

# **Gemeinde Weissach im Tal OT Wattenweiler**

## **Abrundungssatzung Wattenweiler – Erweiterung Nordwest**

### **Satzung Zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Begründung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

Stand: 06.06.2024



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

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 24.049

<b>Begründung.....</b>	<b>1</b>
1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Anlass und Bedarf der Planung.....	2
3. Plangebiet.....	2
4. Übergeordnete Planung.....	3
5. Festsetzungen.....	4
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
7. Ermittlung der Umweltbelange.....	5

## Begründung

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Am westlichen Rand der bereits seit 18.01.1980 genehmigten Abrundungssatzung Wattenweiler, auf dem Flurstück Nr. 334 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Das Gebäude soll in direkten Anschluss an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 333 heran gebaut werden. Um diese bauliche Maßnahme zu ermöglichen ist, die Erweiterung der Abrundungssatzung Wattenweiler vorgesehen. Diese wird auf das zu bebauende Grundstück erweitert, um die städtebaulichen Grundvoraussetzungen entsprechend des § 34 Baugesetzbuch zu schaffen. Somit ist auch sichergestellt, dass eine städtebauliche Ausprägung der Bebauung nur innerhalb der in Zusammenhang bebauter Ortsteile möglich ist. Daraus resultiert lediglich eine Bebauung, die sich in Ihrer Kubatur und Ausgestaltung (Geschossigkeit, Höhe etc.) an den bestehenden Gebäuden orientiert.

Von einer zusätzlichen Versiegelung im Außenbereich kann durch die Erweiterung der Abrundungssatzung nicht ausgegangen werden, da das Flurstück bereits durch ein Fahrsilo und sonstigen Nebenanlagen zu ca. 60 % überbaut ist.

Das Verfahren zur Abrundungssatzung soll parallel zu einem Bebauungsplanverfahren zweistufig (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) erfolgen. Eine förmliche Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP), ist voraussichtlich nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden.



Abb. 1 Ausschnitt der bestehenden Abrundungssatzung Wattenweiler; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

## 2. Anlass und Bedarf der Planung

Der Bedarf der zur Erweiterung der Abrundungssatzung ergibt sich aus dem Konkreten baulichen Vorhaben der Eigentümer und deren Familie des Flurstücks 334 und dem benachbarten Flurstück 333. Aus städtebaulicher Sicht lässt sich die Erweiterung der Abrundungssatzung aufgrund des geringfügigen Eingriffs in Grund und Boden sowie der Planerischen Vorgaben, die sich über dem § 34 BauGB ergeben, rechtfertigen. Somit bleibt die städtebauliche Grundordnung am Rande des Ortsteils Wattenweiler gewahrt und zusätzlich notwendiger Wohnraum kann geschaffen werden.



Abb. 2 Luftbild des Plangebiets zur Darstellung bereits bebauter Flächen Quelle: LUBW Amtliche Geobasisdaten LGL

## 3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flst.-Nr. 334 der Gemarkung Oberweissach und liegt am westlichen Rand des Ortsteils Wattenweiler in direkten Anschluss an die freie Landschaft. Es wird von der Straße „Am Krummacker“ erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 460 m<sup>2</sup> Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung und Hofstelle
- im Osten: Wohnbebauung (Abrundungssatzung Wattenweiler)
- im Süden: Straße in den Rohrwiesen
- im Westen: Freie Landschaft



#### 4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart liegt der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Abrundungssatzung im Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 Z) sowie in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (PS 3.3.6 G), wie der Großteil des Siedlungskörpers Wattenweilers. Durch die geringfügige Erweiterung sowie der bereits bestehenden Bebauung der Fläche auf dem Flst. 334 kann weiterhin von einer Berücksichtigung sowie Erhalt der in PS 3.1.1 festgestellten Belange des Grünzugs (Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung) sowie des PS 3.3.6 ausgegangen werden.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in rotem Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) ist der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Abrundungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es grenzen östlich und südlich gemischte Bauflächen, im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen verläuft ebenfalls das Landschaftsgebiet „Südliches Weissacher Tal und Berglen“.

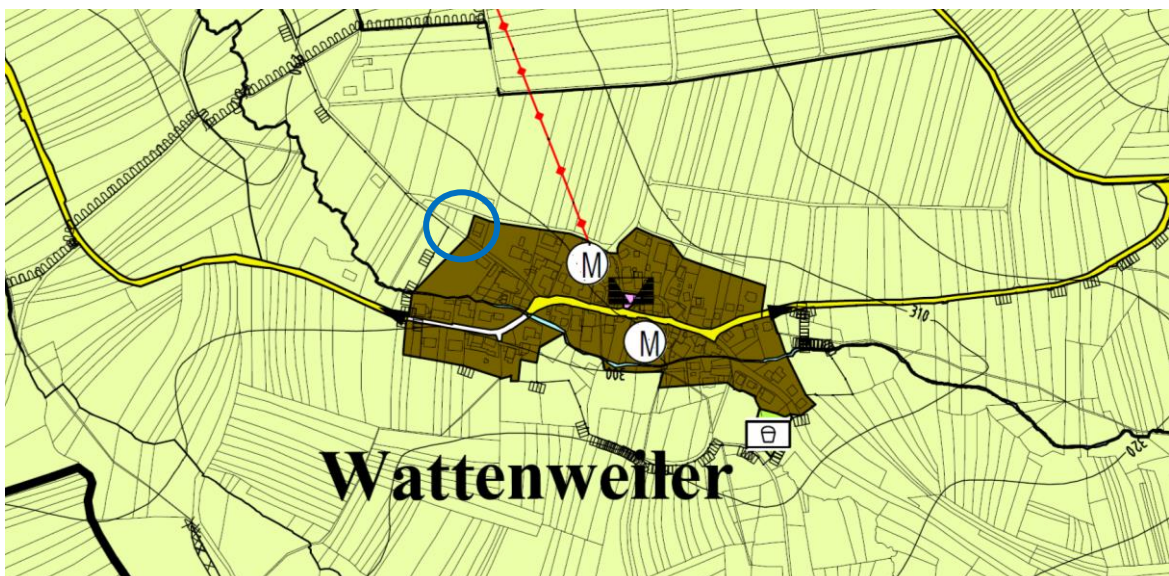


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Nach Durchsicht des Kartenmaterials der LUBW sind keine Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete von der Planung berührt. Ebenfalls zeigen die Karten der LUBW keine Überflutungsflächen durch den „Wattenbach“ auf, dieser befindet sich ca. 80 m südlich des räumlichen Geltungsbereichs. Lediglich das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Weissacher Tal und Berglen“ liegt angrenzend im Westen außerhalb des räumlichen Geltungsbereich auf Flst. Nr. 338.

