

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Heutensbach

Bebauungsplan "Käsbühlstraße"

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

roosplan 
Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 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: 17.020
Stand: 04.12.2018

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	3
4.	Abwägung und Planung	4

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 intensive Nachverdichtung im Ortskern von Heutensbach, soll passender und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hier wird der nach wie vor gültige städtebauliche Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt. Auf dem betreffenden Grundstück besteht derzeit eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und dessen Anbauten, sowie einer großen Scheune deren Nutzung nicht mehr gegeben ist. Die geplante Bebauung durch Mehrfamilienhäuser dient damit der Revitalisierung des Ortskerns von Heutensbach.

Um eine attraktive Wohnbebauung und die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu erreichen, ist eine Abweichung der Gebäudekubatur von der umgebenden Bestandsbebauung notwendig. Es werden somit einerseits Gebäude mit Satteldach zur Käsbühlstraße ermöglicht, welche die historisch gewachsene Dachlandschaft widerspiegeln und es wird andererseits, in den von der Straße zurückversetzten Grundstücksteilen, ein Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen, das eine hohe Raumausnutzung zulässt. Ziel dieser Nachverdichtung soll es sein, einer breiten Nutzergruppe Wohnmöglichkeiten bereit zu stellen. Dieser Ansatz steht in Verbindung mit der momentanen Lage im Regierungsbezirk Stuttgart und dessen mangelndem Angebot an Wohnraum. Ziel ist es 25 Wohneinheiten zu ermöglichen. Um auf die zukünftige städtebauliche Situation zu reagieren, wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt und somit auf die nicht mehr benötigte landwirtschaftliche- oder gewerbliche Nutzung im Ortskern verzichtet. Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Als Dachform werden Satteldach und extensiv begrüntes Flachdach im Bebauungsplan festgesetzt. Damit entspricht die Dachform in den dem Straßenraum zugewandten Teilen der umliegenden Dachlandschaft. Das extensiv begrünte Dach im rückwärtigen Bereich bewirkt u. a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine Biotopaufwertung und eine Verbesserung des Mikroklimas.

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 behandelt. Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung des Geländes und der Gebäude durchgeführt. Die Begehung fand statt um eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem diente sie der Festlegung des Umfangs eventueller weiterer notwendiger artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen, wurden bei der Übersichtsbegehung folgende Arten oder Artengruppen berücksichtigt. Für weitere Arten konnten keine geeigneten Lebensraumstrukturen festgestellt werden.

Vögel

Es wurden vier Vogelarten (Blaumeise, Amsel, Buchfink; Star) innerhalb des Eingriffsbereichs und in der näheren Umgebung festgestellt, die alle als Brutvögel eingestuft werden konnten. Jeweils ein Brutpaar von Blaumeise und Star hatten ihre Nester auf den Nachbargrundstücken. Die Gartenfläche im Eingriffsbereich ist Teil des Reviers der Vögel. Als Nahrungshabitat für andere Vogelarten ist die Gartenfläche als nicht essentiell einzustufen.

Die alten Gebäude stellen geeignete Habitate für gebäudebrütende Vögel dar. Trotz intensiver Nachsuche, konnten an den Gebäuden keine Anzeichen von Nestern (z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler) gefunden werden. In der Scheune im nordöstlichen Teil des Grundstücks wurden zwei verlassene Schwalbennester gefunden. Diese sind alt und wurden bereits mehrere Jahre nicht mehr genutzt. In der gleichen Scheune befanden sich auf dem Dachstuhl sehr alte Gewöllereste, vermutlich von einer Schleiereule (*Tyto alba*). Hinweise auf aktuelle Brutplätze innerhalb des Plangebiets gab es allerdings nicht. Während der Begehung im März 2018 wurde festgestellt, dass die Schleiereule mittlerweile im Bereich der Käsbühlstraße 2 nistet (Vorkommen von Gewölle). Durch die Planung wird dieser Bereich nicht tangiert. Der Standort ist nicht als essentiell für die großen lokalen Populationen der zu erwartenden und vorgefundenen Arten einzustufen.

Fledermäuse

Trotz intensiver Suche nach Fledermausspuren (Fraßplätze, Fledermauskot, Verfärbungen am Holz) vor allem unter den Dächern der Gebäude, konnten keine Spuren nachgewiesen werden. Zahlreiche Lücken in den Wänden machen die Gebäude für Fledermäuse als Wochenstube oder Winterquartier mit hoher Wahrscheinlichkeit unattraktiv. Eine kurzzeitige Nutzung als Übertagungsquartier ist allerdings nicht ausgeschlossen. Im alten Wohnhaus wurden auf dem Dachboden eindeutige Marderspuren entdeckt. Diese können ebenfalls die Abwesenheit von Fledermäusen erklären.

