

Große Kreisstadt Backnang  
Gemarkung Backnang

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „SACHSENWEILER SIEDLUNG“

### MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

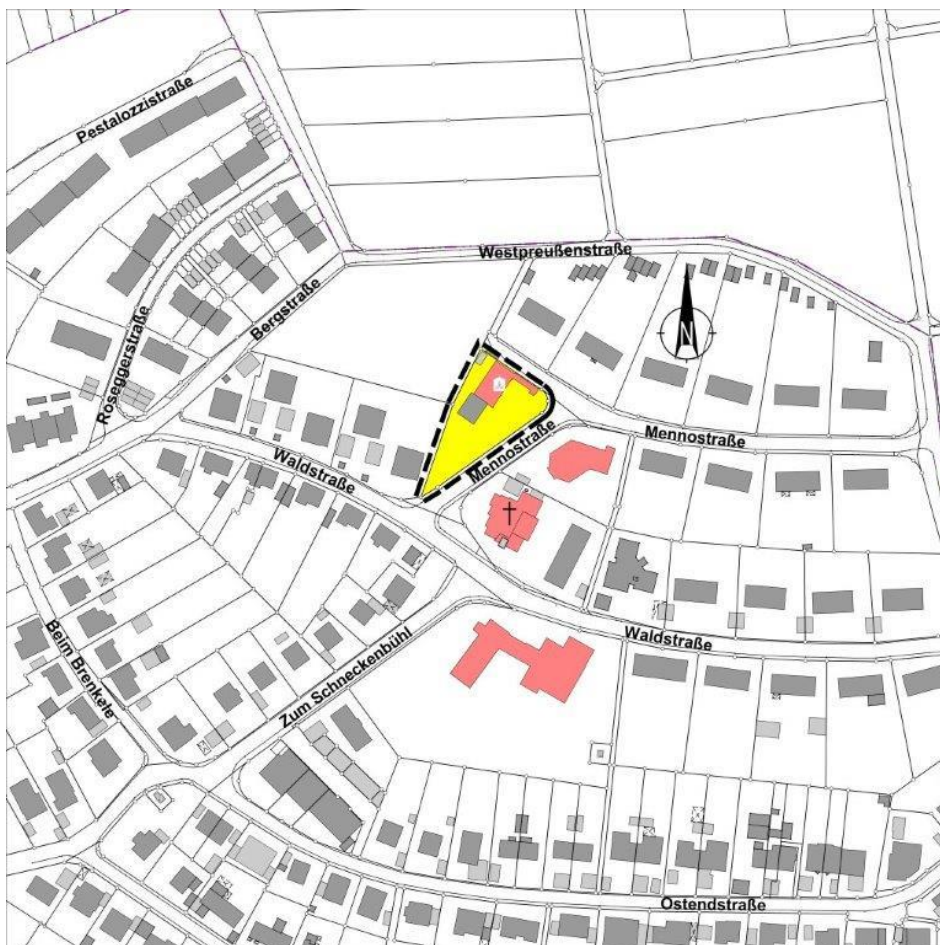
Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 406“

- Entwurf -

Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan 06.07 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

**Planbereich 06.07/21**



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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sachsenweiler Siedlung“, Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 406“, Planbereich 06.07/21 ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsanforderungen. Die evangelische Kindertagesstätte in Sachsenweiler soll um eine Gruppe ergänzt werden und hierbei von zwei auf drei Gruppen aufgestockt werden. Mit dem bisher bestehenden Baukörper lässt sich eine solche Erweiterung nicht realisieren. Es ist beabsichtigt das bestehende Gebäude abzurechen und durch einen größer dimensionierten Neubau zu ersetzen. Der derzeitige Bebauungsplan lässt einen solchen Neubau nicht zu. Zur Sicherung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich notwendig.

### **Bebauungsplanverfahren**

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Änderung im beschleunigten Verfahren ist möglich, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und mit der Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies 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.

Durch die Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 406“ wird für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan 06.07 sowie der Baugebietsplan aufgehoben.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Mennostraße
Im Osten:	Mennostraße
Im Süden:	Mennostraße
Im Westen:	Flurstück 268 und Flurstück 74/1 (Wald)

## **3 Flächennutzungsplan**

Das Gebiet zwischen der Mennostraße, Flurstück 268 und Flurstück 74/1 ist im geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt. Mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeindebedarf wird eine entsprechende Nutzung ausgewiesen, wodurch das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist.

## **4 Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Sachsenweiler in zentraler Lage. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1,6 m ab.

### **4.2 Derzeitige Nutzung**

Die bisherige Nutzung als Kindertagesstätte bleibt weiterhin bestehen.

### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Mennostraße. Das Plangebiet ist durch die bestehende Bushaltestelle Evangelische Kirche (ca. 100 m Entfernung) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

### **4.4 Natur und Landschaft**

Der Baumbestand und die Anpflanzungen im Planbereich bleiben bei der Neuplanung soweit dies möglich ist unverändert. Einzelne Bäume werden durch Pflanzbindungen gesichert.

### **4.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüros Nussbaum aus Backnang zugrunde. Das geplante zweigeschossige und mit einem Flachdach gestaltete Gebäude beinhaltet im Erdgeschoss die Gruppen- und Aufenthaltsräume für die Kindertagesstätte. Im Untergeschoss befinden sich neben Lagerflächen noch Flächen für das Personal sowie weitere Aufenthaltsräume. Der Hauptzugang des als L-Winkel ausgebildeten Gebäudes erfolgt über den im Süden angelegten Freibereich. Dieser Freibereich bietet durch seine Lage im Süden genügend Besonnung.

Im Zuge der Baumaßnahme entfallende Bäume werden adäquat durch Neupflanzungen ersetzt, so dass sich das Thema „Garten“ nach Umsetzung der Maßnahme angemessen widerspiegeln wird.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt von der Mennostraße. Aus baurechtlicher Sicht werden hierfür drei Stellplätze benötigt. Diese werden auf dem gegenüberliegenden Grundstück der evangelischen Kirche entlang der Mennostraße nachgewiesen.

Charakteristik und Nutzungsintensität der geplanten Nutzung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur des Gebiets ein. Der Standort für die Kindertagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Kinderspielplatz) festgesetzt.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 resultiert aus der Entwurfsplanung für die Kindertagesstätte und ist notwendig, um die Umsetzung des Raumprogramms für die 3-gruppige Kindertagesstätte unter Berücksichtigung der konkreten Standortsituation zu gewährleisten.

## **Baugrenzen**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig; durch die Festsetzung soll nach Art und Nutzung eindeutig definiert werden, unter welchen Voraussetzungen von der Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

## **Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen und eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherzustellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu schaffen.

## **Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet ist lediglich der Bau der Kindertagesstätte vorgesehen. Deshalb wird in der Planzeichnung die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung legt die Anordnung des Baukörpers fest.

## **Stellplätze und Garagen**

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

## **5.4 Begrünung**

### **Private Grün- und Freiflächen**

Soweit sinnvoll und möglich wird der Grünbestand erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden an geeigneter Stelle ersetzt und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Wohnumfeldqualität und die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

## **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Forderung nach einer Begrünung der Dachfläche dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung sowie gedrosselter Ableitung des Regenwassers.

### **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

Die Regelung bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis, private Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden.

## **6 Umwelt und Naturschutz**

Nach § 13a BauGB kann bei Maßnahmen der Innenentwicklung ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Dies beinhaltet insbesondere auch, dass kein Umweltbericht erforderlich ist und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Ingenieurbüro Roosplan durchgeführt, um sicher zu stellen, dass keine naturschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sind.

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen eingegrenzt werden. Für die Artengruppe Fledermäuse kann die Nutzung der Gebäude als Quartier zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung eines potentiellen Vorkommens vor Abbruch der Gebäude wird empfohlen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Zusätzlicher bauliche Aufwendungen sind nicht erforderlich.

## **8 Waldabstand**

Grundsätzlich ist bei Neubaugebieten der Waldabstand von 30 m einzuhalten. Bei Bestandsgebieten kann ein geringerer Waldabstand akzeptiert werden, wenn durch die Gebäude und baulichen Anlagen das Gefährdungspotential nicht erhöht wird. Dies wird in Abstimmung mit dem Forstamt in der Weise angestrebt, dass eine niederwaldartige Bewirtschaftung verbindlich vorzugeben ist und dies durch eine Grunddienstbarkeit und eine Baulast abgesichert wird.

G e f e r t i g t: Backnang, den 08.11.2017  
Stadtplanungsamt

gez. Setzer