

**Gemeinde Aspach
OT Großaspach**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Stegmühlenweg - 1. Änderung"**

0811_9087_1216_XXX_01_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung
Änderungen/Anpassungen in blauer Schriftfarbe
Stand: 19.06.2023

roosplan 
Freiraum • Stadt • Landschaft

71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 23.007

Begründung.....	1
1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Anlass und Bedarf der Planung.....	1
3. Plangebiet.....	1
4. Übergeordnete Planung.....	2
5. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	3
7. Ermittlung der Umweltbelange.....	4
7.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	4

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stegmühlenweg“ wird eine Bebauungsplanänderung aus städtebaulicher Gründen notwendig. Die Änderung, betrifft die Gebäudehaupttrichtung in Teilbereichen des bestehenden Geltungsbereichs. Diese wird um 90° gedreht, um die geplante Errichtung von Doppelhaushälften im Bereich des WA 1 zu ermöglichen. Entsprechend wird im westlichen Teilbereich des WA 4 gegenüber WA 1 ebenfalls die Hauptgebäuderichtung gedreht. Somit sind die Gebäude entlang der geplanten Erschließungsstraße traufständig ausgerichtet und bilden somit ein einheitliches städtebauliches Bild. Ebenfalls wird die Möglichkeit, von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe abzuweichen, im WA 4 nur nach unten ermöglicht. Dies dient der Einbindung der geplanten Gebäude in den Bestand und berücksichtigt die bereits bestehende Höhenabwicklung von Nord nach Süd. [Zusätzlich wurde ein Leitungsrecht auf dem südöstlichen Grundstück festgesetzt. Dies dient der Sicherung des bestehenden Kanals und Wasserleitung des Gebäudes Größeweg Nr. 9. Dieser Bereich ist auf dem Grundstück somit nicht mehr zu überbauen oder mit tiefwurzelnenden Pflanzen zu bepflanzen. Durch die Festsetzung des Leitungsrecht an dieser Stelle ist die mögliche Bebaubarkeit \(Terrassen Nebenanlagen\) des Grundstücks eingeschränkt. Aus diesem Grund wurde die überbaubare Grundstücksfläche \(Baugrenzen\) vergrößert. Diese Änderung dient dem zukünftigen Bauherrn das Grundstück besser auszunutzen und die Bebauung variabler zu gestalten. Um die städtebauliche Ordnung in diesem Teilbereich des Bebauungsplans einzuhalten wurde die überbaubare Grundstücksfläche des Nachbargrundstücks im Südwesten ebenfalls im gleichen Umfang vergrößert. Die Bereits festgesetzten Bereiche für Stützmauern wurden zusätzlich auf das südöstliche Grundstück erweitert, um zu gewährleisten, dass die erforderliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe hergestellt werden kann und wildabfließendes Oberflächenwasser nicht auf das darunterliegende Grundstück fließen kann.](#)

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine förmliche Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP), ist nicht erforderlich.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Die Änderungen in Bezug auf die Gebäudehaupttrichtung und die Möglichkeit zur Abweichung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, führen zur Bebauungsplanänderung. Die Änderungen dienen dazu eine zukünftige Entwicklung konkreter und einheitlicher zu ermöglichen und gleichzeitig die angrenzende Bestandsbebauung besser zu würdigen. [Mit den weiteren Anpassungen werden bereits bestehende Gegebenheiten auch städtebaulich gesichert und die Ausgestaltung der Bebauung weiter konkretisiert .](#)

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Großaspach und grenzt mit drei Seiten an die bestehende Wohnbebauung an. Es wird vom Größeweg aus erschlossen und erhält

davon ausgehend eine eigene Zufahrtsstraße mit Wendehammer. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha Brutto-Fläche.

Es grenzen an:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Öffentliche Straße „Größeweg“
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Wohnbebauung

4. Übergeordnete Planung

Die Strukturkarte des Regionalplans weist die Gemeinde Aspach als ländlichen Raum aus. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Offenlandbiotopie sind nicht betroffen.



Abb. 1 Regionalplan des Verbands Region Stuttgart - Ausschnitt Aspach (Plangebiet = gelber Kreis)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen

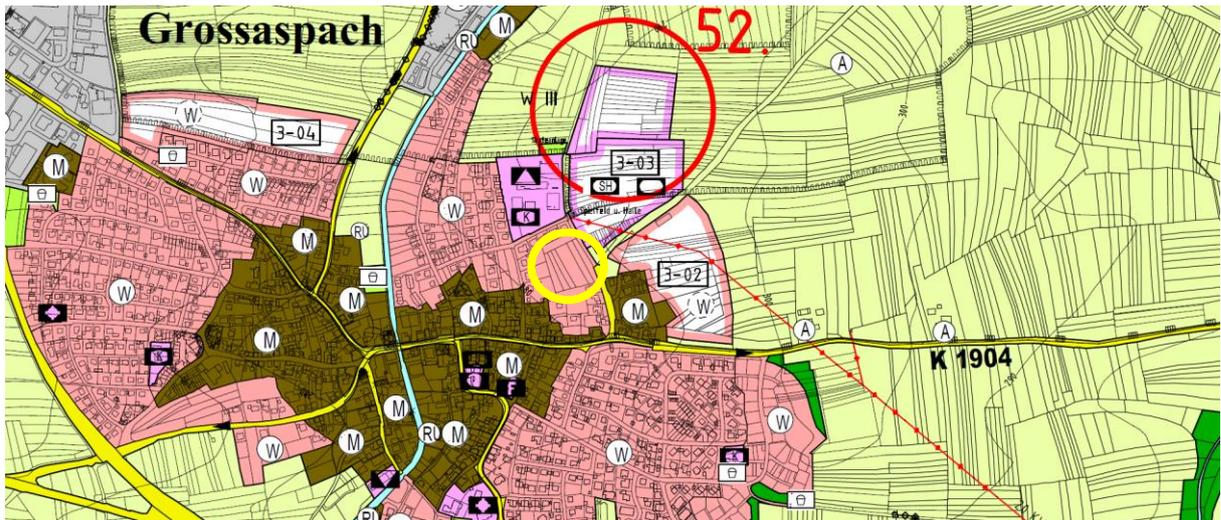


Abb. 2: Flächennutzungsplan der vVG Backnang - Ausschnitt Aspach (Planungsgebiet = gelber Kreis)

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter. Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4, der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ab der im Bebauungsplan-Lageplan festgeschriebenen EFH sowie der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Gebäudehöhen der zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppe in WA 1 und WA 2 sind gegenüber den in WA 4 zulässigen Einzelhäusern leicht erhöht, um bei der im Vergleich geringeren Grundfläche ein ausreichendes Raumangebot zu ermöglichen.

Als Dachform wird zum einen, zur optimalen Raumausnutzung, im Bereich eines geplanten Mehrfamilienhauses in WA 3 extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt. An dieser Stelle erlaubt die Topografie mit ihrer tiefsten Stelle die Integration dieser Gebäude- und Dachform. Zum anderen wird im übrigen Gebiet das Satteldach mit den für die Gemeinde typischen Dachneigungen festgesetzt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung, Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hapterschließung für das Wohngebiet erfolgt über den Größeweg. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch eine neu angelegte Zufahrtsstraße mit Wendehammer gewährleistet. Es ist vorgesehen, die Zufahrtsstraße straßenrechtlich als verkehrsberuhigt auszuschildern. Das Parken im öffentlichen Straßenraum soll nur auf der dafür vorgesehenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkierungsfläche im Bereich des Bebauungsplans „Stegmühlenweg“ ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird über die Stellplatzverpflichtung der LBO hinausgehend einen höherer Stellplatzschlüssel angewendet. Die Gebäude werden über private Zufahrtsflächen erschlossen. Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Anwohner zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken offene Stellplätze, Carports, Garagen vorgesehen. Durch diese planerischen Festsetzungen, wird ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Zufahrtsstraße und den Größeweg reduziert.

Mit dem Im Planteil und Textteil festgesetzten Leitungsrecht zu Gunsten des Gebäudes Größweg Nr. 9, werden die bestehenden Kanäle und Leitungen gesichert.

Ein öffentlicher Fußweg am südlichen Rand des Gebiets, stellt die direkte Erreichbarkeit des Ortszentrums über das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück Nr. 334, sowie im Anschluss daran über die öffentliche Straße „Hangweg“ sicher.

Die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens und somit die Entsorgung der Müllbehälter, kann von der Zufahrtsstraße aus erfolgen. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße besitzt den notwendigen Radius für die Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen.

7. Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Der Umweltzustand verändert sich durch die geplante Änderung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Stegmühlenweg“ nicht. In diesem Verfahren wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung erstellt. Hierbei entstand ein Kompensationsdefizit von 151.739 Ökopunkten, welches durch die externen Ausgleichsmaßnahmen „Erstpflanzung und Erweiterung einer Streuobstwiese“, Revitalisierung des Forstbachtsees in Aspach-Rietenau“ und „Mistelaktion Talmühle“ vollständig kompensiert werden konnte. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden acht Bestandsbäume, die im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt waren, gerodet. Als Ausgleich werden inklusive eines „time-lag“ Zuschlags insgesamt 15 weitere Obstbäume gepflanzt. Acht dieser Bäume werden innerhalb des Plangebiets als Pflanzgebote festgesetzt, sieben Bäume werden im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahmen „Erstpflanzung und Erweiterung einer Streuobstwiese“ gepflanzt. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen. Mit den genannten Maßnahmen ist der Verlust an Ökopunkten sowie Bäumen nun vollumfänglich ausgeglichen. Den Bebauungsplanunterlagen liegt eine Dokumentation der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bei.

7.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde 2020 im Zuge des Bebauungsplans „Stegmühlenweg“ durchgeführt. Darin wird beschrieben, dass sich keine Verbotstatbestände bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben. Um den Verlust an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auszugleichen, wurden CEF-Maßnahmen geplant und durchgeführt. Diese beinhalten die Aufhängung von 26 Vogelnistkästen und 20 Fledermauskästen. Durch die Rodung der festgesetzten Pflanzbindungen sind weitere 10 Fledermauskästen aufzuhängen, um den Verlust zu kompensieren. Dies erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in einer Dokumentation die den Bebauungsplanunterlagen beiliegt zu entnehmen.