Schmetterlinge

Im Gebiet sind keine für streng oder europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten geeignete Raupenfutterpflanzen vorhanden. Es konnten keine nicht sauren Ampferarten für den Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Weidenröschen oder Nachtkerzen für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), oder Großer Wiesenknopf für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*) festgestellt werden. Für die Artengruppe Schmetterlinge können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Amphibien und Reptilien

Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen sind streng geschützte Amphibienarten auszuschließen. Besonders geschützte Arten, wie z. B. die Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) oder Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) können die Gartenteiche auf den benachbarten Grundstücken nutzen. Unter Inanspruchnahme der Legalausnahme (§ 44 BNatSchG Abs. 5) sind keine Verbotstatbestände bezüglich der Artengruppe durch das Projekt zu erwarten.

Für die Zauneidechse und andere streng geschützte Reptilienarten gibt es aktuell auf der Eingriffsfläche keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Das zeitweise Vorkommen von besonders geschützten Arten - wie z. B. der Blindschleiche - im Bereich des überwucherten Gartens ist nicht auszuschließen. Eine essentielle Betroffenheit lokaler Populationen ist jedoch nicht gegeben, da dieser Bereich nur eine geringe Größe aufweist. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG (Legalausnahme) besteht für diese Arten keine rechtliche Relevanz für das untersuchte Vorhaben.

Kleinsäuger

Streng geschützte Kleinsäugerarten sind auf Grund fehlender geeigneter Strukturen und des bebauten Umfeldes auszuschließen. Besonders geschützte Arten, wie z.B. Siebenschläfer, sind möglich, es wurden aber keine Hinweise auf das längerfristige Vorkommen dieser Arten gefunden. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG (Legalausnahme) besteht für diese Arten keine rechtliche Relevanz für das untersuchte Vorhaben.

Hautflügler/Wildbienen

Unter dem Dach der Scheunen und der Wohngebäude wurden mehrere verlassene Wespennester in unterschiedlichen Verfallsstadien festgestellt. Die Jungköniginnen haben diese Nester bereits verlassen, so dass eine Zerstörung der alten Nester artenschutzrechtlich irrelevant ist. Alte Nester werden nicht wieder besiedelt.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Es konnten auf dem Gelände keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tierarten gefunden werden. Für nach europäischem Recht geschützte Arten besteht ebenfalls keine dauerhafte oder essentielle Bedeutung. Durch das Vorhaben wird es somit unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

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 21.11.2017 gefasst. Im Anschluss erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Mitteilungsblatt der Gemeinde Allmersbach im Tal am 01.12.2017. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden Bedenken und Anregungen vorgetragen. Die wesentlichen Anregungen werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und mit der beschlossenen Abwägung des Gemeinderats beantwortet.

Aus raumordnerischer Sicht wurden während der Behördenbeteiligung keine Bedenken geäußert. Die Denkmalpflege weist darauf hin dass entlang der Käsbühlstraße Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt werden können, da der Ortskern als Verdachtsfläche gekennzeichnet ist.

- Der Hinweis wurde entsprechend dem Textteil des Bebauungsplans beigefügt.

Die Bereiche Bodenschutz und Grundwasserschutz des Amts für Umweltschutz des Landratsamt Rems-Murr-Kreis weisen darauf hin, dass das Plangebiet sich im weiteren Einzugsgebiet der Brunnen VI, VII und VIII der Gemeinde Weissach im Tal befinden. Der Bodenschutz regte an Bei der Abwägung die belange des Bodenschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

- Der Textteil des Bebauungsplans wird unter "II.D Hinweise" ergänzt um den Hinweis auf das geplante Wasserschutzgebiet Zone III. Zusätzlich wird das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" als Anhang ergänzt.
- Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da hierdurch einer höheren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch zusätzliche Straßenerschließungen entgegengewirkt wird. Somit sind die § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB bei der Planung berücksichtigt.

Die Stadt Backnang als untere Baurechtsbehörde weist darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht maßstäblich sei, die städtebauliche Grundordnung nicht erkennbar ist, das nur eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe im gesamten Plangebiet festgesetzt ist und dass die Festsetzungen unter dem Gesichtspunkt des § 15 BauNVO nochmals geprüft werden sollte. Weiter regt die Stadt Backnang an eine Erhöhung der Stellplatzanzahl, aufgrund der hohen Verdichtung zu prüfen.

- Die Darstellung des Plans ist nach Überprüfung und Rücksprache mit dem Bauverwaltungs- und Baurechtsamt maßstabsgetreu dargestellt.
- Das bisher festgesetzte Urbane Gebiet (MU) wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt.
- Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf werden gestaffelte EFH, entsprechend der Geländetopografie festgesetzt.
- Das Baufenster wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf reduziert und unterteilt; die maximale Gebäudehöhe wird im Bereich der Käsbühlsraße 9,70 m betragen. Im südlichen Bereich wird die maximale Gebäudehöhe auf 11,50 m festgesetzt. Unter anderem durch die zusätzliche Satteldach-Festsetzung des Baufensters an der Käsbühlstraße, steht die Planung im Einklang mit § 15 BauNVO und bildet somit auch die städtebauliche Grundordnung ab.
- Durch die geplante Tiefgarage kann der zu erwartende ruhende Verkehr untergebracht werden. Zusätzlich wird die Stellplatzanzahl von 1 pro Wohneinheit auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Die Syna GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Straßenbeleuchtungsmast sowie ein Holzmast, der eine 1kV und STB-Fernleitung fasst, befinden.

- Im Textteil wird unter dem Punkt II.D Hinweise Nr. 8 auf den bestehenden Straßenbeleuchtungs- und Holzmast mit 1kV und STB-Leitung hingewiesen.

In der öffentlichen Beteiligung sind eine Vielzahl von Anregungen und Hinweisen durch private Einwender geäußert worden. Diese wurden zum besseren Verständnis und zur Lesbarkeit der wesentlichen Inhalte in Themenblöcke aufgeteilt. Die Themenblöcke sind: Die Parkplatzsituation, das Ortsbild, der Gebietstyp und Bauvolumen, die Infrastruktur, die Umweltverträglichkeit und Grünflächen, das Dorfentwicklungskonzept und Wertverlust der Bestandsbebauung und abschließend der Themenblock Verfahrensart. In der Zusammenstellung der Anregungen zur öffentlichen Auslegung sind die dargelegten Themenblöcke ausführlich beschrieben und anschließend beantwortet.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung und intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsverfahren in Form einer Informationsveranstaltung am 12.04.2018, wurde die Planung detaillierter vorgestellt und diskutiert.

Am 24.07.2018 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt, abgewogen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Die Umwandlung des Gebietstyps von Urbanem Gebiet hin zu Allgemeinem Wohngebiet, sowie die Veränderung der Gebäudehöhen und Gliederung der Baufenster, entspricht einer grundlegenden Änderung, die eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich machte. Die Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO wurde durch den Gemeinderat ebenfalls am 24.07.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe der erneuten Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt Allmersbach im Tal am 03.08.2018. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 13.08.2018 bis 24.09.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden Bedenken und Anregungen vorgetragen. Die wesentlichen Anregungen werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und mit der beschlossenen Abwägung des Gemeinderats beantwortet.

Die Stadt Backnang als untere Baurechtsbehörde weist darauf hin, dass nach den geplanten Festsetzungen der südliche Baukörper um 2,80m höher werden darf, als nach dem bisherigen Bebauungsplanentwurf. In Bezug auf die neu geplanten EFH ist die Reduzierung der Gebäudehöhe in dem genannten Bereich relativ gering. Es sollte daher nochmals geprüft werden ob eine Planung, welche die Festsetzungen ausnutzt mit § 15 BauNVO im Einklang steht.

- Der südliche Baukörper darf gegenüber dem bisherigen Planentwurf um 3,0 m höher, der mittlere Bereich um 1,50 m höher werden (WA2). Die Gebäude entlang der Käsbühlstraße müssen dahingegen um 2,30 m, bzw. 0,80 niedriger werden (WA1). Die neue Höhenentwicklung ist der gestaffelten Bauweise geschuldet, die der bestehenden Topografie entspricht. Das oberste Geschoss in WA2 ist gegenüber der bisherigen Planung als Staffelgeschoss mit 1,50 m Rücksprung festgesetzt. Im Planentwurf zum Satzungsbeschluss wird die Höhentoleranz von 0,30 m bei der Wahl der EFH nur nach unten zugelassen. Die zulässige GRZ wurde von bisher 0,8 auf 0,5 herabgesetzt und die Strukturierung der Bebauung durch zwei kleinere Baufenster deutlich gemacht. Der Abstand des Gebäudes Jägerstraße 2 zu WA1 ist um 2,50 m auf insgesamt 5,0 m erhöht worden. Der Abstand des jetzigen Baufensters im Bereich WA2 ist um mehr als 15 m nach Norden verschoben worden. Im gesamten WA1 ist

im aktuellen Planentwurf ein Satteldach festgesetzt, dass die Dachlandschaft von der Käsbühlstraße aus widerspiegelt. In Bezug auf §15 BauNVO ist mit den genannten Änderungen keine unzumutbare Belästigung oder Störung, bzw. kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets zu erkennen.

Der Verein Dorfgemeinschaft Heutensbach e.V. weist darauf hin, dass der Umfang der Bebauung im bestehenden Ortskern zu groß sei. Die definierten Gebäudehöhen im Bebauungsplan werden als zu hoch betrachtet. Es gäbe im Ortskern von Heutensbach keine Dachneigung von lediglich 25°. Es wird auf die Schaffung eines neuen Bezugsmaßes für die Bebauungshöhe, sowie von einer vom Ortsbild losgelösten Beliebigkeit des Bauens hingewiesen.

- Die Baufenster sind, bemessen an Ihrer Größe gleichzusetzen mit dem Gebäude des Hotel Löwen, und würden so bestehende Strukturen aufgreifen.
- Der Höhenunterschied des geplanten Gebäudes im nördlichen Teil von WA 2 zum Gebäude Jägerstraße 4 liegt bei ca. 3,50 m; im südlichen Teil von WA 2 liegt dieser bei 5,0 m. Die neue Höhenentwicklung ist der gestaffelten Bauweise geschuldet, die der bestehenden Topografie entspricht. Das oberste Geschoss in WA2 ist gegenüber der bisherigen Planung als Staffelgeschoss mit 1,50 m Rücksprung festgesetzt. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung ist mit ca. 11,50 ausreichend, um den Höhenunterschied in Form des obersten, zurückspringenden Staffelgeschosses verträglich zu gestalten.
- Im Bebauungsplan ist im Bereich WA 1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-35° festgesetzt, um das bestehende Ortsbild zu berücksichtigen. Die Dachneigung des direkt benachbarten Gebäudes Käsbühlstraße 2 liegt mit ca. 23° noch unter der jetzigen Festsetzung. Eine flachere Dachneigung entspricht den heutigen Anforderungen an effektive Raumausnutzung für Wohngebäude.
- Die Gesamthöhen der geplanten Gebäude bleiben mit 14,50 m und 12,70 m inkl. variierend im Gelände eingebundenen Untergeschosses insgesamt unter der Gesamthöhe des Hotel Löwen mit ca. 14,50 m. Auch die Längen und Breiten der nördlich und westlich angrenzenden Bestandsgebäude entsprechen den Dimensionen der geplanten Gebäude. Die bestehenden Festsetzungen sind ausreichend, um einer ortstypischen Ausbildung der Gebäude gerecht zu werden.

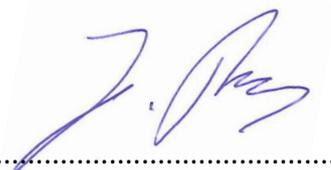
Die Anregungen und Hinweise durch private Einwender sind ebenfalls wie in der ersten öffentlichen Beteiligung zum besseren Verständnis und zur besseren Lesbarkeit in Themenblöcke aufgeteilt. Die Themenblöcke sind: Bebauungsdimension und Ortsbild, Parkplätze/ Verkehr und Erschließung, Städtebauliche Festsetzungen, Gebot der Rücksichtnahme, Frischluft und Verschattung, Visualisierung des Bauvorhabens und abschließend der Themenblock zum Bebauungsplanverfahren. In der Zusammenstellung der Anregungen zur erneuten öffentlichen Auslegung sind die dargelegten Themenblöcke ausführlich beschrieben und anschließend beantwortet.

Nachdem alle Anregungen vorgetragen wurden, hat der Gemeinderat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 27.11.2018 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB und § 74 LBO) gefasst.

4. Abwägung und Planung

Die Planung wurde erforderlich, da an dieser Stelle eine städtebauliche Nachverdichtung und Änderung der Bebauung im erforderlichen Maß nicht zugelassen werden konnte. Dies erfolgt u. a. 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 durch die Tatsache des Einzelvorhabens, des Beitrags zur Revitalisierung des Ortskerns und der Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen nicht geprüft.

Backnang, den 04.12.2018



.....
roosplan

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos