

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Heutensbach

Bebauungsplan "Banwiesen - 2. Änderung"

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

roosplan 
Stadt- und Landschaftsplanung

Königsberger Straße 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Verfasser: Dipl.-Ing. Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Projektnummer: 15.007
Stand: 28.06.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen	1
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	2
4.	Abwägung und Planung	3

1. Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Allmersbach im Tal benötigt - wie andere Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart und insbesondere auch im Rems-Murr-Kreis - dringend Wohnraum. Über eine Nachverdichtung im Süden des Ortsteils Heutensbach kann passender und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hier wird der gültige städtebauliche Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt. Das betreffende Grundstück wird seither als Gartenfläche mit Obstbäumen genutzt. Die geplante Bebauung passt sich in das umliegende Ortsbild ein in ihrer Ausgestaltung der Höhe, Fassadengestaltung und Satteldächern. Durch eine ökologische Bauweise und die Bauart der einzelnen Gebäude, sollen hier Einfamilienhäuser als Plus-Energiehäuser entstehen. Um eine attraktive Wohnbebauung im Sinne der städtebaulich gewünschten Innenentwicklung zu erreichen, wurde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Banwiesen - Änderung und Erweiterung" mit Rechtskraft von 04.08.1964 erforderlich.

Eine Gelände- und Landschaftsuntersuchung hat ergeben, dass der Standort aufgrund seiner Topografie eine Einfamilienhausbebauung zulässt. Pläne für Reihen- und/oder Doppelhäuser wurden aufgrund der lockeren Umgebungsbebauung und der Nähe zum Bach nicht weiterverfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht als gesonderter Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen und Kartierungen des Geländes durchgeführt. Die Begehungen fanden statt, um eine Einschätzung von Habitatpotentialen, und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem wurden mehrere Begehungen zur Feststellung von Artenvorkommen durchgeführt. Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Für nach europäischem Recht geschützte Arten besteht ebenfalls keine dauerhafte oder essentielle Bedeutung in Bezug auf das Plangebiet.

Für Amphibien ist kein essentieller Landlebensraum vorhanden. Besonders geschützte Arten wie Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) sind aber insbesondere entlang des Gehölzes am Bach aus dem Umfeld nicht auszuschließen. Die Nachsuche erbrachte allerdings keine Hinweise. Am Bach wurde die Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*) festgestellt. Bei funktionellem Erhalt des Gehölzsaums kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln im Gebiet bestehen in der Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern außerhalb der Vogelbrutzeit im

Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Hierdurch wird einem Nestneubau in den Gehölzstrukturen vorgebeugt. Sträucher dürfen zwischen dem 01.03. und 30.09. generell nicht gerodet werden. Zusätzlich wird festgesetzt den Gehölzsaum entlang des nördlich im Plangebiet verlaufenden Baches (Gewässer 3. Ordnung) funktionell zu erhalten, da dieser sich als Leitlinie für Fledermäuse sowie als Lebensraum für potentiell auftretende Amphibienarten aus dem Umfeld eignet. Der gesetzlich vorgeschriebene innerörtliche Gewässerrandstreifen wurde als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Planungsgebiet erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III" wurde aufgrund einer Anregung des Landratsamtes dem Bebauungsplan beigelegt.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendigste reduziert worden und insgesamt als gering zu betrachten.

3. **Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange**

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2018 gefasst. Im Anschluss erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Mitteilungsblatt der Gemeinde Allmersbach im Tal am 16.03.2018. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand im Zeitraum vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Am 19.06.2018 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt, die entsprechenden Beschlüsse gefasst und den Bebauungsplan nach (§ 10 Abs. 1 BauGB) als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO beschlossen.

Aus raumordnerischer Sicht wurde während der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diese werden durch den Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder Waldflächen am Siedlungsrand durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis regte die Darstellung der im Gebiet bekannten Überflutungsflächen an. Eingriffe in diesem Bereich sind nicht geplant und der Bereich wurde als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

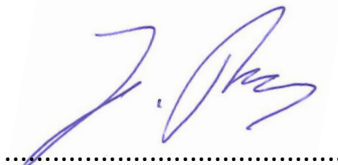
Die örtlichen Bauvorschriften wurden aufgrund einer Anregung ergänzt um Festsetzungen zur Einzelrückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen und zur Rückhaltung des Straßenflächenwassers. Beides wird über Rückhaltezysternen mit gedrosseltem Abfluss dem Regenwasserkanal, bzw. dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird dem SW-Kanal im Norden zugeführt. Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.

4. Abwägung und Planung

Die Umsetzung der Planung wurde erforderlich, weil die Gemeinde einen dringenden Bedarf an Wohnraum decken muss. Die Gemeinde ist bestrebt den Wohnraumbedarf nach Möglichkeit durch städtebauliche Nachverdichtung zu erweitern. Dies ist im Sinne des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung. Natur und Landschaft werden nicht durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung durch städtebauliche Entwürfe geprüft. Dabei wurden insbesondere die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche mit einbezogen. Diese Varianten konnten aufgrund von nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht weiterverfolgt werden.

Backnang, den 28.06.2018



.....
roosplan

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos