischgebietstypische gewerbliche Nutzung eingeschränkt.
- im Süden: durch die übergeordnete Verkehrsfläche der K 1838 der Däfernstraße und daran östlich anschließend der seit dem 12.03.1992 rechtsverbindliche

Bebauungsplan Dinkeläcker. Dieser setze, wohl mit Rücksicht auf die nördlich vorhandene gewerbliche Nutzung, ein Mischgebiet fest, wird in diesem Bereich tatsächlich aber ausschließlich zum Wohnen verwendet. Im westlichen Anschluss liegt unüberplanter Innenbereich vor, der tatsächlich eine gemischte, bzw. dörfliche Struktur aufweist mit einer starken Tendenz zur Wohnnutzung (dörfliches Wohngebiet)

im Westen: sind die Flächen bis zur Hauptstraße größtenteils wohl ebenfalls dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und sind vermutlich durch ältere Baulinienpläne erfasst. Die Struktur entspricht ebenfalls dem eines dörflichen Wohngebietes.

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche und als Weißfläche dargestellt.

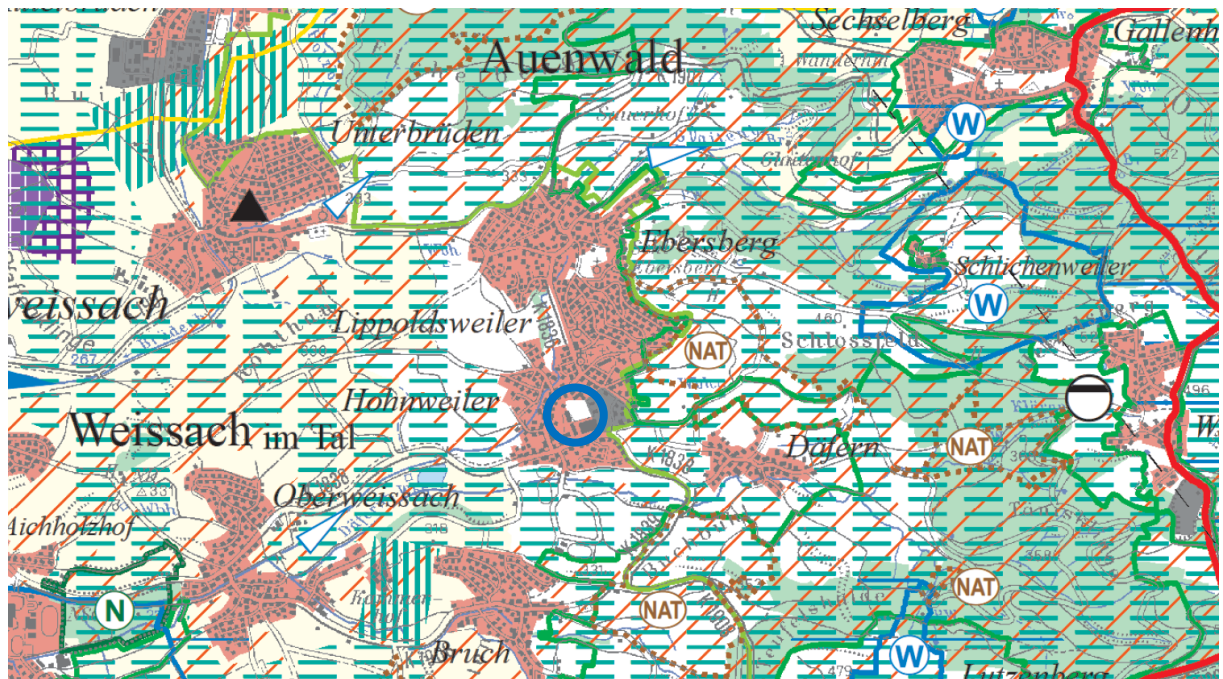


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009/2016; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2020) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als gemischte Baufläche enthalten, die landwirtschaftliche Fläche ist als Planung vermerkt. Weitere überörtliche Festsetzungen sind im FNP nicht enthalten.

Da die Flächen auf mischgebietstypisches Gewerbe eingeschränkt wurden und sich die benachbarten Flächen vor allem im Westen und Süden eher vom Wohnen dominiert werden, ist insgesamt die Durchmischung gewährleistet und die Planungen sind als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

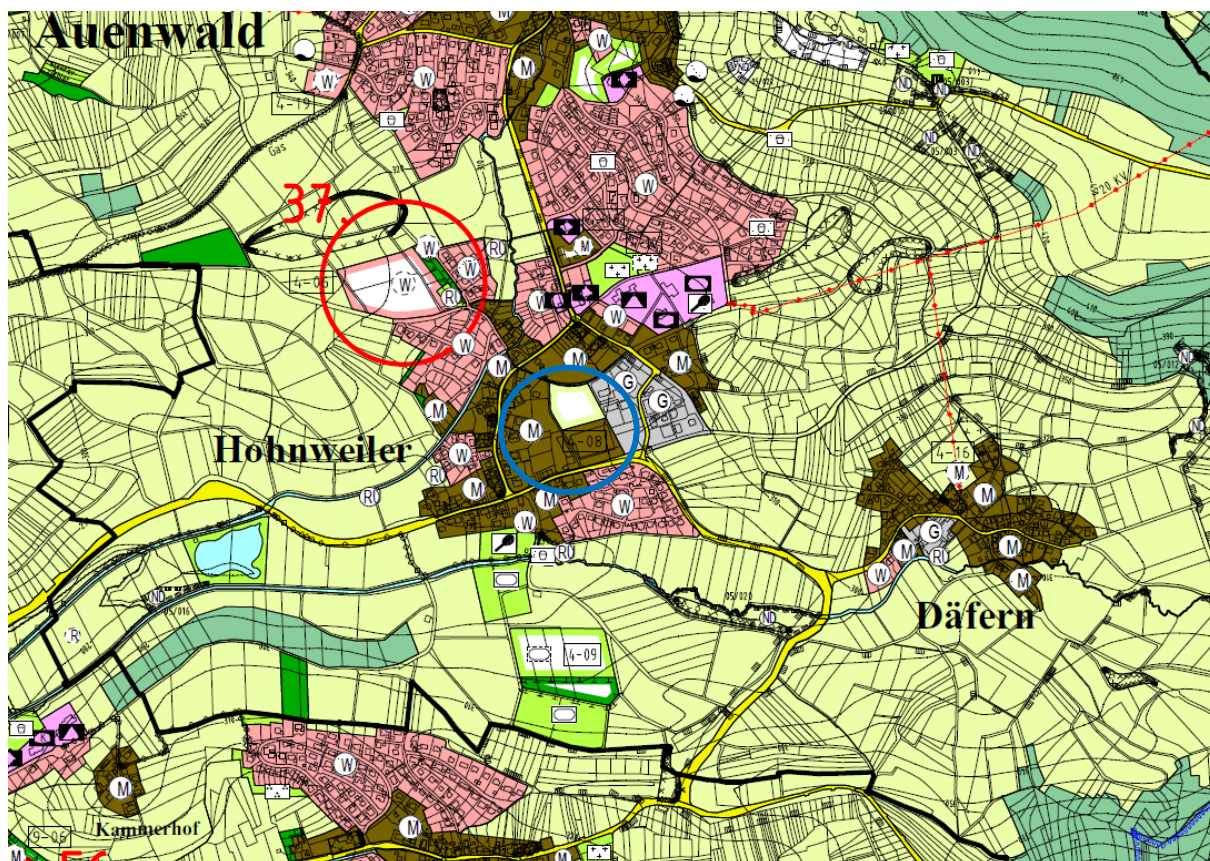


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang 2020; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Ausgestaltung als auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen erfolgte, weil eine Wohnbebauung Konflikte mit dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet und der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle erzeugt hätte. Eine uneingeschränkt gewerbliche Nutzung dagegen hätte Konflikte mit den vorhandenen Wohngebäuden im westlichen und südlichen Anschluss des Gebietes verursacht. Baurechtlich ist auch die Durchmischung der als Dorfgebiet anzusprechenden Bereiche bzw. des ausgewiesenen Mischgebietes südlich zu gewährleisten, hierfür ist ein ausreichend großer Anteil an gewerblicher Nutzung erforderlich.

Ausgeschlossen wurden regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe. Einzelhandelsnutzungen z.B. im Rahmen eines Handwerksbetriebes, sind schon aufgrund der integrierten Lage weiterhin zulässig. Sie sollten das Gebiet aber nicht dominieren, damit auch produzierendes Gewerbe Flächen zur Verfügung hat.

Die Festsetzungen wurden insgesamt relativ einfach gehalten, um die gewerblichen Nutzungen auch in einer zeitgemäßen Form ermöglichen zu können.

Die Gebäudehöhen wurden entsprechend des vorhandenen Bestandes festgesetzt und ermöglichen auf der einen Seite gut nutzbare Hallen, sind auf der anderen Seite aber auch nicht zu hoch, dass sie die Siedlungsstruktur des Ortsteils beeinträchtigen.

Die Abstände zu Däfernstraße sind bewusst gewählt, da sie die städtebauliche Ansicht des Gebietes prägen, hier sollte, soweit das bei gewerblichen Hallen möglich ist, eine eher aufgelockerte Struktur verwirklicht werden.

Die landwirtschaftliche Fläche dient in erster Linie der Sicherung der nördlich angrenzenden Hofstelle, aber auch, um nachteilige Entwicklungen für die gewerblichen Nutzungen (z.B. eine Wohnbebauung) zu vermeiden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit leitungsgebundener Infrastruktur (Wasser, Abwasser) ist im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die Hausanschlüsse sind bei Änderungen der Gebäudestruktur entsprechend anzupassen.

Die Versorgung mit Strom ist für die Bestandsgebäude gesichert. Leistungssteigerungen und Änderungen der Nutzungen können jedoch neue Erdkabel und eine neue Umspannstation erfordern.

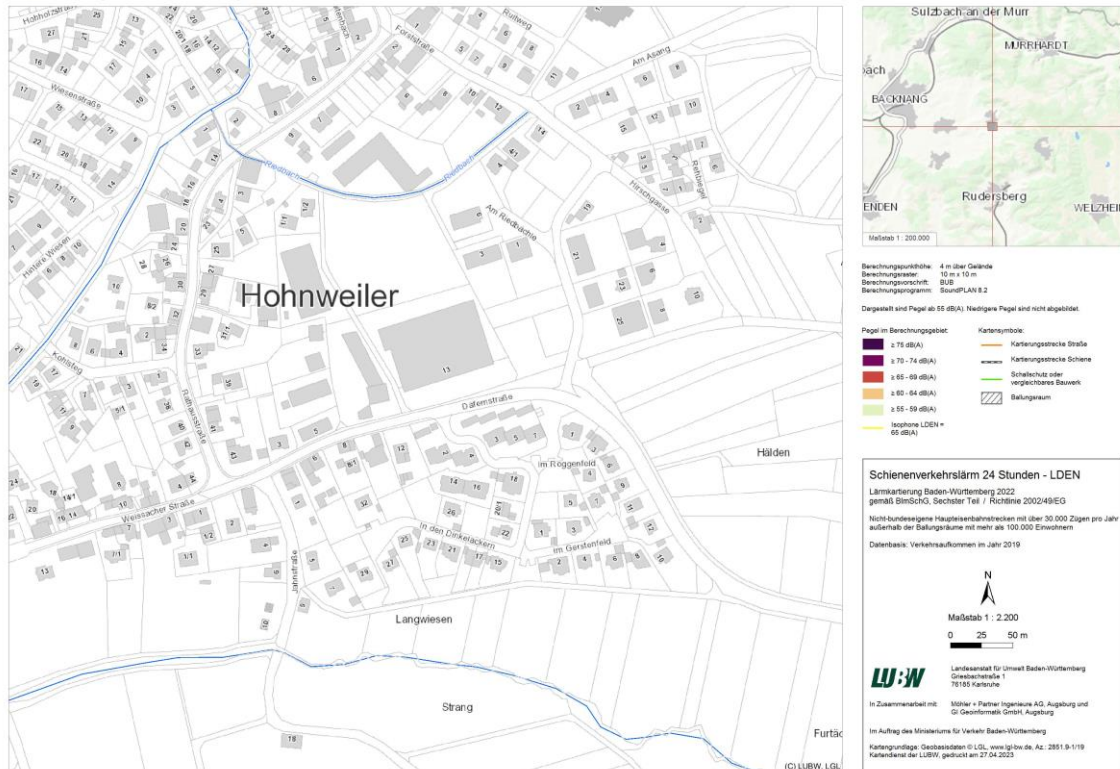
Die Zufahrt ist weiterhin über private Grundstückszufahrten von der Däfernstraße aus gesichert. Die Kreisstraße dient bisher schon der Erschließung der angrenzenden Gebäude. Da es sich um einen oder zwei Betriebsstellen handelt, erschien eine Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich. Sofern der vorhandene ehemalige Feldweg noch für die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erforderlich ist (soweit bekannt, sind diese auf kurzem Wege an die Hauptstraße nach Westen angeschlossen), müsste auf dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Fläche privatisiert werden sollte.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht zwingend erforderlich. Die bisherigen Nutzungen sind auch mit den neuen Festsetzungen möglich.

7. Ermittlung der Umweltbelange

7.1 Lärmbelastung: Es liegt keine Lärmbelastung vor.

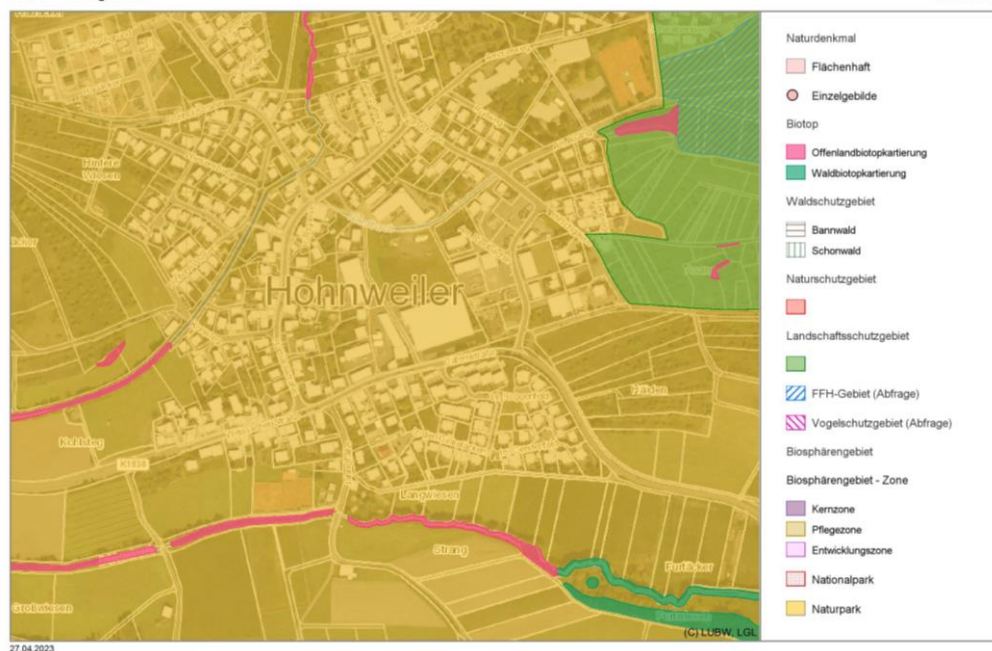
Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022



Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage vom 27.04.2023

7.2 Schutzgebiete

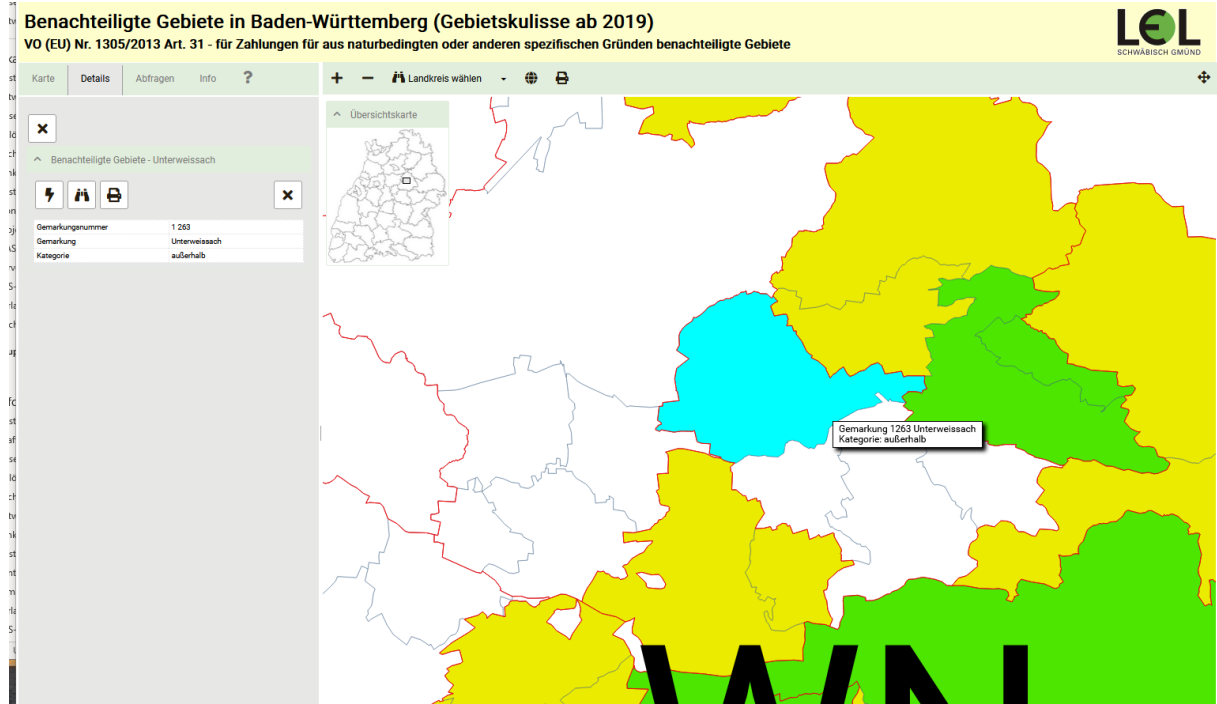
Alle Schutzgebiete



Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage vom 27.04.2023

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Andere Schutzgebiete oder Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

