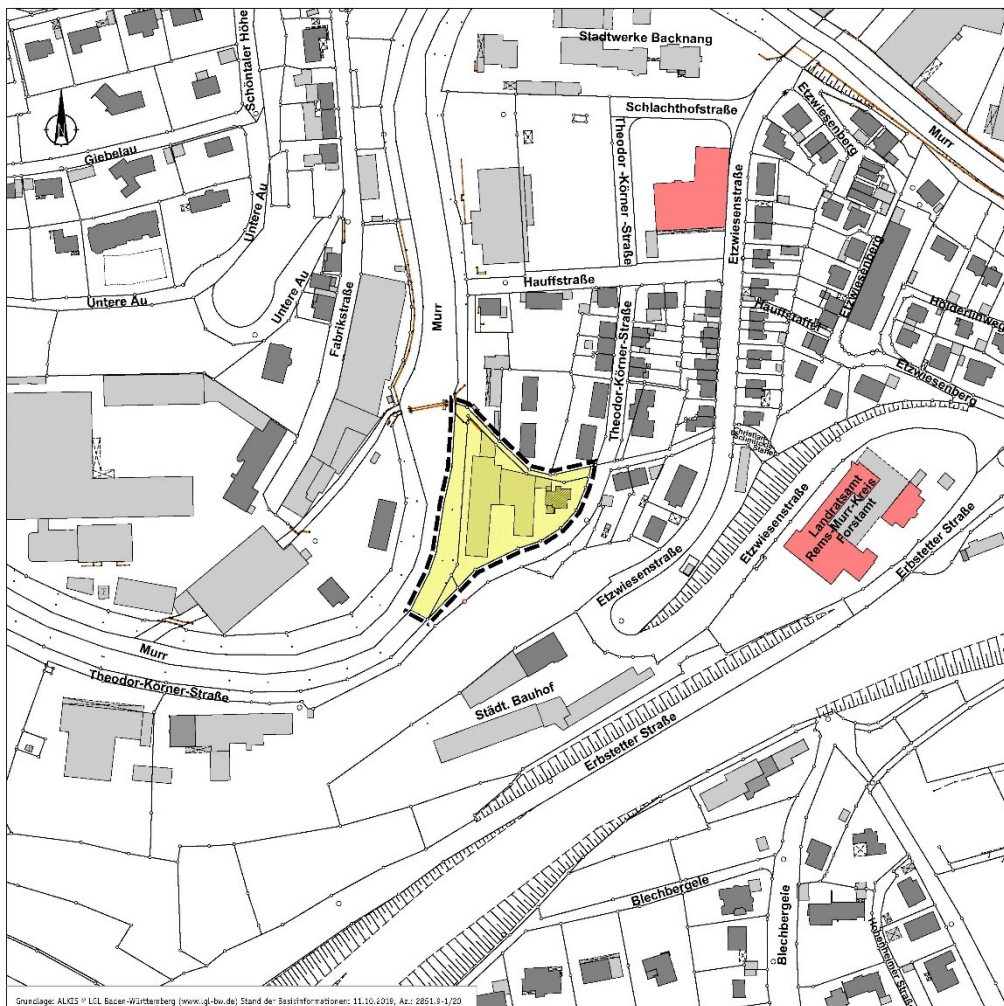




1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Neufestsetzung des Bebauungsplans „Etwiesen“ ist die geplante Betriebsaufgabe des Unternehmens Gockenbach und die damit anstehende Nachnutzung des Areals.

Da eine gewerbliche Weiternutzung der Bestandsgebäude nicht sinnvoll ist, bietet sich nun die Möglichkeit einer Neuordnung dieses Bereichs.

In Abstimmung mit einem Bauträger und dem Eigentümer wurde eine Planung für eine Neubebauung erarbeitet, die die städtebaulichen Gegebenheiten des Umfeldes berücksichtigt und angemessen auf den Hochwasserschutz eingeht.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung bedarf es der Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Ziel des Bebauungsplans ist eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Neubebauung des „Gockenbach-Areals“ für Wohnzwecke.

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan und Bebauungsplanverfahren

Der rechtskräftige Baulinienplan von 1951 sowie der Baugebietsplan von 1964 setzen für den südöstlichen Teil des Plangebiets Wohngebiete fest.

Bebauungsplanverfahren

Für die Bebauungsplanänderung soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil es sich bei der Änderung um eine Maßnahme 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. 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 des Flurstücks Nr. 1666/2 tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Baulinienplan 02.06/1 sowie der Baugebietsplan außer Kraft.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden:	Flst. Nr. 1580/4, 1661/1, 1665/2
Im Osten und Süden:	Theodor-Körner-Straße
Im Westen:	Murr

3 Einordnung in die übergeordneten Planungen

3.1 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.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.

