

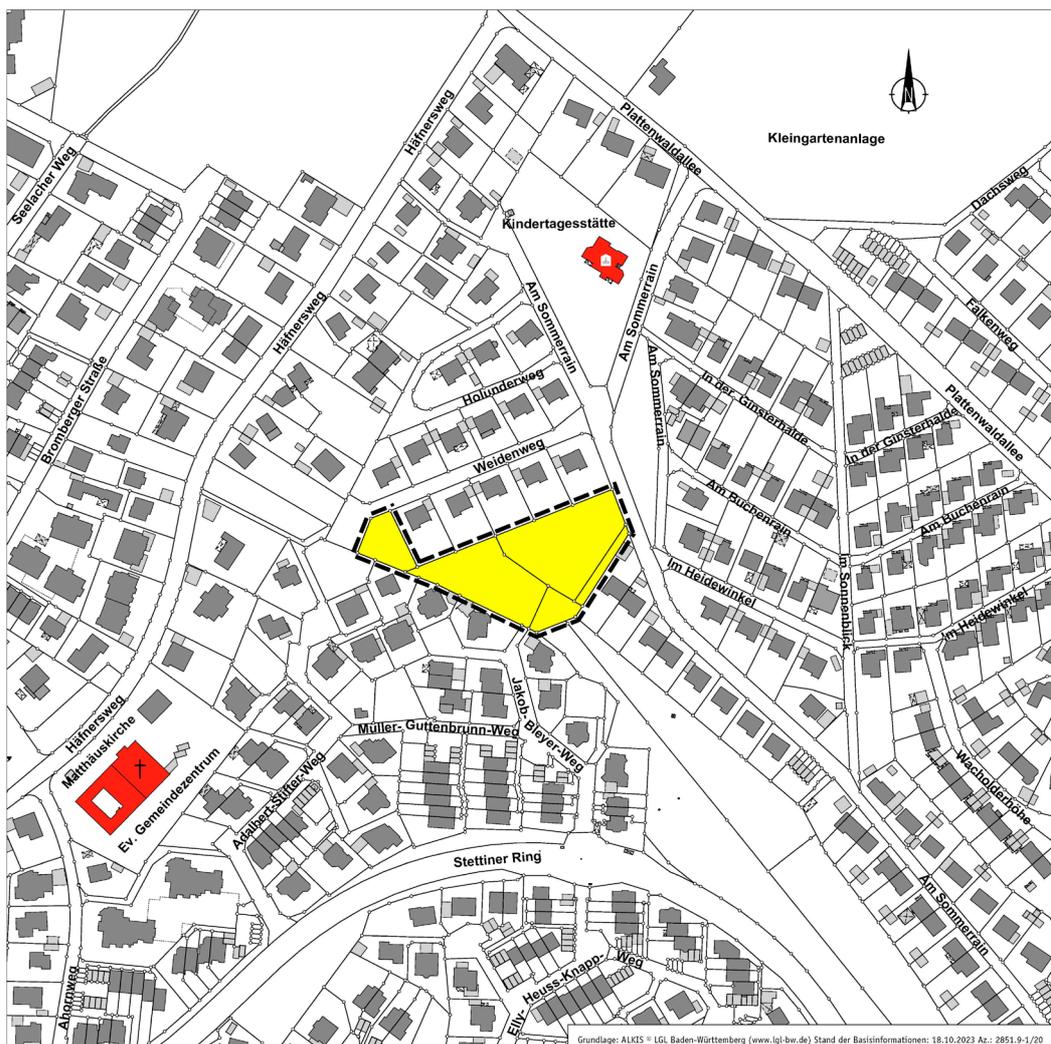
Große Kreisstadt  
Backnang Gemarkung  
Backnang

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF "Plattenwaldsiedlung"  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Neufestsetzung im Bereich zwischen „Am Sommerrain, Weidenweg, Jakob-Bleyer-Weg auf den Flurstücken 3104/1, 3104/62 bis 3104/65“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan „Plattenwaldsiedlung“ (05.12/9) aufgehoben.

**Planbereich 05.12/19**



## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird im Rahmen der Innenentwicklung auf der bisherigen Freifläche Am Sommerrain die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen.

Die Stadt Backnang beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Derzeit schreibt die Stadt für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang den Flächennutzungsplan fort. Hierbei wurde im Rahmen der Bedarfsberechnung und der Plausibilitätsprüfung anhand der Bevölkerungsdaten 2018 und 2019 der Baulandbedarf ermittelt. Für die Stadt Backnang wurde ein Baulandbedarf (absolut) von 22,89 ha ermittelt. Dies zeigt auch den hohen Siedlungsdruck für das Mittelzentrum Backnang. Der Bedarf an zusätzlichen innerstädtischen Wohnbauflächen in Backnang lässt sich an der starken Nachfrage nach Wohnungen bzw. Wohnbaugrundstücken ableiten.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH zugrunde, welcher nun planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist durch das vorhandene Planungsrecht nicht gedeckt. Die Entwicklung des Quartieres als nachverdichteter Wohnstandort macht eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der derzeitige Bebauungsplan „Plattenwaldsiedlung“ (Planbereich 05.12/9) setzt für das Plangebiet eine Grünfläche fest. Diese Fläche wurde als private Hausgärten genutzt.

Es ist das planungs- und kommunalpolitische Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Innenentwicklung herbeizuführen.

Mit der Ausweisung von innenstädtischen Wohnflächen wird die Stadt Backnang mit ihrer mittelzentralen Funktion gestärkt. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert

## **Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Plattenwaldsiedlung“ (05.12/19) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch die Neufestsetzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der bisherige Bebauungsplan „Plattenwaldsiedlung“, Planbereich 05.12/9 aufgehoben.

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da mit der Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Baugebiet „Plattenwaldsiedlung“, im östlichen Bereich der Kernstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden:   Bebauung am Weidenweg

Im Osten:     Straße Am Sommerrain

Im Süden:     Bebauung am Jakob-Bleyer-Weg und Am Sommerrain (öffentliche Grünfläche)

Im Westen:   Bebauung am Jakob-Bleyer-Weg

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,43 ha.

### **3. Einordnung in die übergeordneten Planungen**

#### **Raumordnung**

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Backnang liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart - Fellbach - Waiblingen - Backnang - Schwäbisch Hall.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ohne regionalplanerische Festsetzungen dargestellt.

#### **Siedlungsdichte**

Hinsichtlich der Minstdichten gibt der Regionalplan für Mittelzentren eine verbindliche regionalplanerische Bruttowohndichte von 80 EW/ha vor. Im Baugebiet werden in Summe ca. 10 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern angeboten. Bezogen auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) von ca. 10 WE und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,15 EW/WE ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von ca. 49 WE/ha Bruttobauland. Der regionalplanerischen Vorgabe wird somit nicht entsprochen. Jedoch ist auf Grund des bestehenden Siedlungsgefüges und der privaten Erschließung eine höhere Dichte aus städtebaulicher Sicht nicht verträglich.

#### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereiches ist fast vollständig als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

Im Landschaftsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet als Grünfläche und überwiegend als Altlastenverdachtsfläche charakterisiert. Eine Prüfung auf Altlasten ist erforderlich.

### **4. Angaben zum Bestand**

#### **4.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt Backnangs und ist Teil der sogenannten Plattenwaldsiedlung. Es ist rundherum von Wohnungsbau, vorrangig Einfamilienhäuser umgeben.

Das Gelände fällt in der östlichen Hälfte nach Süden hin nur leicht ab. Im südwestlichen Bereich fällt das Gelände stark ab. Das Baugrundstück im Südwesten liegt bis zu 5 Meter tiefer.

#### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Im Geltungsbereich wurde die Fläche bisher als Hausgärten genutzt.

#### **4.3 Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befindet sich ein alter Walnussbaum, dessen Erhalt durch Pflanzbindung gesichert werden soll.

#### **4.4 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Sommerrain erschlossen. Der südliche Bauplatz ist über den Jakob-Bleyer-Weg angeschlossen.

Durch vorhandene Fuß- und Radwege ist das Gebiet an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Das Plangebiet ist an der Plattenwaldallee mit Buslinien zur Innenstadt/Bahnhof, in Richtung Steinbach und das östliche Umland und zum Schulzentrum Taus gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

#### 4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

#### 4.6 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen. Daher besteht keine über das allgemeine Lebensrisiko hinaus erhöhte Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs.6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Demnach sind keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen und Risiken erkennbar.

#### 4.7 Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (Verfüllungen, künstliche Erhöhungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände) entstanden sind.

Im Planbereich befindet sich die Altablagerung „Am Sommerrain“. Die Altablagerung „Am Sommerrain“ in Backnang wurde bislang lediglich historisch untersucht. Auf Grundlage der historischen Untersuchung (HU) aus dem Jahr 1992 wurde die Altablagerung damals auf BN 1 mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Laut HU handelt es sich bei der Altablagerung um zwei räumlich voneinander getrennt liegende ca. 3 m tiefe Mulden (südliche Fläche: Flst. Nrn. 3104/1, 3104/64, 3104/63 und 3104/65 und nördliche Fläche: Flst. Nr. 3104/39), die bis 1972/1973 vordergründig mit Aushub und teils Bauschutt verfüllt wurden. Im Bereich des heutigen "Wäldchens", auf Flst. 3104/1, ist im Anschluss ein wilder Müllplatz entstanden, wo überwiegend Gartenabfälle, teilweise aber auch Hausmüll abgelagert wurden.

Man ging bei der HU davon aus, dass kein Industrie- und/oder Gewerbemüll zur Verfüllung verwendet wurde und eine Erdüberdeckung der Altablagerung vorliegt. Es wurde damals festgelegt, dass aktuell kein Handlungsbedarf besteht, im Falle von Nutzungsänderungen allerdings weitere Erkundungen durchzuführen sind.

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht durch Dr. Hönig vom 25.07.2022 und eine Orientierende Untersuchung durch die GrundWerk GmbH & Co. KG vom 29.07.2022 erstellt. Ergänzend wurde von der GrundWerk GmbH & Co. KG noch eine Oberbodenuntersuchung (13.06.2023) durchgeführt.

Auf Grund der vorgelegten Gutachten kommt das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu folgendem Ergebnis

*Der Gutachter kommt aufgrund der Erkundungsergebnisse zu dem Schluss, dass der anstehende Boden im Bereich der Freiflächen bzw. Gärten der zukünftigen Bebauung uneingeschränkt genutzt werden kann. Dieser Einschätzung wird gefolgt.*

*Der Wirkungspfad Boden-Mensch kann daher mit A-Ausscheiden auf BN 2 bewertet werden. Das Gesundheitsamt stimmt dieser Bewertung zu.*

*Da die Fläche für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet ist, gilt für das geplante Bauvorhaben weiterhin, dass eine gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen im Bereich Altlasten erforderlich ist. Zudem ist bei der Entsorgung von anfallendem Aushub ggf. mit Mehrkosten zu rechnen, da dieser nicht frei verwertbar ist. Die gutachterliche Begleitung und ggf. erforderliche (kleinräumige) Sanierungsmaßnahmen sind in einem Gutachten zu dokumentieren und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzulegen.*

## 5. Natur- und Umweltschutz

### 5.1 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind in der beigefügten Ermittlung der Umweltbelange von Roosplan (06.05.2024) dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen finden jeweils in den textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechen den Vorgaben aus dem Umweltbericht.

### 5.2 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Durch die am 04.03.2022 durchgeführte Übersichtsbegehung des Geländes wurde eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch das Ingenieurbüro Roosplan vorgenommen. Sie diente auch zur Festlegung des Umfangs notwendiger, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen. Im Anschluss erfolgte die Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien vom 23.11.2022/06.05.2023 mit dem Ergebnis, dass sich Verbotstatbestände durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausschließen lassen. Auf die Darstellungen wird verwiesen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen.

- Rodungen von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Winter zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.
- Um eine baubedingte Störung von Fledermäusen auszuschließen, ist die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht während des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen dem 01. April und 31. Oktober nicht zulässig.
- Die vorhandenen Vogelnistkästen müssen im Plangebiet oder der nahen Umgebung erhalten werden. Demnach müssen Nistkästen, die an Bäumen befestigt sind, welche gerodet werden sollen, abgenommen und an geeignete Standorte umgehängt werden.
- Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- Nächtliches Kunstlicht sollte auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Über dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren von Fußgängern, Radfahrern oder Autos eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Als „fledermausfreundlich“ gelten i. d. R. Wellenlängen zwischen 590 und 630 nm. Es ist zu berücksichtigen, dass durch diese zwar weniger Insekten angelockt werden, aber dennoch Vergrämungseffekte bei lichtempfindlichen Fledermausarten erzeugt werden. Daher sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

Darüber hinaus ist folgende Ausgleichsmaßnahme umzusetzen:

Als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen von Fledermäusen

durch die Bebauung, sollen an den Neubauten Fledermausquartiere integriert werden (nach Möglichkeit flächige Quartiertypen). Als Alternative zu den Fledermauskästen an den Gebäuden können entlang des Dunkelkorridors entweder ein großes freistehendes Spaltenquartier oder vier Fledermauskästen an Holzständern angebracht werden. Die Ausrichtung der Quartiere soll nach Osten oder Süden erfolgen. Ein freier Einflug ist zu gewährleisten.

Die Ergebnisse (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) sind in den Bebauungsplan-Entwurf sowie die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

## **6. Städtebauliches Gesamtkonzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem Entwurf der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH. Zielsetzung ist die maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsgebiet. Die Bebauung mit Einzelhäusern orientiert sich in Höhe und Größe an der umgebenden Bebauung. Die Einschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude soll den Gebietscharakter sichern. Zudem ist auf Grund der Erschließung durch einen privaten Wohnweg übermäßiger Verkehr zu vermeiden.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet WA

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Verkehrserzeugende und störende Nutzungen wie Läden, Gaststätten oder Gemeinschaftseinrichtungen sind unzulässig, da sie den Zielen der Planung, (Ansiedlung von hochwertigem Wohnen) widersprechen würden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Von ihnen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Trotz dieser Ausschlüsse handelt es sich bei dem Gebiet nicht um ein reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), da es im Gebiet kein erhöhtes Ruhebedürfnis gibt und der Gebietscharakter den umliegenden Wohngebieten entsprechen soll

#### Begrenzung auf 2 Wohneinheiten

Die Einschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude soll den Gebietscharakter sichern. Zudem ist auf Grund der Erschließung durch einen privaten Wohnweg übermäßiger Verkehr zu vermeiden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl GRZ

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung von engen Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, sind somit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Zudem werden Gestaltvorgaben der nicht überbauten Freiflächen sowie eine Dachbegrünung verpflichtend vorgeschrieben.

Die innere Erschließung des Quartieres erfolgt hauptsächlich über private Grundstücksflächen (Geh- und Fahrrechte) oder direkt über die umgebenden vorhandenen Straßen. Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen in ihrem Umfang reglementiert, so dass eine Überschreitung der GRZ mit raumgreifenden Nebenanlagen als Gebäude ausgeschlossen wird.

#### Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Die max. Gebäudehöhen sind in m ü. NN festgesetzt. Somit ist gegenüber den Bestandsgebäuden eine verlässliche Höhenentwicklung im Quartier gewährleistet.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet dient der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung und der optimalen Anbindung an die Verkehrsflächen.

Die festgesetzte EFH darf zur freiräumlichen Gestaltung und Einbindung im festgesetzten Rahmen überschritten werden.

### **7.3 überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude zu errichten. Die Festsetzung von Baugrenzen gibt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Neubauten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und definiert klar die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen.

Es werden entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen spiegeln das städtebauliche Konzept in Bezug zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in seiner räumlichen Ausprägung wieder.

#### Stellplätze, Carports und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu den zulässigen Werten nach § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

### **7.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt. Mit dieser Beschränkung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen und privaten Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erhalten. Es soll vermieden werden, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Standorte für Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen. Diese sollten vorzugsweise im Gebäude selbst untergebracht werden. Im Hinblick auf eine adäquate Nutzerfreundlichkeit und ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen Anlagen ist eine konkrete Angabe einer Größenordnung dieser Anlagen nicht praktikabel, daher sind diese Anlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **7.5 Grünflächen**

Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen dient vorrangig der städtebaulich-freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und der Sicherstellung der Erholungsfunktion.

## **7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten dient der Klarstellung wo und zu wessen Gunsten diese Rechte eingetragen sind.

## **7.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung.

Die Begrünung von Dachflächen ist ein weiterer wichtiger Baustein im Ausgleichskonzept. Die Maßnahme schafft Ersatzstandorte für den Eingriff in die verschiedenen Biotoptypen, trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Der Planung und Realisierung einer kontrollierten und schadlosen Ableitung anfallender Niederschläge kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Durch die extensive Dachbegrünung erfolgt die verzögerte Ableitung von Dachwasser. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Äußere Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sowie umweltschützenden Belangen.

#### Dachgestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass auf den Hauptgebäuden Satteldächer zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen.

Mit Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild, betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder die Aussicht einschränken.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz. Durch die getrennte Regenwasserableitung würden sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt ablagern.

### **8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Forderung nach einer wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen können ausnahmsweise mit nichtwasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, da es sich teilweise um eine private Erschließungsstraße handelt, welche aufgrund ihrer Funktion entsprechend befestigt hergestellt werden müssen.

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Diese

Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Quartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht wird.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Kies- bzw. Schottergärten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind Einfriedungen nur in Form von Hecken sowie Hecken mit eingebundenen Drahtzäunen zulässig.

### **8.3 Werbeanlagen**

Der Ausschluss von Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus dem Gebietscharakter ab und dient dem Gestaltungsanspruch für diesen Wohnstandort.

## **9. Dezentrale Regenwasserbeseitigung**

Entsprechend § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz, soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das gesamte Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Eine Möglichkeit zur Einleitung in ein Gewässer ist auf Grund der Topographie und der Entfernung nicht darstellbar. Versickerung für die neu entstehende Bebauung ist auf Grund der vorhandenen Böden ebenfalls nicht möglich.

Aus diesem Grund werden Retentionszisternen für die einzelnen Baugrundstücke vorgeschrieben.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gesichert werden

Gefertigt: Backnang, 10.05.2024  
Stadtplanungsamt

gez. Großmann