Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 048/24/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	14.03.2024	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	21.03.2024	öffentlich

65. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung Wohnbaufläche „Schmiedbühl" (Erweiterung Nordost), Gemeinde Oppenweiler, Ortsteil Reichenberg
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung Wohnbaufläche „Schmiedbühl" (Erweiterung Nordost), Gemeinde Oppenweiler, Ortsteil Reichenberg nach Maßgabe des Deckblatts vom 01.03.2024 und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 01.03.2024 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Weise vorzunehmen, dass die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 4 Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann.

3. Die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden beauftragt, die Aufstellung zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**			
	I	II	III	61
01.03.2024 Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum			

Begründung:

1 Anlass und Zweck der Planung

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Reichenberg der Gemeinde Oppenweiler soll zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum eine neue Wohnbebauung realisiert werden. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Schmiedbühl" um sieben Bauplätze für Einfamilienhäuser. Dafür wird die im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang dargestellte Wohnbaufläche nach Nordosten erweitert.

Der Gemeinde Oppenweiler liegen bereits seit Längerem Anträge der Grundstückseigentümer zur Schaffung von Baurecht innerhalb des Plangebiets vor. In Oppenweiler herrscht zudem ein anhaltender Bedarf an Wohnraum und die Innenentwicklungspotenziale sind derzeit ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Daher möchte die Gemeinde diesen Anträgen entsprechen und einen Beitrag zur mittelfristigen Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung leisten. Da der Hauptort Oppenweiler diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau im Hauptort ausgeschöpft sind, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsteils Reichenberg dar.

Bereits 2022 hatte die Gemeinde deshalb ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren im Außenbereich) in die Wege geleitet und im Mai 2023 den entsprechenden Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 16. Mai 2023 rechtskräftig. In diesem Fall wäre kein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig geworden, sondern dieser wäre gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst worden.

Die Erschließungsarbeiten für das neue Wohngebiet waren im Sommer 2023 abgeschlossen. In Folge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023, nach dem der § 13b dem Unionsrecht widerspricht und somit nicht anwendbar ist, wurde die Satzung vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) gerügt. Da die einjährige Rügefrist nach § 215 Abs. 1 BauGB noch nicht abgelaufen ist, könnte der bestehende Bebauungsplan wegen Verfahrens- und Abwägungsfehlern durch ein Normenkontrollverfahren angegriffen werden.

Um zeitliche Verzögerungen bei der Bebaubarkeit des Gebiets zu minimieren und Rechtssicherheit für die Bauherren zu schaffen, hat die Gemeinde daraufhin beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren erneut aufzustellen.

2 Übergeordnete Planungen

Oppenweiler ist im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (Plansatz 2.4.1.4). Der Änderungsbereich ist nicht in den Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1) einbezogen.

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich und ist im seit dem 28.03.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vVG Backnang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald".

Das Feldgehölz, die Schiffrainer Straße und die Straßenböschung sind Teil des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Hohlweg mit Feldgehölzen Ortsausgang NO.-Reichenberg“, dessen Zerstörung oder erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung nach geltendem Recht verboten ist. Durch das Vorhaben wird nicht in den Hohlweg oder die Feldgehölze eingegriffen. Eine Veränderung des geschützten Offenlandbiotops ist nicht zu befürchten. Um den Hohlweg vor negativen Einflüssen zu schützen, empfiehlt die artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Nr. 4) Maßnahmen, die das Biotop während der Bauzeit schützen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Rohrbachtal mit Reichenberg“ umschließt die Ortschaft Oberer Reichenberg und befindet sich etwa 50 m nördlich des Planungsgebiets.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope werden von der Planung nicht berührt.

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Die neu geplante Wohnbebauung umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,4 ha, die Bruttobaufläche beträgt rund 0,3 ha. Im Westen und im Süden grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbauflächen, im Osten an die Schiffrainer Straße und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Straßen „Gabweg“ im Westen und „Schiffrainer Straße“ im Osten an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung soll sich die Höhe der geplanten Gebäude einerseits an der umgebenden Bebauung sowie andererseits insbesondere an den topographischen Gegebenheiten orientieren. Das Gelände im Plangebiet bildet Hochpunkte im Nordosten und Südosten mit jeweils ca. 338 m über NN. Von dort fällt es nach Westen und Südwesten auf bis zu ca. 327 m über NN ab.

Durch das Plangebiet führt aktuell mittig von West nach Ost ein befestigter Weg, dessen Trasse zur Erschließung der Baugrundstücke genutzt und entsprechend ausgebaut werden soll. Dieser Weg schließt bereits heute im Westen an die Straße Gabweg und im Osten an die Schiffrainer Straße an, die in diesem Abschnitt als Hohlweg verläuft, dessen Böschungsbereiche als Biotop kartiert sind (vgl. Nr. 2).

Da das Gebiet den nordöstlichen Ortsrand von Reichenberg ausformt und in direktem Übergang zur freien Landschaft liegt, sind zur Eingrünung Pflanzgebote mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den Gebietsrändern vorgesehen. Diese dienen zudem der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Am nördlichen Gebietsrand ist bedingt durch die bewegte Topografie zum Schutz vor Starkregenereignissen eine Entwässerungsmulde erforderlich, um das Oberflächenwasser abzuleiten. Die Mulde ergänzt als öffentliche Grünfläche die landschaftliche Einbindung des Gebiets. Das sich in der Mulde ansammelnde Wasser wird verzögert den bestehenden Kanälen zugeleitet und von dort abgeleitet.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Dies wird u.a. gewährleistet durch auf das zur Erschließung unumgängliche Maß reduzierte Straßenbreiten sowie eine wasserdurchlässige Ausführung privater Stellplätze und Zufahrten Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird im Rahmen der konkreten Bauvorhaben bei größeren Aushubmengen die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts gefordert.

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 die zentralen Erkenntnisse zum aktuellen Verfahrensstand i. d. R. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Begründung als Umweltbericht dokumentiert. Da in diesem Fall aus dem Bebauungsplanverfahren schon umfangreiche Untersuchungen vorliegen, werden deren Ergebnisse bereits an dieser Stelle zusammengefasst.

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan durch das Fachbüro roosplan (Backnang) am 07.01.2020 eine Übersichtsbegehung des Geländes durchgeführt. Sie fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Außerdem diente sie der Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Im Untersuchungsgebiet wurden potentiell geeignete Habitatstrukturen für streng geschützte Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten sowie den im Totholz lebenden Juchtenkäfer festgestellt. Insbesondere der bestehende kleine Streuobstbestand innerhalb des Planungsgebiets eignet sich mit den vielen Höhlenstrukturen für Höhlenbrüter, als Fledermausquartier oder für den eremitisch lebenden Juchtenkäfer. Die bewachsene Steinmauer nordwestlich des Planungsgebiets eignet sich mit ihrer Südausrichtung als Versteck für die streng geschützte Zauneidechse. Die Wiesenflächen im Gebiet können von den Tieren als Nahrungshabitat genutzt werden. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befinden sich einzelne Raupenfutterpflanzen für den Großen Feuerfalter. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können für den Großen Feuerfalter durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Während der Aktivitätszeiten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Käfer wurden zwischen April und September 2020 weitere Begehungen und Untersuchungen durchgeführt, um tatsächliche Vorkommen dieser Artengruppen im Plangebiet genauer einschätzen zu können. Diese dienten dem Zweck, mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen sowie weitere Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschätzen und gegebenenfalls geeignete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen planen zu können.

Es wurden insgesamt 27 Vogelarten beobachtet, darunter 15 Brutvögel im nahen Umfeld des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Brutreviere. Sechs beobachtete Vogelarten befinden sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs. Die meisten Beobachtungen konzentrierten sich auf das im Osten befindliche Feldgehölz des Hohlwegs und auf die angrenzende Wohnbebauung. Da keine Veränderung der Gehölzstrukturen im Hohlweg vorgesehen ist, sind keine erheblichen Störungen der vorhandenen Vogelreviere zu erwarten. Bei Einhaltung der vom Gutachter empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Vögel ausgeschlossen werden.

Es konnten drei Fledermausarten beobachtet werden, u. a. Zwergfledermäuse bei der Jagd im Hohlweg. Generell war die Anzahl an Fledermauskontakten jedoch zu gering, um damit auf ein nahegelegenes größeres Wochenstubenquartier schließen zu können. Die Baumhöhlen der Obstbäume im Plangebiet eignen sich nur gering als temporäres Sommerquartier für einzelne Fledermäuse. Eine Eignung als Wochenstubenquartier wird ausgeschlossen. Dem Plangebiet wird eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat zugeschrieben. Das Feldgehölz entlang der Schiffrainer Straße wird von Fledermäusen als Leitstruktur genutzt und besitzt Charakteristiken einer Flugstraße. Da nicht in die Gehölzstrukturen eingegriffen wird ist keine Beeinträchtigung der Tiere zu erwarten, solange entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, durch die unter anderem eine Erhöhung der Lichtemission im Hohlweg verhindert werden kann. Bei Einhaltung der vom Gutachter empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Durch die weiterführenden Untersuchungen wurde das Vorkommen von Zauneidechsen an den Böschungsbereichen des Hohlwegs im Osten sowie auf der Wiesenfläche im Norden nachgewiesen. Die Reviere der Zauneidechsen an der südwestexponierten Böschung am Hohlweg werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Bei der Baumhöhlenkontrolle konnte kein Nachweis des streng geschützten Juchtenkäfers erbracht werden. Die Baumhöhlen der Obstbäume weisen zudem keine Habitateignung auf, um dieser Käferart als Lebensraum dienen zu können. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind für den Juchtenkäfer entsprechend ausgeschlossen.

Alle Ergebnisse wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben, die Bestandteil der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans war.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach dem BNatSchG vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden müssen. Die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere" werden anhand vorliegender Daten einer rechnerischen Prüfung unterzogen und das Ergebnis in Ökopunkten (ÖP) dargelegt. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen werden Biotopstrukturen im Bestand bewertet und anschließend der Planung gegenübergestellt. Die Bilanz beim Schutzgut „Boden“ weist einen Verlust von 19.805 ÖP aus, für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ beläuft sich dieser auf 25.797 ÖP. In der Gesamtbilanz entsteht somit ein Verlust von 45.602 ÖP. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu wird die Ausgleichsmaßnahme „Erstellung von Krebssperren im Rohrbach und Winterlauter“ herangezogen, für die derzeitig mit einem Zugewinn von 50.000 ÖP gerechnet wird.

Die geplante Baulandentwicklung führt im nördlichen Teilbereich zum Verlust derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sind auch Möglichkeiten der Innenentwicklung in Betracht zu ziehen. Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Reichenberg aktuell nicht ersichtlich bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Der mit der Realisierung der Planung einhergehende Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen beläuft sich auf lediglich rund 28 Ar, sodass die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange entsprechend gering ist. Diese Sichtweise wird vom Landwirtschaftsamt des Rems-Murr-Kreises in seiner Stellungnahme vom 16.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans geteilt.

5 Bauleitplanung

Die Gemeinde Oppenweiler führt im Parallelverfahren zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein reguläres Bebauungsplanverfahren „Schmiedbühl 2024“ durch, nachdem der bereits auf Basis des § 13 b BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schmiedbühl 2022“ auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts seine Rechtskraft verloren hatte (vgl. Nr. 1).

Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 19. Oktober bis zum 20. November 2023 statt.

Die neu entstehende Wohnbaufläche fließt im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der vVG Backnang in die Bilanzierung zur Bedarfsbestimmung ein.

Aktuell sind angrenzend die beiden Bebauungspläne „Schmiedbühl II“ im Westen und „Schmiedbühl I“ im Süden rechtsgültig.

Anlagen:
Deckblatt 65. Änderung
Begründung