

Gemeinde Weissach im Tal
OT Bruch

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Alte Kelter in Bruch"**

Begründung

Entwurf zur 2. Offenlage

Stand: 10.12.2020/29.02.2024/24.07.2025



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

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Weissach im Tal soll östlich des Ortsteils Bruch die historische Kelter saniert und über einen Fußweg an den Ortsteil Bruch angebunden werden. Bei der Kelter handelt es sich um ein Baudenkmal aus dem 18. Jahrhundert, das nach einer vollständigen Sanierung des Gebäudes als Ort für Veranstaltungen genutzt werden soll. Aus diesem Grund weist die Gemeinde Weissach im Tal den Bebauungsplan „Alte Kelter in Bruch“ aus. Ziel ist es, das zukünftig als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzte, bisher weitestgehend vom Ortsteil Bruch isolierte Grundstück der Kelter zu einem privat geführten Standort für Veranstaltungen umzuwandeln und diesen Standort der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Eine attraktive und sichere fußläufige Erreichbarkeit der Kelter wird ebenfalls geplant und als Wiesenpfad ausgestaltet. Damit kann gewährleistet werden, dass die Stellplätze am Friedhof den Besuchern der Alten Kelter ohne zusätzliche Flächenversiegelung als Parkmöglichkeit dienen. Das alleinstehende Gebäude der Kelter bleibt erhalten und wird unter Auflagen des Denkmalschutzes saniert. Eine behindertengerechte WC-Anlage wird in räumlicher Nähe zur Kelter als Nebengebäude im Stil einer Feldscheune mit Holzverkleidung angedacht. Die Anforderungen des Denkmalschutzes und der Barrierefreiheit werden somit von der Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan dient dazu, eine denkmalschutzgerechte Sanierung der Kelter zu ermöglichen, bei der das Gebäude in Form und Gestalt erhalten bleibt. Die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes schaffen eine wertvolle neue Örtlichkeit für private und öffentliche Veranstaltungen am Ortsrand von Bruch, die nicht nur für den Ortsteil, sondern für die Gemeinde Weissach im Tal eine identitätsstiftende Wirkung entfalten kann. Als Treffpunkt und Ort für Veranstaltungen unterschiedlicher Art mit Gastronomieangebot dient die sanierte Kelter als attraktive Ergänzung zu den bestehenden Dorfhäusern in den Weissacher Ortsteilen. Ebenfalls kann durch die Umnutzung der Kelter deren bauliche Substanz und historische Wertigkeit erhalten bleiben und auch wieder mehr in das Gedächtnis der Bürger gerückt werden. Der Erhalt der Kelter steht somit in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Alte Kelter in Bruch“.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt. Somit wird auch ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt. Der Umweltbericht sowie die Bilanz werden Bestandteil der Begründung bzw. Bebauungsplan.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Der private Kauf der Alten Kelter in Bruch ging einher mit dem Wunsch einer vollständigen Sanierung zur Erhaltung des Baudenkmals und der Umwandlung des Gebäudes in einen Veranstaltungsraum unter anderem auch für die Gemeinde. Die Kapazität an Veranstaltungsräumen in Weissach im Tal ist aufgrund des teilweise älteren und verbesserungsbedürftigen, baulichen Zustands bestehender Dorfhäuser in den Ortsteilen begrenzt. Eine Erweiterung des Angebots durch die Sanierung des historischen Standorts liegt aus diesem Grund im Interesse der Gemeinde. Da momentan keine bauliche Veränderung

aufgrund der Lage der Kelter im Außenbereich möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Kelter in Bruch“ notwendig. Mit der Aufstellung kann die baurechtliche Grundlage für die weitere Planung und somit auch die Sanierung der Kelter realisiert werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 240 und eine kleine Teilfläche des Flst. 240/3 der Gemarkung Bruch und liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Bruch von Weissach im Tal. Es wird über einen geplanten Wiesenweg und die Kreisstraße K1908 erschlossen. Die Fläche umfasst ca. 380 m² Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- Im Norden: Kreisstraße (K 1908)
- Im Osten: Offene Landschaft und Streuobstwiesen
- Im Süden: Offene Landschaft und Streuobstwiesen
- Im Westen: Offene Landschaft und Streuobstwiesen

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, sowie als regionaler Grünzug (G18 Unterweissach/Auenwald) dargestellt. Der regionale Grünzug darf laut Plansatz 3.1.1 (Z) keine weitere Belastung, insbesondere durch Bebauung, zugeführt werden. Da jedoch der Erhalt und Zukunftssicherung des bestehenden historischen Bestandsgebäudes und eine kleinräumige WC-Anlage in direktem Anschluss geplant sind, kann von keiner Mehrbelastung für den Grünzug ausgegangen werden. Dies wurde auch vom Regionalverband im Zuge der Beteiligung bestätigt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in rotem Kreis dargestellt

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geringen Flächenausweisung nicht notwendig. Dieser wird bei seiner Fortschreibung angepasst.

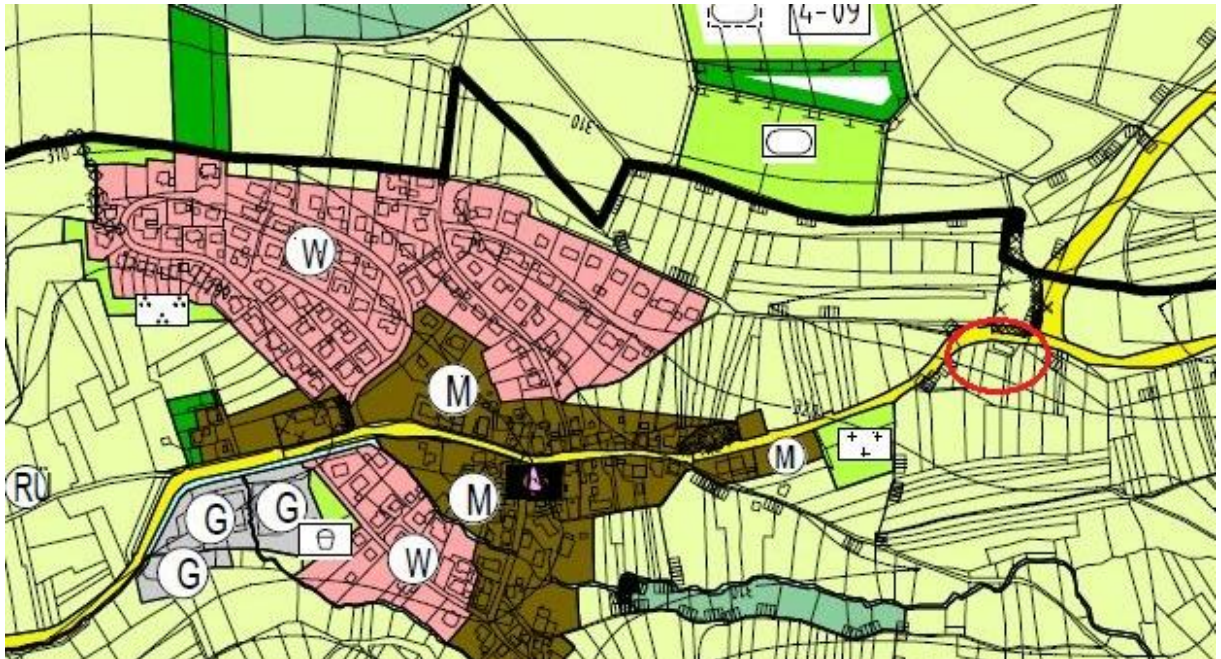


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich im rotem Kreis dargestellt

In Ermangelung von Gewässern in der näheren Umgebung wird das Planungsgebiet von keinem Überschwemmungsgebiet tangiert. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Die Starkregengefahrenkarte des Büros Klinger und Partner vom 25.10.2024 zeigt auf, dass das Plangebiet minimal von Starkregen betroffen sein kann. Dies ist auf die momentane Versiegelung zurückzuführen. Da das anfallende Regenwasser von den Dachflächen momentan nicht über einen Kanal abgeleitet wird. Vielmehr wird dieses direkt vor Ort an der Kelter versickert. Dies wird sich durch die Sanierung und Umnutzung nicht wesentlich verändern. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die die Versickerung des anfallenden Regenwassers auch weiterhin ermöglichen (wasserdurchlässige Belege), sodass von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen ist.

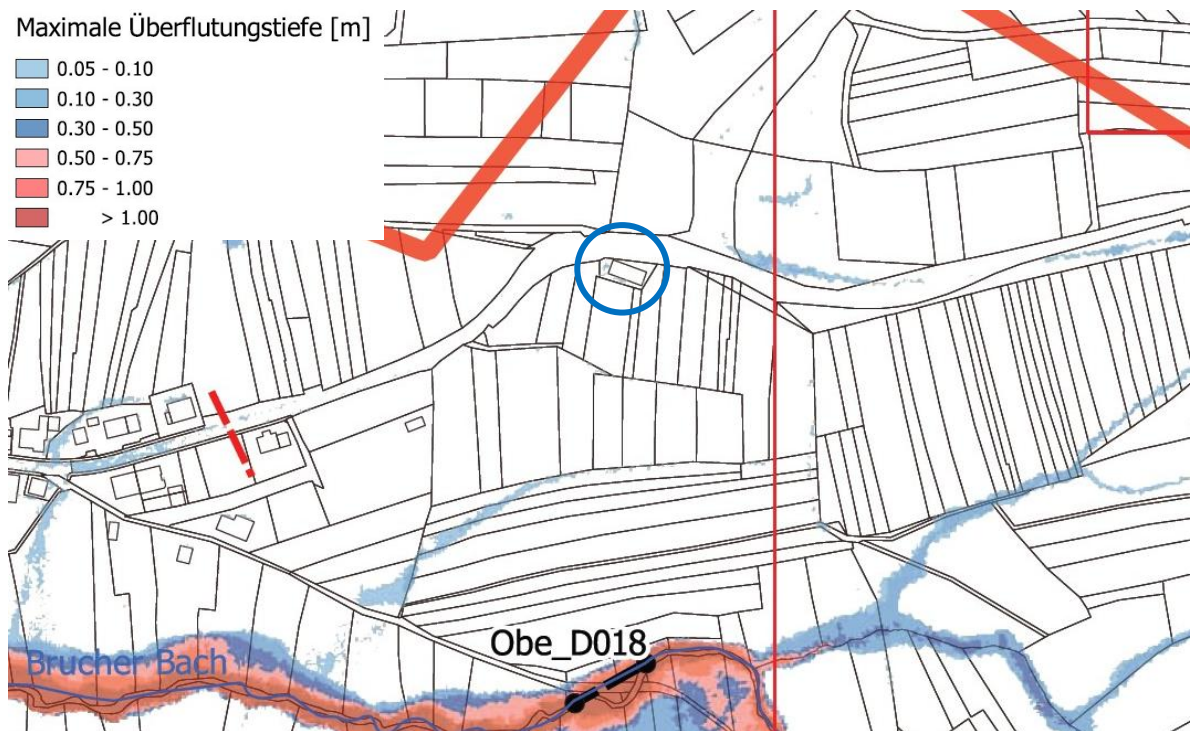


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Kommunalen Starkregenrisikomanagement – Büro Kling und Partner 2024 ; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Weissacher Tal und Berglen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.19.060). Außerdem ist das FFH-Gebiet „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ randlich betroffen. Der Antrag auf die Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet wird zeitgleich mit dem weiteren Verlauf des Verfahrens beim Landratsamt eingereicht, sodass sichergestellt wird, dass die Herausnahme einen zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren hat. Im Zuge einer FFH-Vorprüfung wurden die Belange des bestehenden FFH-Gebiets, in welches durch die Fläche der geplanten Toilettenanlage kleinräumig eingegriffen wird, geprüft und bewertet.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die bauliche Nutzung dient der Freizeit und Bildung durch Veranstaltungen und Ausstellungen. Entsprechend gilt die Festsetzung der Grundstücksfläche als „Sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO). Die städtebauliche Ausformung wird durch das Baufenster bestimmt, welches die Maße des denkmalgeschützten Gebäudes übernimmt. Die Lage einer WC-Anlage wird über die Position für Nebenanlagen im Planteil definiert.

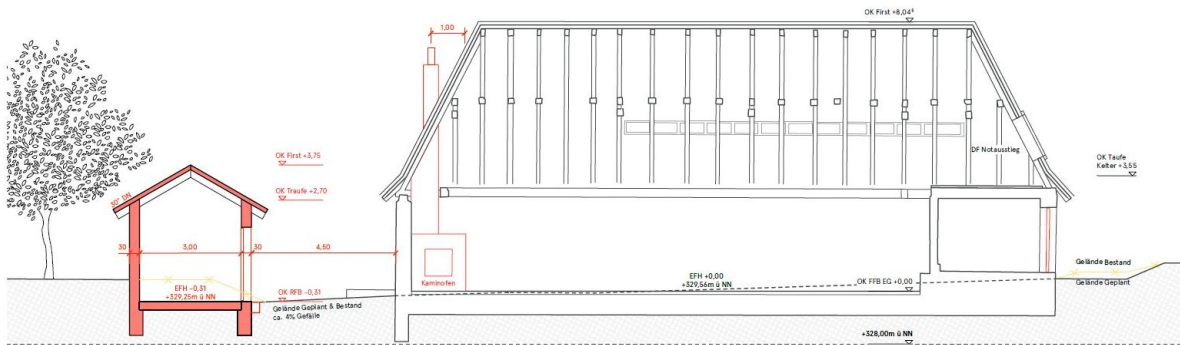


Abb. 5 Längsschnitt Umnutzung einer alten Kelter zur Veranstaltungsstätte – Planverfasser Patrick Seehuber 31.03.2025

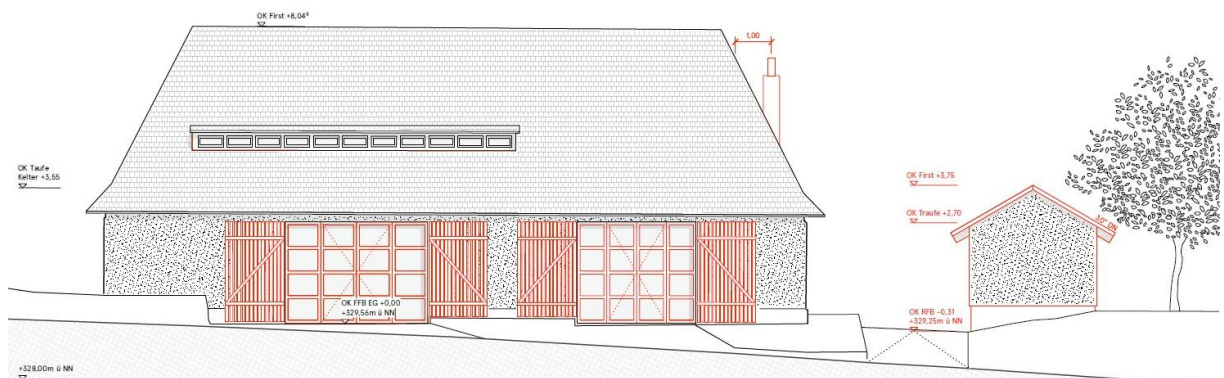


Abb. 6 Ansicht Nord Umnutzung einer alten Kelter zur Veranstaltungsstätte – Planverfasser Patrick Seehuber 31.03.2025

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN sowie der maximalen Gebäudehöhe und Traufhöhe geregelt. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung der bestehende Baukörper erhalten bleibt und zukünftig gesichert wird. Als Dachform wird das bestehende historische Walmdach festgelegt. Für die Nebenanlage ist auch eine andere Dachform wählbar, solange gewährleistet ist, dass sich das Gebäude in die Landschaft einfügt (Dachbegrünung oder Satteldach).

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt zum einen über die Kreisstraße (K 1908), von der aus auch die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Zum anderen dient der geplante Wiesenpfad als fußläufige Verbindung zum Ortsrand und mit den auch für die „Alte Kelter in Bruch“ vorgesehenen bestehenden Stellplätzen am Friedhof. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Brauch- und Schmutzwasser und für Strom- und Fernmeldeleitung sollen über die Wiesengrundstücke geführt werden. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen soll ortsnahe über eine Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht abgeführt und somit dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung stellen.

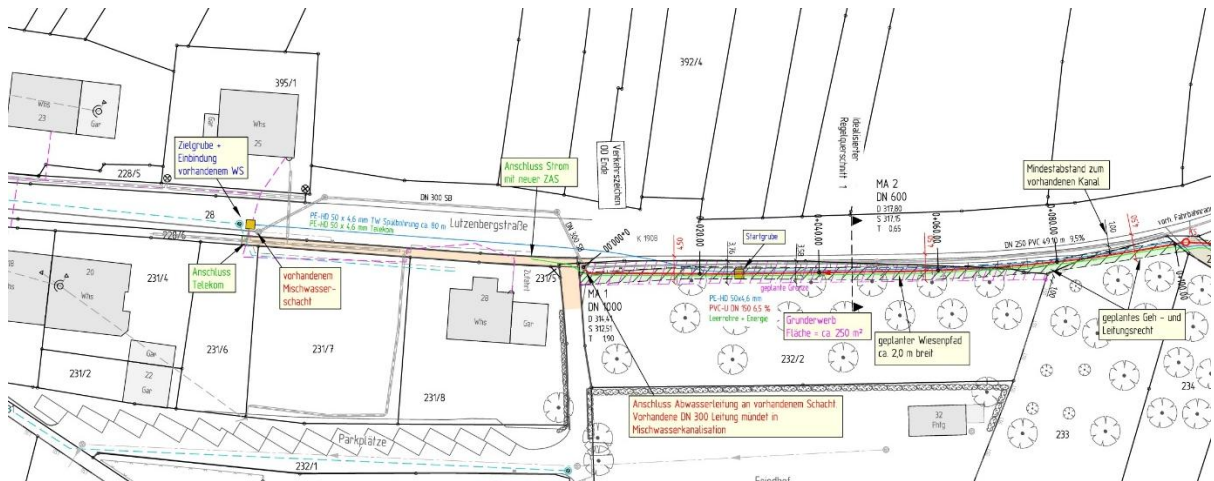


Abb. 7 Westlicher Ausschnitt aus dem Erschließungsplan des Büros Riker + Rebmann

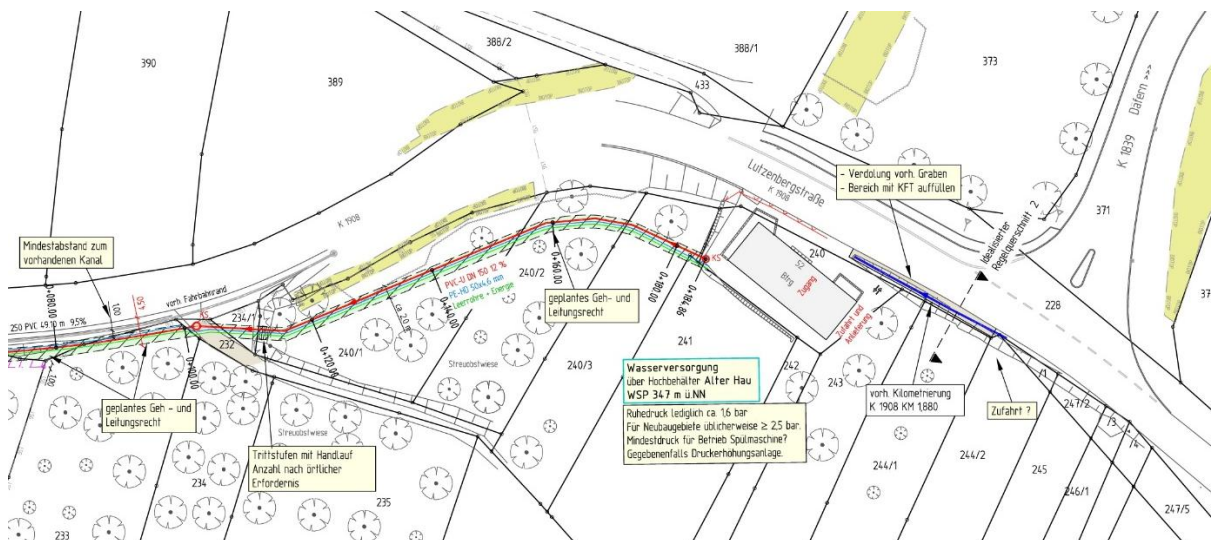


Abb. 8 Östlicher Ausschnitt aus dem Erschließungsplan des Büros Riker + Rebmann

7. Umweltverträglichkeit

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im beiliegenden Umweltbericht dokumentiert. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wiedergeben.

Schutzgut Boden:

Durch den Eingriff werden vorwiegend mittelwertige Böden, die als Fettwiesen ausgebildet sind, in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad steigt von ca. 41 % auf 50 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von 36 m². Der Eingriff in das Schutzgut Boden geschieht nur geringfügig durch Bodenversiegelung. Bei Zugrundelegung der festgesetzten GRZ ergibt sich eine überbaute Fläche von ca. 190 m². Durch die Versiegelung gehen die Funktionen der Böden vollständig verloren, sodass die Wertstufen dieser Böden mit null bewertet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit als nicht erheblich betrachtet werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Mit Umsetzung der Planung geht ein kleiner Teil der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte sowie des Suchraums 1000 m trockener Standorte durch Überbauung verloren. Die Kernfläche mittlerer Standorte bildet das umliegende Streuobstgebiet. Durch das geplante Vorhaben werden lediglich Arbeiten auf dem mit dem Gebäude bestandenen Grundstück durchgeführt. Hierbei werden kleinräumig Flächen direkt um das Gebäude durch die Bauarbeiten tangiert sowie auf max. 13 m² eine WC-Anlage errichtet. Das umliegende Streuobst, welches das Kerngebiet des mittleren Biotopverbunds darstellt, bleibt weiterhin in seiner bisherigen Form bestehen und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geringfügigen Änderung durch das Bauvorhaben und der Neuversiegelung von maximal 36 m² wird der Biotopverbund nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt mit 36 m² innerhalb des FFH-Gebiets „Unteres Remstal und Backnanger Bucht). Aufgrund der geringen Fläche ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Ziele des FFH-Gebiets auszugehen.

Schutzgut Wasser:

Durch die Versiegelung im Zuge des geplanten Baus einer WC-Anlage kommt es zu einer geringfügigen Verminderung bzw. einem Verlust der Grundwasserneubildung. Da es sich um eine kleinflächige Versiegelung handelt, kann der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser als gering betrachtet werden. In der Bewertung des Schutzgutes Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wurde dies bereits berücksichtigt. Anfallendes Niederschlagswasser kann einerseits der Straßenentwässerung zugeführt werden. Das Niederschlagswasser, welches auf unbelastete Flächen trifft, kann dezentral auf den umliegenden Wiesenflächen versickert bzw. abgeleitet werden.

Schutzgut Luft und Klima:

Unter Verwendung des landesweiten Emissionskatasters 2016 der LUBW sowie unter Berücksichtigung von gemessenen Immissionsdaten wurde auf Grundlage der Immissionsvorbelastungen für das Jahr 2025 eine mittlere Feinstaubbelastung von 8 - 9 µg/m³, eine mittlere NO₂- Belastung von 9 µg/m³ und eine mittlere Ozonbelastung von 57 µg/m³ prognostiziert. Alle Messwerte stellen eine mittlere bis niedrige Belastung dar. Eine erhebliche Erhöhung ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf Flächen, die dauerhaft überbaut werden und so gesehen den anlagebedingten Beeinträchtigungen zugeordnet werden. Außerhalb des Baufeldes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Betriebsbedingt sind durch das Vorhaben keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die sich auf die lufthygienische und lokalklimatische Situation negativ auswirken. Es werden für die Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit prognostiziert auch nicht im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Nachdem für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine spezifische Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Luft und Klima nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Das Plangebiet weist eine hohe Erholungsqualität durch eine ruhige Umgebung auf, mit einer mittleren Lärmbelastung von < 45 dB(A) und erholungswirksamen Strukturen. Die

Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung gegenüber der geplanten Errichtung einer WC-Anlage im Außenbereich kann als gering bewertet werden, da sich dadurch das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Durch die Umsetzung der Planung gehen nur geringflächig Wiesenflächen verloren. Hinsichtlich des Erscheinungsbilds des Dachs der Alten Kelter ergibt sich keine Beeinträchtigung, da dieses dem Originalzustand entsprechend saniert wird. Durch Umsetzung des Vorhabens ist insgesamt mit einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsqualität zu rechnen. Durch die Umsetzung des Vorhabens ist insgesamt nur mit einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsqualität zu rechnen.

Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet liegt im baurechtlichen Außenbereich und ist von Streuobstbeständen mit erholungswirksamer Wirkung umgeben. Die Planung grenzt an unbebaute Wiesenflächen (Streuobst- und Mähwiesen) innerhalb des FFH-Gebiets „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ (Schutzgebiets-Nr. 7121341) an. Das Plangebiet selbst liegt weitgehend außerhalb des FFH-Gebiets. Durch die geplante Anlage von Außenanlagen nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet nur geringfügig zu (von 41 auf 50 %). Die Erschließung der alten Kelter über einen westlich des Plangebiets angedachten Wiesenweg, führt zu keiner weiteren Versiegelung. Insgesamt handelt es sich um geringe absolute Flächengrößen, die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche kann daher als gering bewertet werden.

Artenschutz:

Zur Abklärung artenschutzrechtlicher Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Planung wurden zwischen August und Dezember 2020 mehrere Begehungen des Geländes durchgeführt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Daraufhin wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets sowie der angrenzenden Freiraumstrukturen für die artengruppe Vögel, Fledermäuse, Reptilien und weitere Artengruppen abgegeben, die im Umweltbericht dezidiert enthalten sind, durchgeführt.

Für die Artengruppe der Vögel wurde aufgrund der hochwertigen Habitate im Umfeld des Plangebiets sowie des Nichtausschlusses von Revieren von streng geschützten und störungsempfindlichen Arten, eine Revierkartierung mit fünf Begehungen zwischen April und Juni 2021 durchgeführt. Bei den Begehungen wurden insgesamt 28 Vogelarten beobachtet, davon konnten 14 Arten als Brutvögel im Umfeld des Plangebiets eingestuft werden. Die Bruten konzentrierten sich auf die Streuobstbestände im nahen und weiteren Umfeld des Plangebiets. Alle registrierten Bruten fanden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans statt.

Das Bestandsgebäude der Alten Kelter mit dem strukturreichen Walmdach und die an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiesen mit Höhlenbäumen weisen Habitatpotenziale für Fledermäuse auf. Das Walmdach wurde bereits entsprechend dem jetzigen Originalzustand wiederhergestellt, sodass die Habitateignung nur während der Bauphase nicht vorhanden war. Durch die geplanten Baumaßnahmen müssen keine Obstbäume gefällt werden, wodurch kein Verlust von potenziell genutzten Höhlenbäumen entsteht. Nahrungshabitate in Form der angrenzenden Mähwiese bleiben weiterhin erhalten. Des Weiteren besteht eine große

Auswahl an Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld der Alten Kelter, wie beispielsweise die ausgedehnten Streuobstbestände im Gewann Gerstenäcker sowie in den Gewannen Wahholderhalde und Buchbühl.

Das Untersuchungsgebiet weist generell ein Habitatpotenzial für Reptilien auf, insbesondere für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Von hauptsächlicher Bedeutung sind zwei unverfugte Steinmauern, welche südlich und westlich in direkter Nähe zum Bestandsgebäude liegen. Unter Berücksichtigung der Exposition weist die südliche Mauer ein höheres Habitatpotenzial auf, da diese im Tagesgang länger besonnt wird und sich dadurch stärker aufheizt. Fortpflanzungshabitate kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, da es an grabfähigem Substrat wie beispielsweise Sand und Feinerde fehlt. Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund des hohen und dichten Grasbewuchses im Sommerzeitraum nur sehr eingeschränkt als Nahrungshabitat für Eidechsen geeignet. Generell werden eher offene, strukturreiche, teilweise vegetationsfreie Flächen von der Zauneidechse bevorzugt. Bei den Begehungen konnten trotz intensiver Nachsuche keine Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Ein Vorkommen ist deshalb auszuschließen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist einen Verlust von 2.409 Ökopunkten auf. Das bestehende Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Geren“ südöstlich von Oberweissach kompensiert. Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung des Streuobstbestandes mit Nachpflanzungen sowie eine Erweiterung. Gleichzeitig soll eine Aufwertung der Wiesenflächen mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Fettwiese bzw. Magerwiese durch extensive Schafbeweidung erfolgen.