Im Landschaftsplan 2015 (vom 02.10.2006) der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan für den Planbereich keine Aussagen.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt direkt an der Murr und an der Theodor-Körner-Straße gelegen. Südlich des Gebiet schließt sich der bewaldete Prallhang der Murr an. Über den östlich gelegenen Fußweg erreicht man schnell, jedoch nicht barrierefrei, den Bahnhof.

Das Plangebiet fällt gleichmäßig zur Murr hin ab. Von der Theodor-Körner-Straße zur Murr beträgt die Höhendifferenz 4 m auf ca. 55 m Länge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

4.2 Derzeitige Nutzung und Bestand

Auf dem Grundstück wurde 1876 von Gottlieb Gockenbach eine mechanische Käferei gegründet. Die Firma spezialisierte sich sehr schnell auf die Herstellung von Gerbfässern und Gerbereiausrüstung für die Backnanger Gerber und später weltweit. Nach der Mechanisierung der Lederherstellung wurden vor allem rotierende Gerbfässer produziert. Auch heute noch wird das Gebiet gewerblich genutzt. Die Firma Gockenbach GmbH & Co. KG ist bis heute auf diesem Sektor tätig.

Bestehender Baumbestand

Entlang der Murr befinden sich innerhalb des Gewässerrandstreifens zahlreiche Büsche und Bäume, deren Erhalt gesichert wird. Ansonsten bestehen aufgrund der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets keine Bäume.

4.3 Natur und Umwelt

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann ein Vorkommen von Haselmaus, Zauneidechse sowie Schmetterlingen und holzbewohnenden Käfern ausgeschlossen werden (siehe Habitatpotentialanalyse vom 23.10.2019, Planungsgruppe Ökologie und Information). Es konnten keine Hinweise auf Gebäude- oder Baumquartiere von Fledermäuse und Vögeln gefunden werden. Es gibt aber potentielle Zwischenräume, die als Sommerquartier für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Das Gelände ist als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel potentiell geeignet.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen erfolgte durch das Büro Re2area vom 15.04.2021 und ist als Anlage zum Bebauungsplan und der Begründung beigelegt. In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass die Aufwertung der innerörtlichen Fläche überwiegt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle wird bei allen Schutzgütern nicht überschritten. Durch die Erstellung einer guten Dachbegrünung erfolgt sogar eine Aufwertung.

4.4 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Theodor-Körner-Straße.

Fußläufig ist das Gebiet gut an den Bahnhof angebunden (ca. 350 m Entfernung). Die barrierefreie Anbindung an den Nahverkehr erfolgt über die bestehende Bushaltestelle an der Etwiesenbrücke (ca. 350 m Entfernung).

4.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte teilweise innerhalb der Überflutungslinie der Murr beim 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀). Die Bestandsgebäude reichen bis an die HQ₁₀₀-Linie heran.

Die Neubebauung liegt außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Murr. Die geplante Baumaßnahme stellt somit kein relevantes Abflusshindernis dar.

Für das gesamte Plangebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzunehmen.

4.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Vornutzung des Gebietes besteht aber ein Verdacht, so dass vom Büro Re2area eine historische Untersuchung (17.09.2019) durchgeführt wurde. Ziel der Untersuchung war es, das Kostenrisiko ausgehend von Schadstoffbelastungen im Untergrund und in Gebäuden sowie von geotechnischen Baugrundeigenschaften einzuschätzen.

Anhand von fünf ausgewählten Bodenproben wurden Untersuchungen auf Schadstoffeinträge durchgeführt. Die Analysen ergaben unauffällige Gehalte an Schwermetallen, keine nachweisbaren Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX), keine nachweisbaren Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie unauffällige MKW-Gehalte.

Um eine abschließende Beurteilung vornehmen zu können, wurde durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis eine Orientierende Untersuchung gefordert. Anhand von 17 Bohrungen an den 10 Kontaminationsflächen erfolgte die Gefahrenbeurteilung insbesondere auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden – Grundwasser.

Die Analyse der Mischprobe ergab hinsichtlich einer Nutzung für ein Wohngebiet keine Prüfwertüberschreitung. Die Untersuchung der Bodenluft zeigte keine Auffälligkeiten. Die Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist daher als unwahrscheinlich einzustufen.

