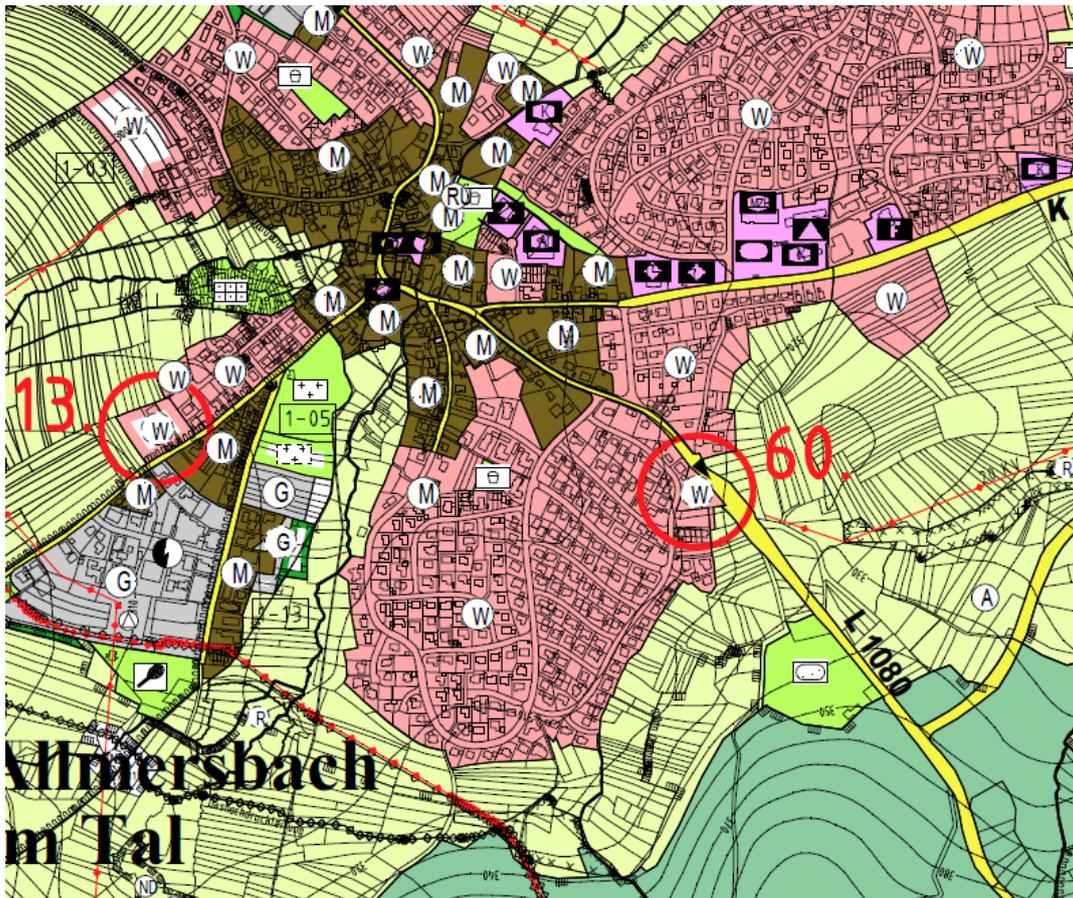


Begründung

zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Allmersbach im Tal - Allmersbach

Wohnbaufläche „Im Reutle“

1 Anlass und Zweck der Planung

Im Bereich zwischen der Straße Im Reutle und der Schorndorfer Straße am südöstlichen Ortsausgang von Allmersbach soll zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbebauung realisiert werden. Dafür wird die im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang dargestellte Wohnbaufläche weiter nach Osten ausgedehnt.

Aktuell sind in diesem Bereich die beiden Bebauungspläne „Im Reutle“ und „Reutle – Erweiterung II“ gültig. Darin sind unter anderem im südlichen Teil Terrassenhäuser vorgesehen, die aufgrund ihrer geringen Raumausnutzung und der fehlenden Barrierefreiheit nicht mehr zeitgemäß sind. Durch die Änderung des Bauplanungsrechts soll im südlichen Teil eine modernere Bebauung und im nördlichen Bereich die Schließung der Baulücken ermöglicht werden.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist der Änderungsbereich vollständig als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgelegt. Allmersbach im Tal ist eine auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde in der Randzone um den Verdichtungsraum (Plansatz 2.1.2).

Das Gebiet ist im seit dem 28.03.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vVG Backnang im nordwestlichen und südlichen Bereich als Wohnbaufläche und im zentralen und östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Wasserschutzgebiete sowie Offenlandbiotope werden von der Planung nicht berührt.

3 Städtebauliche Konzeption

Die neu geplante Wohnbebauung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha. Der im Flächennutzungsplan zu ändernde Bereich hat hierbei einen Anteil von 0,29 ha. Die restlichen 0,51 ha sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Westen und im Süden grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbauflächen, im Nordosten an die Schorndorfer Straße und im Südosten an landwirtschaftliche Flächen.

Mit der Nachverdichtung im nördlichen Bereich wird der städtebauliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt. Für die steilen Hanglagen im südlichen Bereich sind Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage in aufgelockerter Bauweise vorgesehen. Der Abstand zueinander und zur Umgebungsbebauung sowie die Höhe, Dimensionierung und Lage entsprechen dem umliegenden Gebietscharakter und erlauben eine vielfältige Wohnnutzung. Insgesamt sollen auf den ca. 0,8 ha des Geltungsbereichs neben den acht bestehenden etwa 30 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Straße Im Reutle. Nur ein Bestandsgebäude wird über die Schorndorfer Straße angefahren. Innerhalb des Gebiets sind private Zufahrtsflächen angedacht. Das Abstellen der Fahrzeuge ist auf den Grundstücken mit Garagen, Car-

port und Tiefgaragen geplant. Damit soll das Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Straße Im Reutle reduziert werden.

Da das Gebiet den südöstlichen Ortsrand von Allmersbach ausformt und in direktem Übergang zur Landschaft liegt, sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen innerhalb des Gebiets und entlang der Schorndorfer Straße vorgesehen.

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.

Erste artenschutzrechtliche Übersichtbegehungen fanden 2017 und 2020 statt. Es wurde ein Habitatpotenzial für Vögel und in Randbereichen für Reptilien erfasst. Derzeit finden dazu detailliertere artenschutzrechtliche Untersuchungen statt.

5 Bauleitplanung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal führt im Parallelverfahren zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplanverfahren durch. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 22.06.2020 bis zum 07.08.2020 statt.

Backnang, 14.10.2020
Stadtplanungsamt