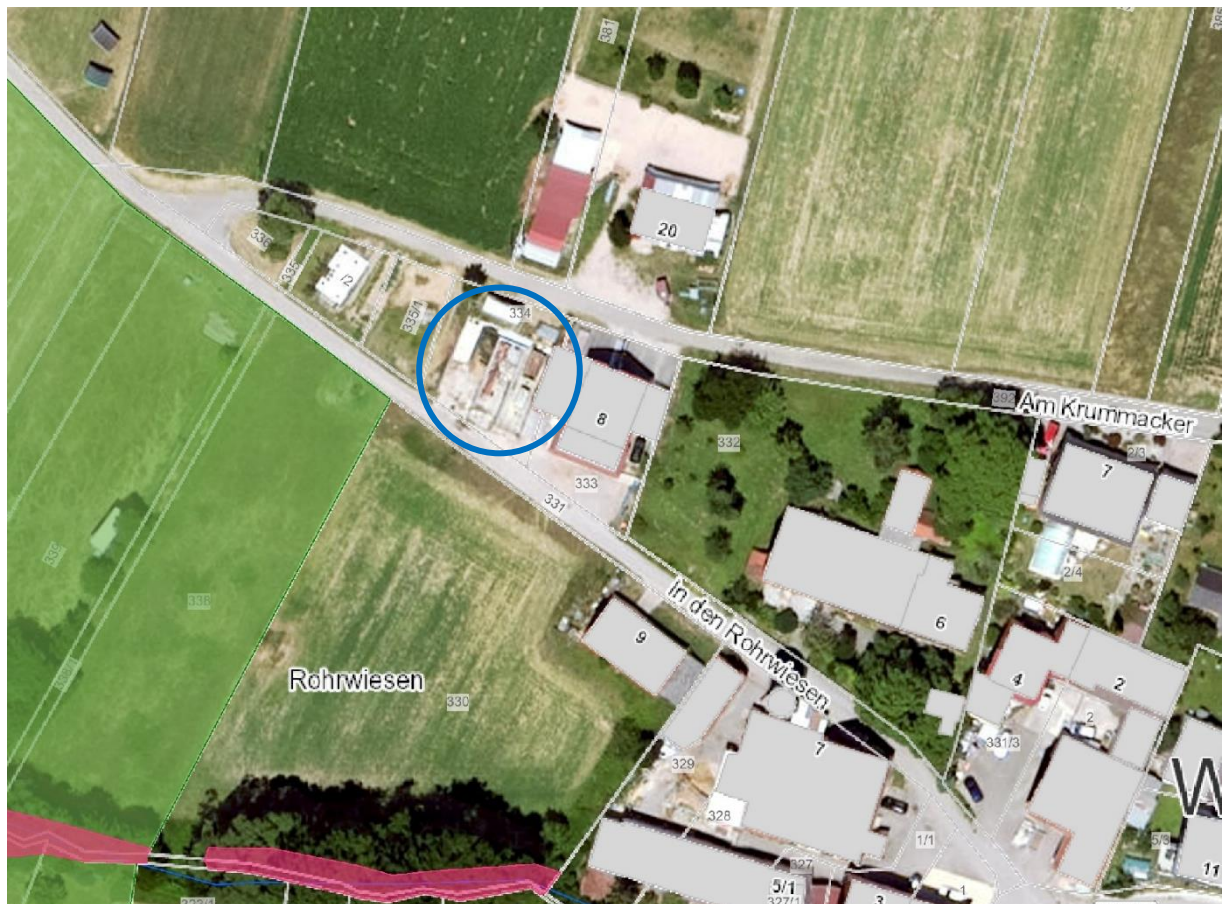


Abb. 5 Auszug aus der LUBW mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets Quelle: LUBW Amtliche Geobasisdaten LGL Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

## 5. Festsetzungen

Die durch die bestehenden Abrundungssatzung bereits getroffenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend des § 34 BauGB bleiben erhalten und werden um die örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung von Flachdächern zur Speicherung und zeitverzögerten Abgabe von Niederschlagswasser sowie der Gestaltung der überbaubaren Grundstückfläche ergänzt. Diese zusätzlichen Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Klimaangepassten Bauweise und somit auch den Vorgaben des Klimaanpassungsgesetz des Bundes. Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften wurde ebenfalls der § 5 der in der Satzung die Grünordnung regelt (Pflanzung von mindestens zwei Bäumen sowie mit drei einheimischen Sträuchern auf dem Grundstück) aufgenommen. Dieser dient ebenfalls dazu einen schonenden Übergang in die frei Landschaft zu schaffen und die Bedeutung des Grundstücks am Rande des Siedlungskörpers herauszustellen.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Straße „Am Krummacker“, welche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m ausreichend ausgebaut ist. Die Erschließung mit Medien wie Strom und Telekommunikation kann über einen Ausbau der vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Krummacker“ sichergestellt werden.

Das Anfallende Regenwasser der Dachflächen soll über Zisternen gespeichert und zeitverzögert an den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

## **7. Ermittlung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft & Klima, Fläche sowie Landschaft & Erholung werden auf Grundlage vorhandener Datenquellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) geprüft und im Laufe des weiteren Verfahrens ausgearbeitet .