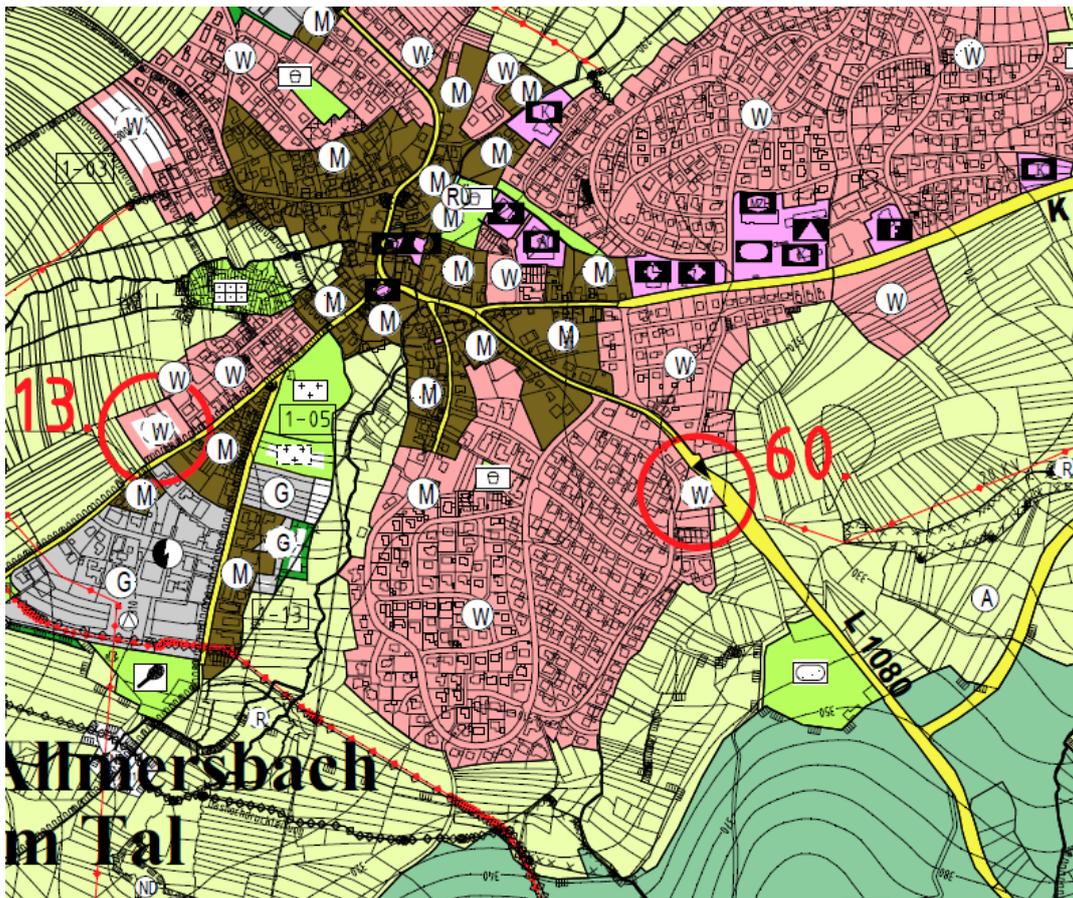


Begründung

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, Carport

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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Roosplan ein Umweltbericht erstellt, indem die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie eine Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen enthalten sind.

Schutzgut Boden & Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere wurde eine Bewertung des Bestands und der Planung nach Ökopunkten vorgenommen. Für das Schutzgut Boden ist durch die Planung ein Verlust von 15.998 Ökopunkten und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Verlust von 13.399 Ökopunkten zu erwarten. Insgesamt beziffert sich der Verlust auf 29.397 Ökopunkte. Die Kompensation soll durch externe Maßnahmen erfolgen. Vorgesehen ist dafür die Entwicklung einer Feldhecke und einer Buntbrache im Bildäcker (20.582 Ökopunkte) sowie Maßnahmen auf kommunalen Freiflächen (8.815 Ökopunkte). Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Auch die Auswirkungen auf Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien wurden untersucht. Es ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung der Planung Brutstätten und Nahrungshabitate von Frei- und Höhlenbrüter verloren gehen. Mögliche Baumquartiere und gering- bis mittelwertige Nahrungshabitate für Fledermäuse sind durch die Planung ebenfalls betroffen. Zusätzlich ist das Plangebiet auch als Habitat für Reptilien geeignet. Zur besseren Einschätzung der Beeinträchtigung von Vogelarten, Fledermäusen und Reptilien, wurden zusätzliche Kartierungen und Untersuchungen durchgeführt. Die Beeinträchtigung von Freibrütern kann durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für Höhlenbrüter sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die Fledermäuse wird eine Beeinträchtigung über geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Da bei der Kartierung von Reptilien im Plangebiet keine geschützten Reptilienarten nachgewiesen werden konnten, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auch für die Reptilien ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und ein direkter Eingriff in das Grundwasser findet nicht statt. Die Neuversiegelung im Plangebiet hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Diese Veränderung aufgrund der Bodenversiegelung ist in der Bilanz des Schutzguts Boden schon berücksichtigt.

Schutzgut Luft und Klima

Die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden als gering eingestuft. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Da nur in geringem Umfang freie Flächen bebaut werden, wird der Einfluss auf das Landschaftsbild als gering eingestuft. Auswirkungen auf erholungswirksame Strukturen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Durch den geringen Umfang neuer Flächeninanspruchnahme, kommt dem Schutzgut Fläche nur eine untergeordnete Rolle zu. Insbesondere, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

5 Bauleitplanung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal hat im Parallelverfahren zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplanverfahren begonnen. Der Satzungsbeschluss erfolgte bereits am 27.07.21.

Backnang, 15.03.2022

Stadtplanungsamt