

# **Gemeinde Allmersbach im Tal**

OT Heutensbach

## **Bebauungsplan**

### **"Landhausstraße - 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: 17.063  
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 Erweiterung von Wohnraum im Siedlungskörper von Heutensbach ist Ziel eines privaten Bauvorhabens. Der Grundstückseigentümer möchte eine alte, nicht mehr genutzte Scheune im Norden des Geltungsbereichs durch ein Wohnhaus ersetzen. Das bestehende Einfamilienhaus im Süden des Geltungsbereichs bleibt unverändert erhalten. Das neu entstehende Einzelhaus soll auf die Bedürfnisse des Eigentümers ausgerichtet werden. Das Erdgeschoss wird so ausgebaut, dass ein barrierefreier Zugang entsteht. Das Bauvorhaben kann nicht auf Grundlage des bisher bestehenden Bebauungsplans "Landhausstraße - 1. Änderung" umgesetzt werden. Die bisher festgesetzten Traufhöhen reichen für das geplante Wohnhaus nicht aus. Durch die bauliche Veränderung wird eine Abweichung des im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiets (MD) hin zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) erforderlich. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorgesehen. Die städtebauliche Einbindung in das umliegende Ortsbild wird, in Verbindung mit dem Grundgedanken der Nachverdichtung, durch die Ausgestaltung der Fassade, Dachform und Kubatur gelöst.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und bewirkt durch die Nutzungsänderung der Scheune hin zu Wohnbebauung eine Aufwertung im städtebaulichen Kontext. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets gibt der Planung eine in ihrer Ausgestaltung flexible Fläche für die vorgesehene Form der Bebauung vor. Durch die Umwandlung von Dorfgebiet (MD) hin zu allgemeinem Wohngebiet (WA) wird auf die geplante städtebauliche Situation eingegangen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für die Bewohner wie auch für Besucher ist im Ortskern von Heutensbach besonders wichtig. Die Möglichkeit Stellplätze im und entlang des Straßenraums unterzubringen, ist durch dessen Breite von ca. 4,30 m nicht möglich. Aus diesen Gründen ist eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig. Im Gegenzug werden für die Gestaltung der Außenanlagen wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt, Dachflächen von Nebenanlagen erhalten eine extensive Dachbegrünung, sofern sie nicht durch Solaranlagen genutzt werden.

## **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 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.

Für höhlen- oder freibrütende Vögel sind keine geeigneten Gehölzstrukturen im Gebiet vorhanden. Im Kirschbaum konnten keine Anzeichen für Dauernester gefunden werden. Die Gebäude sind prinzipiell für gebäudebrütende Vögel geeignet. Es konnten trotz intensiver Suche keine Anzeichen für Nester innerhalb der Scheunen gefunden werden. Der Bestandsbaum hat für Fledermäuse keine Habitatfunktion, da keine größeren Baumhöhlen, Spalten oder Risse vorhanden sind. Daher kann eine Quartiernutzung von Fledermäusen als Wochenstube oder Überwinterungsquartier ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Tagesquartiere einzelner Tiere in kleineren Rissen oder Spalten, insbesondere von kleinen Arten wie Zwerg- oder Rauhautfledermaus. In der Scheune und den anschließenden Gebäuden wurden keine Hinweise einer Quartiernutzung von Fledermäusen gefunden.

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

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.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Hierdurch wird einem eventuellen Nestneubau von Vögeln vorgebeugt. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung von Gehölzen auch im Zeitraum 01.03 bis 30.09 möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme lassen sich eventuell auftretende artenschutzrechtliche Konflikte verhindern.

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 20.03.2018 gefasst. Im Anschluss erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Mitteilungsblatt der Gemeinde Allmersbach im Tal am 29.03.2018. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand im Zeitraum vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

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 Flächen oder Waldflächen am Siedlungsrand durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis weist darauf hin, dass es durch die Verschärfung der Lärmimmissionswerte durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, nicht zu Einschränkungen des Hotelbetriebs kommen darf. Die Nutzung der Parkplätze des Hotels und Restaurants Löwen findet überwiegend entlang der Weissacher Straße statt und damit in einer Entfernung zum geplanten allgemeinen Wohngebiet, die eine Einschränkung des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebs nicht erwarten lassen.

Der Grundwasserschutz weist darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplan mit artesisch gespanntem Grundwasserverhältnissen gerechnet werden muss. Bei der Bebauung darf es zu keinem Grundwasseraufbruch kommen. Bei Eingriffstiefen der Bebauung die tiefer als die bisherige Bestandbebauung und Umgebungsbebauung liegt, wird ein Baugrunderkundung der Grundwasserverhältnisse vor der Baugenehmigung erforderlich. Der Hinweis zum artesisch gespannten Grundwasser wurde im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Eine Unterkellerung ist für das geplante Gebäude nicht vorgesehen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde im Bereich des neu zu errichtenden Wohngebäudes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine EFH von 290 m ü.NN.  $\pm$  0,5 m festgesetzt. Die bisher in diesem Bereich bestehende EFH (Bebauungsplan "Landhausstraße - 1. Änderung") beträgt 289.30 m ü.NN.. Somit ist ein Unterschreiten der bestehenden Gebäudetiefe nicht gegeben.

Dem Bebauungsplan wurde nach Anregung des Grundwasserschutz das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" beigefügt

Die Stadt Backnang als untere Baurechtsbehörde weist darauf hin, dass die Fahrgassenbreite vor dem Carport entlang der Landhausstraße nicht den Mindestanforderungen der Garagenverordnung entspricht. Daraufhin wurde die Zahl der Carport-Stellplätze von bisher 5 Stück auf 4 Stück reduziert. Dadurch kann die Mindestanforderung an die Fahrgassenbreite durch die Garagenverordnung eingehalten werden.

Das Büro Frank regte an, dass die Oberflächen der Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind und dass die Dachflächen über ein Retentionsbecken mit gedrosselter Ableitung zum Mischwasserkanal abgeleitet werden. Dementsprechend ist der Textteil ergänzt worden. Die Oberflächen der Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze werden wasserdurchlässig angelegt. Garagen- und Carportdächer werden teilweise extensiv begrünt und dienen damit der Niederschlagswasserrückhaltung. Das Niederschlagswasser der übrigen Dachflächen wird in einer Retentionszisterne auf dem Baugrundstück zurückgehalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Speichervolumen von 2 m<sup>3</sup> festgesetzt. Von dort aus wird es zeitverzögert dem Mischwasserkanal in der Landhausstraße zugeführt.

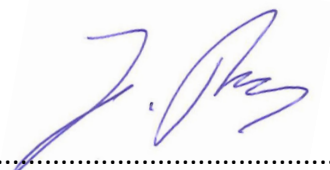
Am 19.06.2018 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Anregungen behandelt, die entsprechenden Beschlüsse gefasst und den Bebauungsplan nach ( § 10 Abs. 1 BauGB) als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO beschlossen.

#### 4. Abwägung und Planung

Die Umsetzung der Planung wurde erforderlich, da an dieser Stelle der vormalige Bebauungsplan "Landhausstraße 1 - Änderung" eine städtebauliche Nachverdichtung und Änderung der Bebauung in diesem Maß, nicht zugelassen hätte. Dies ist auch 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, sowie des Umfangs der baulichen Änderung nicht geprüft.

Backnang, den 28.06.2018



.....  
**roosplan**

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos