

Gemeinde Oppenweiler
OT Reichenberg

**Einbeziehungssatzung „Untere
Ortsstraße“ in Oppenweiler –
Reichenberg**

**Satzung zur Einbeziehung einzelner
Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauter Ortsteile**

Begründung

Entwurf zur Offenlage

Stand: 23.09.2025a/20.01.2026

roosplan 
Freiraum • Stadt • Landschaft

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

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Paola Bermúdez-Meneses, M. Sc. Integrated Urbanism & Sustainable Design

Projektnummer: 25.058

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

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Um neue Wohnbauflächen für die ortsnahe Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Untere Ortsstraße“ vorgesehen. Sie soll die Grundstücke Nr. 420/4 und Nr. 427 sowie einen Teil des bereits teilweise bebauten Grundstücks Nr. 422 umfassen. Die Einbeziehungssatzung stellt gemäß § 34 BauGB sicher, dass eine städtebauliche Entwicklung nur innerhalb der bebauten Ortsteile möglich ist und sich an der vorhandenen Bebauung orientieren muss (Geschosse, Höhe etc.).

Die Einbeziehungssatzung basiert auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Aufgrund der Lage wird zusätzlich zur Ermittlung der Umweltbelange im weiteren Verlauf des Verfahrens auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Aus städtebaulicher Sicht eignen sich die Grundstücke Nr. 420/4 und Nr. 427 für eine Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Flächen zwischen den bereits bebauten Grundstücken. Ähnlich verhält es sich mit dem Grundstück Nr. 422 an der Sulzbacher Straße, das teilweise bebaut ist (südlicher Teil). Die Einbeziehungssatzung gibt den Rahmen für die Bebauung an dieser Stelle im Ortsteil Reichenberg vor und rundet damit das Siedlungsgebiet ab.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets zur Darstellung bereits bebauter Flächen Quelle: LUBW amtliche Geobasisdaten LGL

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 420/4 und Nr. 427 sowie teilweise das Flst.- Nr. 422 des Ortsteils Reichenberg in Oppenweiler. Es kann über die untere Ortsstraße erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 662 m². Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Landwirtschaftsgebäude
- im Süden: Grünfläche und Wohnbebauung
- im Westen: Wohnbebauung und landwirtschaftliche Fläche

4. Übergeordnete Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Einziehungssatzung erstreckt sich gemäß Regionalplan der Region Stuttgart teilweise auf „Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)“ und teilweise auf „Landwirtschaft, sonstige Flächen“.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauem Kreis dargestellt

Der räumliche Geltungsbereich der Einziehungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Das Grundstück grenzt im Norden an gemischte Bauflächen, im Westen grenzt er an Flächen für Landwirtschaft und gemischte Bauflächen an. Im Osten und Süden grenzt es an Fläche für Landwirtschaft an. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten, befinden sich Gewerbeeinheiten in einer Entfernung von ca. 80 m.

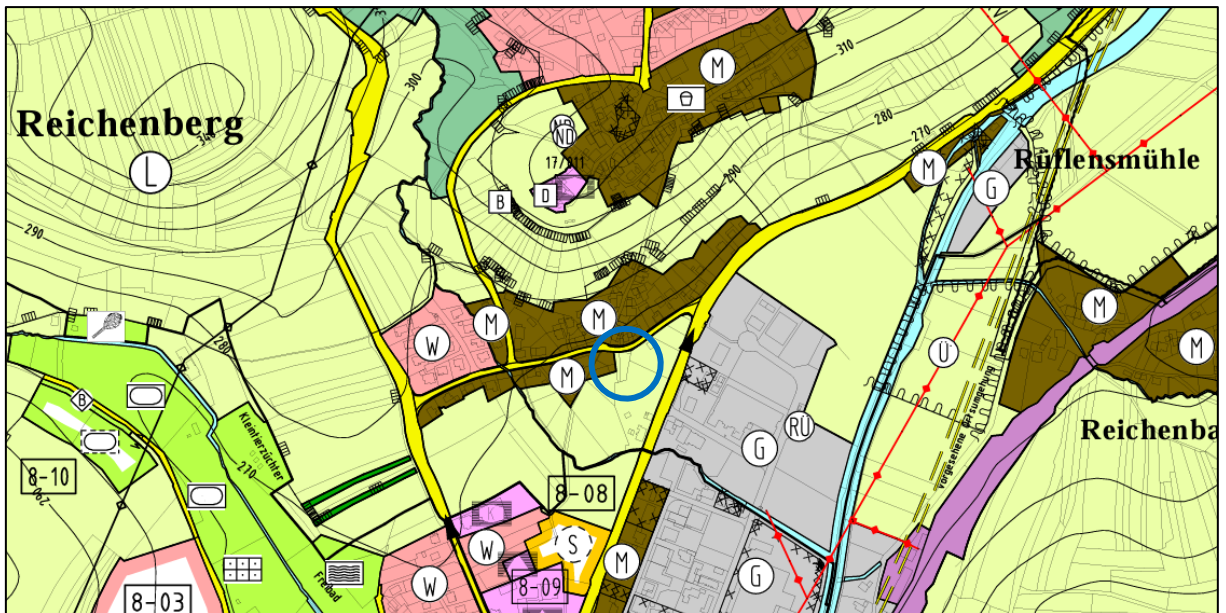


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Nach Sichtung des Kartenmaterials der LUBW sind keine Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, sowie die gesamte Gemeindefläche Oppenwilers.



Abb. 4 Auszug aus der LUBW mit Darstellung des geschützten Biotops Quelle: LUBW amtliche Geobasisdaten LGL Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Laut dem Kartendienst der LUBW ist das Plangebiet nicht von Überschwemmungsgebieten betroffen. Die Karten zeigen jedoch Überschwemmungsgebiete

entlang des Tierbachs und im südlichen Teil des Grundstücks Nr. 422 sowie entlang der Sulzbacher Straße, wo HQ-Extrembereiche mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m liegen. Aufgrund der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen kann jedoch von einer Verringerung der Überflutungsflächen ausgegangen werden. Der HQ-Extrembereich an der Sulzbacher Straße befindet sich in einer Zone, in der sich ebenfalls keine Auswirkungen ergeben.



Abb. 5 Auszug aus der LUBW mit Darstellung der Überflutungsflächen Quelle: LUBW amtliche Geobasisdaten LGL Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Die am 28.03.2023 erstellte Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Oppenweiler zeigt gefährdete Flächen mit einer Überflutungstiefe von 5 bis 50 cm auf der „Unteren Ortsstraße“ vor dem Plangebiet sowie eine minimale Fläche im Plangebiet.

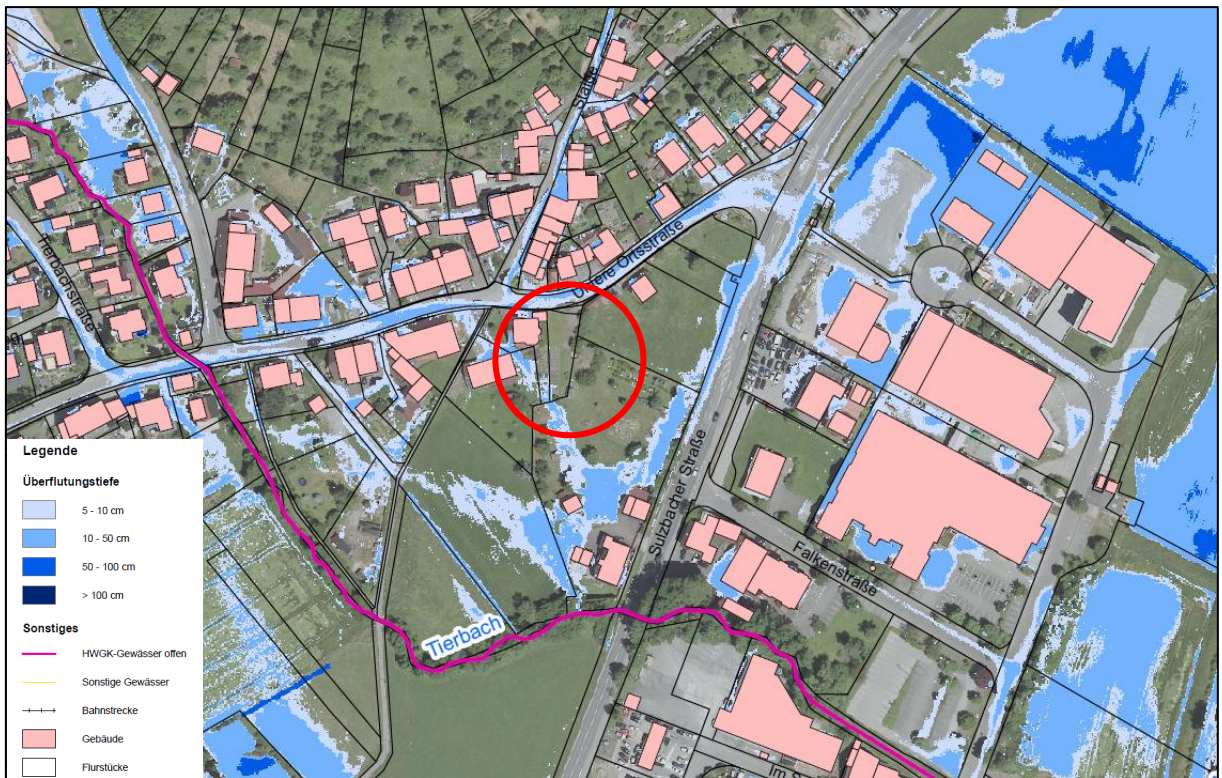


Abb. 6 Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Oppenweiler (Planungsbereich rot markiert): Quelle: <https://www.oppenweiler.de>

5. Festsetzungen

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB werden um örtliche Bauvorschriften zur Begrünung von Flachdächern zur Speicherung und zeitverzögerten Abgabe von Niederschlagswasser sowie zur Gestaltung der unüberbaubaren Grundstücksfläche ergänzt. Diese zusätzlichen Festsetzungen dienen der Berücksichtigung einer klimaangepassten Bauweise gemäß den Vorgaben des Klimaanpassungsgesetzes des Bundes.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung erfolgt über die „Untere Ortsstraße“. Diese ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6 m ausreichend ausgebaut. Die Erschließung mit Medien wie Strom und Telekommunikation kann durch den Ausbau der vorhandenen Leitungen in der „Untere Ortsstraße“ sichergestellt werden. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll in Zisternen gespeichert und zeitverzögert an den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

7. Ermittlung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden anhand der Ermittlung der Umweltbelange geprüft und bewertet. Die Auswertung der Umweltbelange liegt den Unterlagen zur Satzung bei. Eine Umweltprüfung (Umweltbericht) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund der Verfahrensart nicht erforderlich. Zusammengefasst lässt sich folgendes aus der Ermittlung der Umweltbelange ableiten.

Bei der geplanten Umsetzung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung bzw. Veränderung von gärtnerisch genutzten Flächen, einhergehend mit Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind detailliert beschrieben und bewertet. Die Veränderungen treten dabei insbesondere durch die Neuversiegelung und dem damit verbundenen Verlust natürlich gelagerter Böden auf.

Um die Beeinträchtigungen zu verhindern bzw. zu minimieren wurden entsprechende Maßnahmen empfohlen. Die Beeinträchtigung des Schutzgut Fläche wird unerheblich bewertet. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft und Erholung werden durch die Planung nur geringfügig bis mittel beeinträchtigt. Insgesamt wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Kombination von städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen im Gebiet minimiert.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergibt ein Defizit von 5.712 Ökopunkten. Diese können durch das Ökokonto der Gemeinde oder zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

7.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Artengruppe Vögel

Aufgrund der Siedlungslage sowie der direkt anliegenden B14 bietet das Untersuchungsgebiet ausschließlich Habitatpotenzial für störungsunempfindliche Vogelarten. Am Rand des Plangebiets befinden sich Obstbäume, Nussbäume, Hecken und eine ca. 215 m² große Kultur mit Koniferen. Da bei keinem der Bäume Baumhöhlen festgestellt wurden, eignen sie sich ausschließlich für Freibrüter. Etwa 30 m östlich des Plangebiets befindet sich eine Scheune, die Habitatpotenzial für Gebäudebrüter bietet.

Weitere Begehungen in Form einer Revierkartierungen sind nicht erforderlich.

Artengruppe Fledermäuse

Durch die naturnahe Lage, die Nähe zum Tierbach sowie der Burg Reichenberg stellt das Plangebiet für Fledermäuse ein geringwertiges Jagdhabitat dar. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund der strukturlosen und gepflegten Wiesenfläche keine Quartiermöglichkeiten. Die benachbarte Scheune hat ein geringes Habitatpotenzial, da die Schadstellen am Giebel zwar potenzielle Einflugöffnungen darstellen, aber auch für ein zugiges Innenklima sorgen.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Artengruppe Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien gibt es einzelne attraktive Strukturen wie eine Steinmauer westlich des Plangebiets und Holzstapel im Süden und Südosten. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund der niedrig gehaltenen Schnitthöhe der gepflegten Rasenfläche (die Mahd erfolgt ca. alle drei Wochen) und der fehlenden Strukturelemente kein Habitatpotenzial. Im Umfeld des Plangebiets können potenziell Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) vorkommen.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Weitere Artengruppen

Für weitere Artengruppen besteht keine Untersuchungsrelevanz.