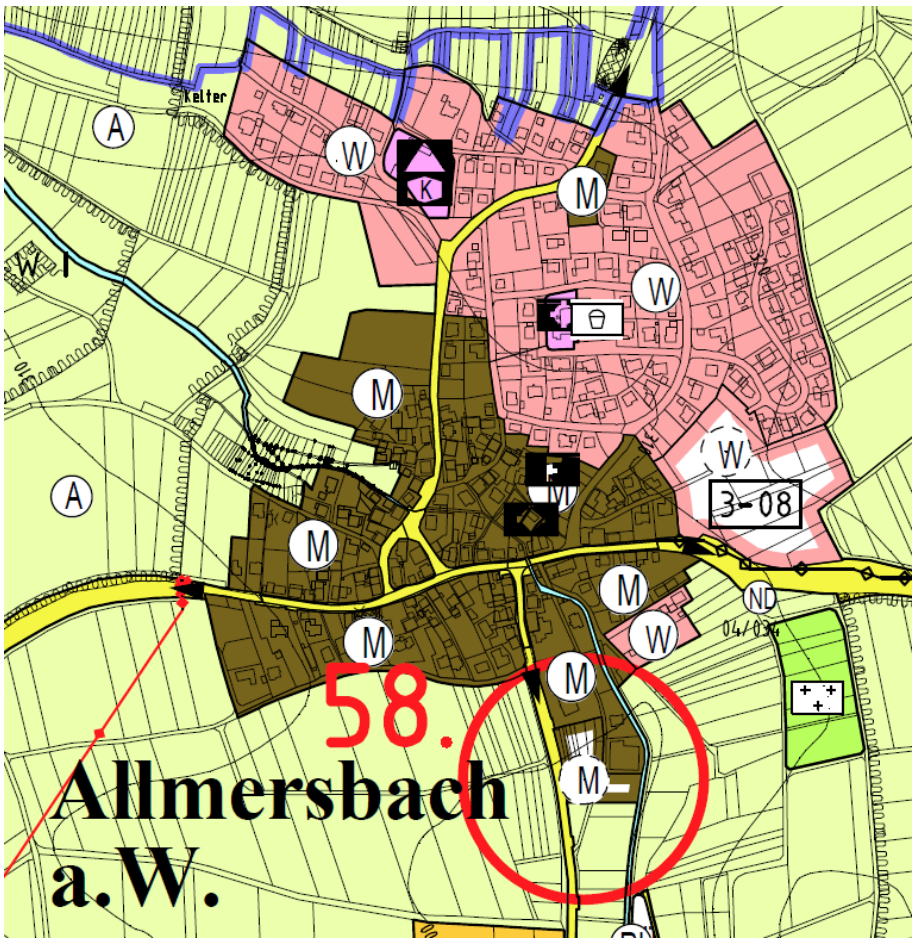
Begründung

zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Aspach – Ortsteil Allmersbach am Weinberg

Gemischte Baufläche Großaspacher Straße

Backnang, 13.02.2020
Stadtplanungsamt

1 Anlass und Zweck der Planung

Im Bereich der Großaspacher Straße und der Hohrotstraße am südlichen Ortseingang von Allmersbach am Weinberg, soll eine neue Wohnbebauung realisiert werden. Die im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang dargestellte Gemischte Baufläche soll dafür weiter nach Süden ausgedehnt werden. Die dort vorhandene Ausgleichs- und Grünfläche wird einbezogen.

Ein privater Bauträger möchte auf der Fläche um den Fautenhauer Hof mehrere Mehrfamilienhäuser realisieren. Dazu müssen die dort vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Auf lange Sicht betrifft dies auch den Fautenhauer Hof, der bislang noch gastronomisch und zur Unterbringung der Sportjugend der SG Sonnenhof Großaspach genutzt wird. Dieser Bereich kann anschließend Standort weiterer Mehrfamilienhäuser werden. Die Gemeinde Aspach unterstützt die Planungen des privaten Bauträgers an der Hohrotstraße. Aktuell befinden sich die Flächen in Privateigentum.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan (22.07.2009) des Verbands Region Stuttgart liegt der Änderungsbereich gemäß Raumnutzungskarte im Randbereich des Regionalen Grünzugs sowie eines Vorbehaltsgebiets für Landschaftsentwicklung.

Die Fläche liegt zudem innerhalb der äußeren Abgrenzung des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Sie ist jedoch als Erschließungszone (innere Abgrenzung) festgelegt, in der der Erlaubnisvorbehalt des § 4 der Verordnung zum Naturpark nicht gilt.

Das Gebiet ist im seit dem 28.03.2007 rechtswirksamen FNP der vVG Backnang im nördlichen Bereich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und Grünfläche dargestellt. Der Ausgleich wurde dort nur teilweise in Form von Streuobst umgesetzt. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens prüft die Gemeinde, wie hoch der Ersatz für die wegfallende Ausgleichsfläche sein muss und wo dieser realisiert werden kann. Der südliche Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht berührt.

3 Städtebauliche Konzeption

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4110 m². Davon werden 113 m² Grünfläche, 1070 m² Ausgleichsfläche und 2927 m² landwirtschaftliche Fläche zur Gemischten Baufläche. Es grenzt im Süden direkt an die freie Landschaft an und bildet den südlichen Ortseingang von Allmersbach am Weinberg.

Diese exponierte Situation macht eine qualitätvolle Einbindung der entstehenden Nutzungen in die Landschaft erforderlich. Damit eröffnet sich zugleich die Chance, den Siedlungsrand in diesem Bereich abschließend auszuformen und zudem eine Aufwertung der Freiraumfunktionen zu erreichen.

Die Erschließung der Wohnbebauung soll von der Großaspacher Straße her (Gemeindeverbindungsstraße Allmersbach a.W. – Hohrot) über neu herzustellende Wohnwege unter Einbeziehung der derzeitigen Hohrotstraße erfolgen. Der Hotelstandort (Fautenhauer Hof) wird wie heute über eine separate Zufahrt direkt von der Großaspacher Straße angefahren. Die vorhandenen Parkplätze des Fautenhauer Hofs werden neu geordnet, die Stellplätze für die Wohnbebauung werden teilweise auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die zentralen Erkenntnisse zum aktuellen Verfahrensstand in der Begründung als separater Umweltbericht dokumentiert.

5 Bauleitplanung

Die Gemeinde Aspach strebt an nach der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.