Anlage 3

Gemeinde Auenwald
Ortsteil Unterbrüden

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
"Beaurepairestraße"

08119006_1243_029_00_BG

Begründung

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
Stand: 25.09.2023/a

roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

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

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

Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 23.098

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde bemüht sich, vorhandene Erschließungsanlagen für weitere Wohnbebauung zu nutzen und so Flächen im Außenbereich einsparen zu können. Die Beaurepairestraße ist bisher nur einseitig bebaut, die vorhandenen Leitungen und die bereits vorhandene Verkehrsfläche ermöglichen mit wenig Aufwand auch eine Bebauung der Südseite. Grenzen setzen hierbei nur die theoretisch möglichen Lärmemissionen der Festhalle im Westen und des landwirtschaftlichen Betriebes im Süden, sowie die landschaftliche Lage im Auebereich mit dem gewünschten Abstand zum Brüdenbach und dem Wassergraben, sowie die benachbarte Gartennutzung. Trotzdem sind noch zwei bis drei gut geschnittene Wohnbauplätze möglich.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Die Gemeinde möchte sich Flächen unmittelbar neben dem Kindergarten für eine mögliche Erweiterung bzw. bessere Gestaltung der Außenanlagen sichern und benötigt hierzu Ersatzflächen zum Tausch. Dies scheint an der vorgesehenen Stelle möglich.

3. Plangebiet

Abb. 1 Luftbild Plangebiet Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt; Quelle Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 29.03.2023,

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flst.-Nr. 392, 393, 394 und 395 der Gemarkung Unterbrüden. Er orientiert sich an seiner Nordgrenze an dem benachbarten Bebauungsplan, im Westen und Osten an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und im Süden an einer gedachten Grenze, die gut geschnittene und südorientierte Grundstücke ermöglichte.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 923 m², davon sind etwa 135 m² Verkehrsfläche (vorhanden und geplant).

Es grenzen an:

- im Norden: die Beaurepairestraße, die verkehrsrechtlich vermutlich noch als Feldweg gewidmet ist und nur mit einer Teilfläche von 1,5 m Breite im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Starke Gärten II als Verkehrsfläche erfasst ist. Außerdem der am 30.01.1958 genehmigte Bebauungsplan Starke Gärten II, der am 10.05.1961 genehmigte Bebauungsplan Starke Gärten II, Erweiterung und der am 09.10.1970 genehmigt Bebauungsplan Starke Gärten II, Änderung. Sie sahen im östlichen Teil Allgemeines Wohngebiet vor und werden dort auch so genutzt, im nördlichen Teil ist überwiegend Fläche für Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten) ausgewiesen.
- im Süden: Die Flächen im südlichen Anschluss sind dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen und werden derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Wiesen genutzt.
- im Westen: der seit dem 13.10.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Brückleswiesen, der östlich des Brüdenbaches Spielflächen und westlich des Brüdenbaches die Flächen für die Mehrzweckhalle, Grundschule, Sportanlagen und die erforderlichen Nebenflächen (Parkplätze und Parkanlagen) festsetzte und auch so genutzt wird.
- Im Osten: schließen sich unüberbaute Flächen des Außenbereichs an, die als Gartengrundstücke mit Teichanlagen, Gehölzen und Gartenhäusern genutzt werden.

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

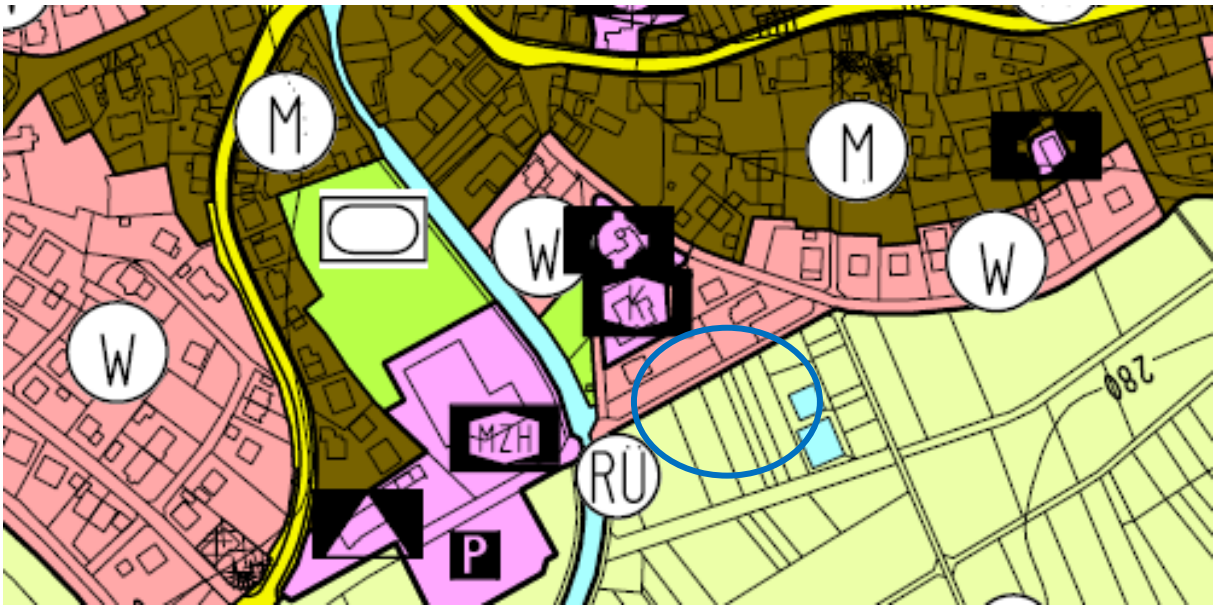

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft) ausgewiesen. Es grenzen Flächen für Wohnen im Norden und Fläche für Landwirtschaft an. Der Flächennutzungsplan, der mittlerweile eine parzellenscharfe Ausweisung ermöglicht, wird entsprechend geändert, der Bebauungsplan muss daher genehmigt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Flächen sollen entsprechend der angedachten Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Entlang der Beaurepairestraße wurde noch eine Fläche für die Verkehrsflächenerweiterung vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich an gut geschnittenen und südorientierten Grundstücken. Es wurde eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um einen sanften Übergang zur freien Landschaft in den Auebereich zu erreichen. Die Gebäudehöhe wurde großzügig festgesetzt, um ausreichend Freiheit für geneigte Dächer oder Attiken bei einer Flachdachnutzung zu ermöglichen. Bei der Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde berücksichtigt, dass ein Teil der Fläche in unverändertem Zustand bei extremem Hochwasser überschwemmt sein könnte.

Die Pflanzgebote dienen einerseits der Eingrünung und der Beschattung des Straßenraumes und damit auch als sommerlicher Hitzeschutz. Sie dienen bei den benachbarten Wiesen und Freizeitflächen dazu, die Gebäude optisch einzugrünen und eher in das Landschaftsbild zu integrieren. Dafür wurde auch eine gewisse Verschattung der Südseite in Kauf genommen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

In der Beaurepairestraße sind bereits Kanal- und Wasserleitungen verlegt. Der Regenwasserkanal verläuft derzeit im Randbereich neben der befestigten Fahrbahn und liegt künftig in der öffentlichen Verkehrsfläche.

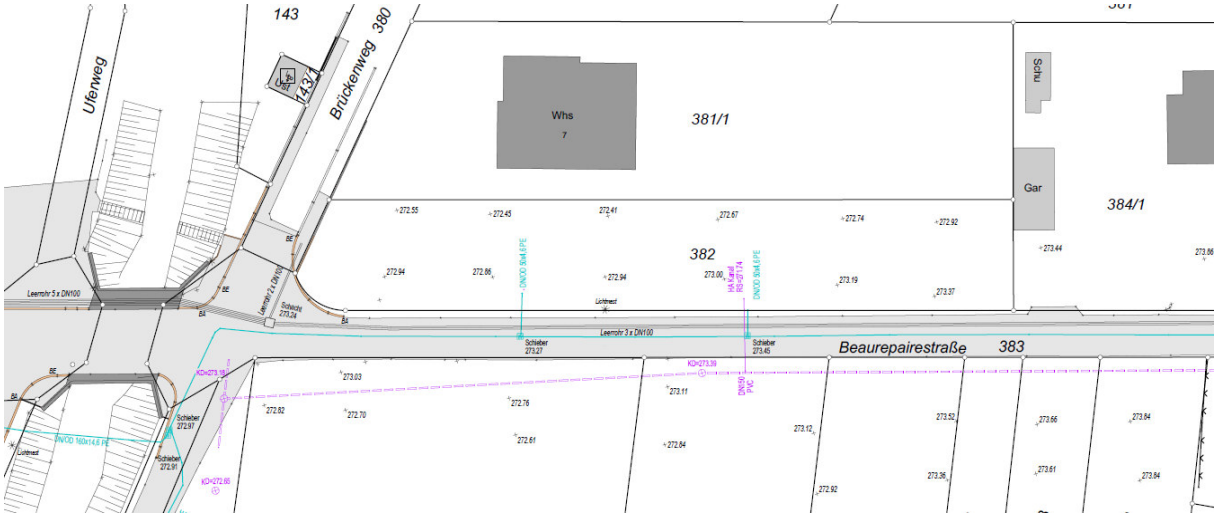

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Kataster der Gemeinde mit Darstellung der Kanalplanung im Bestand

Auch die Versorgung mit Elektrizität und Kommunikationsleitungen sind im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Beaurepairestraße möglich. Diese weist bisher nur Feldwegebreite auf und ist im benachbarten Bebauungsplan auch nur zur Hälfte erfasst. Um sie auf eine Anliegerstraße erweitern zu können, wurden die entsprechenden Flächen vorgesehen. Bisher ist der Fußweg auf der nördlichen Seite angedacht, weil dort der Kindergarten direkt erreicht werden kann. Je nach der weiteren Entwicklung der benachbarten Flächen, ist hier aber auch eine andere Aufteilung möglich. Die Fläche wurde daher erst einmal als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

Da die Gemeinde Eigentümerin des Flst. 397 (Freizeitgelände Wassertretplatz, Barfußpfad und Blühwiese) ist, können auch die Restflächen zwischen der neuen Bebauung und dem Wassergraben auf Flst. 390 gut erreicht werden.

Die Gemeinde ist bereits im Eigentum der Flächen, diese müssen neu aufgeteilt werden, bodenordnende Maßnahmen sind ansonsten nicht erforderlich.

7. Ermittlung der Umweltbelange

7.1 Lärmbelastung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Lärmbelastungen aus dem betrieb der Mehrzweckhalle, des dazu gehörenden Parkplatzes und des südöstlich gelegenen Aussiedlerhofes abschätzen zu können. Diese ergab, dass in diesem Bereich eine Wohnnutzung noch zugelassen werden kann.

7.2 Schutzgebiete

Auf die Hochwassersituation wird im Textteil unter Punkt III. nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise näher eingegangen.

Wasserschutzgebiete und Wasserschutzgebietszonen sind in und um Unterbrüden nicht betroffen.

Naturschutzgebiet und Naturdenkmal

Abb. 5 Darstellung aller Schutzgebiete; Plangebiet im blauen Kreis dargestellt; Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 30.03.2023,

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald (gelbe Fläche). Andere Schutzgebiete und Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

7.3 Artenschutz

Belange, die den Artenschutz betreffen könnten, sind nicht bekannt. Die Flächen werden derzeit als Wiesen genutzt.