7.3 Landwirtschaft



https://www.lel-eb.de/app/ds/lel/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/35434/index.html

7.4 Hochwasser



Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage vom 27.04.2023

7.5 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Bewertung liegt bisher nicht vor, denn durch die Planungen ändert sich die Struktur nicht. Es sind auch keine besonderen Strukturen bekannt.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind allerdings bei allen Änderungen der Gebäude und Grundstücksnutzung zu beachten.

7.6 sonstige Belange

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

Flächen des Biotopverbundkonzeptes Baden-Württemberg sind nicht betroffen.

7.7 Boden

Der Geltungsbereich liegt vollständig im baurechtlichen Innenbereich, für welchen keine Bodendaten vorliegen, da es sich um stark anthropogen überformte Böden im Siedlungsgebiet handelt.¹ Die folgende Abb. zeigt die Lage des Geltungsbereichs

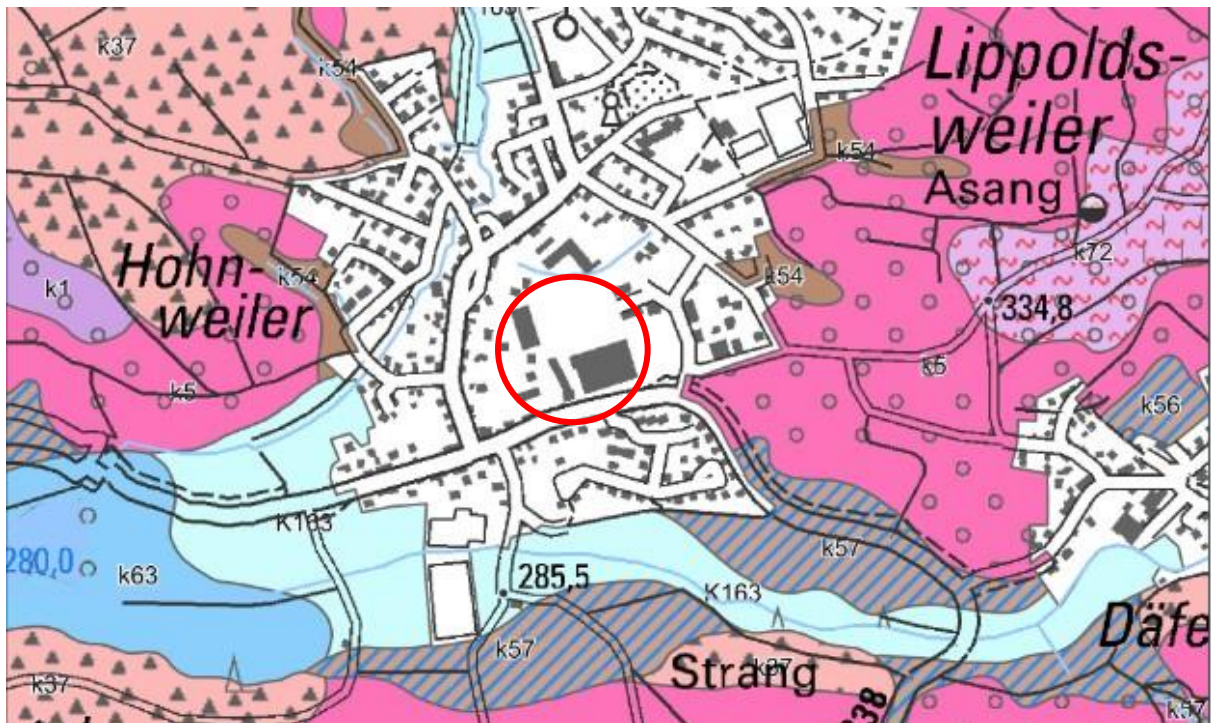


Abb. 3: Bodenkundliche Einheit im Bereich des geplanten Vorhabens (rot markiert): anthropogen überformte Böden im Innenbereich (grau), Quelle: LGRB, Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK50)

7.8 Zusammenfassung

Durch die Planungen (Sicherung der gewerblichen Nutzungen) sind nach bisherigen Erkenntnissen, keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten.

¹ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2020): Kartenviewer der Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK50), URL: <https://maps.lgrb-bw.de/>