Die Analyse der Mischproben auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergab eine Überschreitung der Prüfwerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Aufgrund der Überschreitung der PAK-Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sowie der organoleptisch auffälligen Bereiche kann der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht ausgeräumt werden. Da im Untersuchungsgebiet tonige Auenlehme vorherrschen und eine geringe Wasserlöslichkeit der PAK vorliegt, wird von einer geringen Mobilität der PAK ausgegangen. Da nahezu das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage überbaut wird und somit diese Fläche ausgekoffert und versiegelt wird, wird eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser als unwahrscheinlich eingestuft. Auf die Orientierende Untersuchung vom 31.03.2021 des Büros Re2area GmbH wird verwiesen.

Eine Kennzeichnung in der Planzeichnung wird daher, bis zur Einstufung und Neubewertung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, nicht vorgenommen.

4.7 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 Geltungsbereiches ist auch nicht mit der Ansiedlung von Störfallbetrieben zu rechnen.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Etwiesen“ zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt sowohl für von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet so auswirken könnten.

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 oder Risiken erkennbar.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der mit der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurf von Re2area zugrunde. Dieser Entwurf sieht die Bebauung des Grundstücks mit drei Mehrfamilienhäusern an der Theodor-Körner-Straße vor. Die Dichte und die städtebauliche Struktur leiten sich aus der Umgebung ab.

Der Entwurf sieht drei Mehrfamilienwohnhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung werden für die Gebäude vier bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe oder Gemeinschaftseinrichtungen sind unzulässig (A 1.1, 1.2).

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 derartigen Nutzungen gehen in der Regel 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.

Nebenanlagen

Durch die Festsetzung soll eindeutig definiert werden, welche Art von Nebenanlagen zulässig sind (A 1.2).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Obergrenzen

des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO bezüglich der versiegelten Flächen Gebrauch gemacht (A 2.1). Die sich daraus ergebende GRZ von 0,6 ist für die aufgehenden Bauten bindend. Eine weitere Überschreitung der GRZ kann nur für die Errichtung von Tiefgaragen und auch nur, wenn diese erdüberdeckt sind, in Anspruch genommen werden.

Geschossflächenzahl GFZ

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe und Gebäudehöhe ist die Kubatur ausreichend definiert, so dass auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden kann. Dennoch sieht § 17 BauNVO eine Obergrenze von 1,2 als Orientierungswert vor. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung dieses Orientierungswertes bis zu einer GFZ von 1,4 vertretbar. Aufgrund der Bestandstopografie tritt das Untergeschoss der Tiefgarage murrseitig voll in Erscheinung. Es besteht daher die Möglichkeit, dass das Untergeschoss ein Vollgeschoss werden kann. Da überwiegend Stellplätze im Untergeschoss untergebracht sind, die aus städtebaulicher Sicht unkritisch sind, wird hierfür die Festsetzung (A 2.1) zur Nichtberücksichtigung von Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl eingeführt.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden III bis IV Vollgeschosse festgesetzt (A 2.2). Diese Festsetzung lässt sich auch aus der Umgebungsbebauung ableiten, in der sich auch dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach finden. Somit fügen sich die neuen Gebäude bezüglich Höhe und Grundstücksausnutzung in die Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Da die neuen Baukörper am Ende der Theodor-Körner-Straße im Übergang zum Prallhang und der Murrböschung errichtet werden, muss auf die Höhenentwicklung der Gebäude ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Zum einen um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude zu gewährleisten, aber auch um die städtebauliche Einbindung der neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit angemessen zu wählen. Daher ist die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung detailliert festzulegen.

In der Planzeichnung wird deshalb die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt (A 2.3). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika, Oberkante Brüstung).

Von der maximalen Gebäudehöhe kann nur für die Errichtung von Solaranlagen und ausnahmsweise für technische Aufbauten (z. B. Aufzüge) abgewichen werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Analog zur umgebenden Bebauung wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt (A 3.1).

Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Maße zulässig (A 3.2). Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen in Form von Tiefgaragen zulässig (A 4), die in den nicht überbauten Bereichen erdüberdeckt und begrünt sein müssen. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt von der Theodor-Körner-Straße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich

ist in der Planzeichnung festgesetzt (A 5.2). Auf dem Grundstück sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (A 5.1) handelt es sich um einen städtischen Platz. Zulässig sind Wege, Möblierung, Bepflanzung, Beleuchtung und sonstige bauliche Anlagen, die zur Nutzung eines städtischen Platzes erforderlich sind.

Ein- und Ausfahrten

Um klarzustellen, dass eine Zufahrt in die Tiefgarage nur von der Theodor-Körner-Straße erfolgen kann, wird in der Planzeichnung Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt (A 5.2).

5.7 Öffentliche und private Grünfläche

Die als öffentlichen Grünflächen festgesetzten Flächen enthalten im Wesentlichen Uferbereiche der Murr (A 6.1). Die Festsetzung dient dem Schutz und der Erhaltung der Bestandsbepflanzung.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Basierend auf der HQ₁₀₀-Linie aus den Hochwassergefahrenkarten, Stand 07.08.2009, ist das Überschwemmungsgebiet in der Planzeichnung festgesetzt (A 7.1).

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist von den Hochwassergefahrenkarten und der darin festgelegten HQ_{extrem}-Linie abgeleitet. Gemäß den Daten der LUBW ist für das Plangebiet die Risikobewertung für Hochwasserschäden als gering eingestuft. Dennoch ist es innerhalb dieser Flächen erforderlich Schutzmaßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu ergreifen. Die Festsetzung stellt klar, wie hochwasserangepasstes Bauen möglich ist (A 7.2).

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerrandstreifen)

Auf Grund der Regelungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ist innerorts ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (gemessen ab der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens (A 7.3) gelten die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Vermeidung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Habitatpoten-

zialanalyse durch die Planungsgruppe Ökologie und Information (23.10.2019) erstellt. Bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatstände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Das Bauvorhaben ist somit mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar (A 8). Auf die Darstellung des Gutachtens wird verwiesen.

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte

Die Festsetzung des Leitungsrechts (A 9) dient dazu, die Lage des Abwasserkanals festzulegen. Gleichzeitig wird klargestellt, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen ist.

5.11 Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebote

Bisher gab es in den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Begrünungsfestsetzungen. Mit der Überbauung des Gebiets bietet sich jetzt die Möglichkeit, die entstehenden Freiräume auf der Tiefgarage durch Begrünungsmaßnahmen (A 10.1) aufzuwerten. Dadurch entstehen nicht nur attraktive Freiräume, sondern auch das Kleinklima und die landschaftstypische Artenvielfalt kann dadurch verbessert werden.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung einer Dachbegrünung sinnvoll, da sie ebenfalls das Kleinklima verbessert und das Regenwasser speichert bzw. gedrosselt ableitet.

Pflanzbindung

Durch die Pflanzbindung sollen die hochwertigen Grünstrukturen entlang der Murr geschützt werden (A 10.2).

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Die Forderung nach begrünten Dachflächen (B 1.1) dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Speicherung und Drosselung des Regenwassers.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten (B 1.2) sorgen für einen einheitlichen Gestaltungsrahmen.

Mit Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild bezüglich 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 (B 1.3) dient dem Gewässer- und Bodenschutz. Durch die getrennte Regenwasserableitung würden sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt ablagern.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1).

Alle nicht überbaubaren und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten (B 2.2). Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelungen oder sonstiger Nutzung frei zu halten. Steingärten sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebiets und trägt zu Verbesserung des Klimas bei.

Die Begrenzung von Geländeänderungen soll Beeinträchtigungen des Ortsbilds oder von Nachbargärten durch Aufschüttungen, z. B. für Terrassen o.ä. verhindern (B 2.3).

Die Vorschrift bezüglich der Einfriedigungen soll dem Bedürfnis der Anwohner, ihre privaten Freiflächen vor fremden Einblicken zu schützen, Rechnung tragen. Gestalterisch unbefriedigende Lösungen sollen dadurch verhindert werden (B 2.4).

Werbeanlagen

Der Ausschluss von Werbeanlagen und Automaten dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Die Fassaden sollen nicht durch Werbung verunstaltet werden.

Antennenanlage

Die Beschränkung der Anzahl der Antennenanlagen pro Gebäude dient dem hohen Gestaltungsanspruch. Es verhindert werden, dass an jeder Wohnung eine eigene Satellitenanlage angebracht wird, die dann den Gesamteindruck der Fassade bzw. des Gebäudes stört.

6 Umwelt und Naturschutz

Durch § 13 a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Dies beinhaltet insbesondere auch, dass kein Umweltbericht erforderlich und auch keine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist.

Es wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Habitatpotenzialanalyse von der Planungsgruppe Ökologie und Information (23.10.2019) durchgeführt, um sicher zu stellen, dass keine naturschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sind.

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen ausgeschlossen bzw. eingegrenzt werden. Als planungsrelevante Artengruppen können Fledermäuse und Vögel aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ausgemacht werden. Für weitere relevante Arten, die unter den Schutz des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Plangebiet entweder nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Als Gesamtergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Verbotstatstände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können und das Bauvorhaben somit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

7 Ver- und Entsorgung

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

G e f e r t i g t : Backnang, 22.06.2021
Stadtplanungsamt

gez. Großmann