

Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

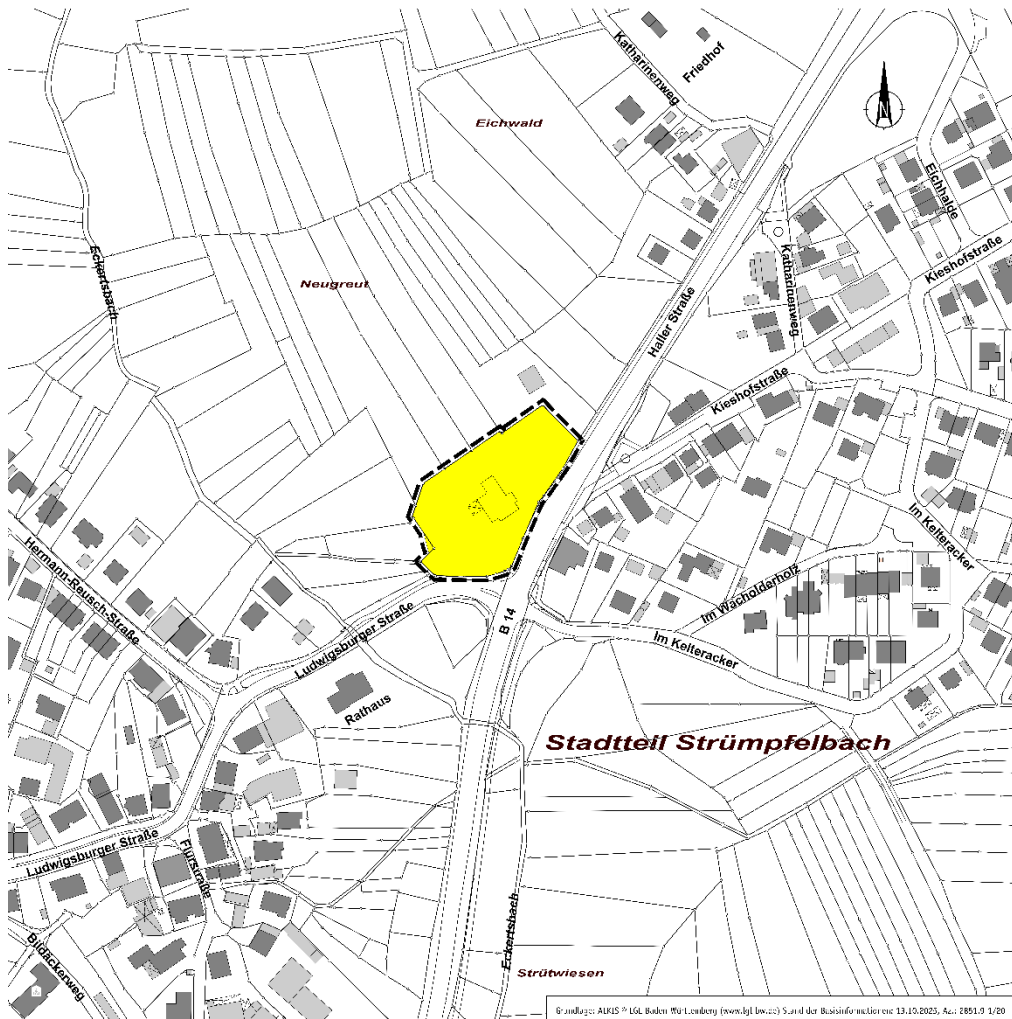
ZUM BEBAUUNGSPLAN „NEUGREUT, BÜHL“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Neufestsetzung im Bereich „Flurstück 718 und 704/2 (teilweise)“

- Entwurf -

Planbereich 12.03



1 Anlass und Ziel der Planung

Bereits im 19. Jahrhundert wurde unter dem Namen „Germania“ das Obergeschoss eines Gebäudes in der späteren Flurstraße 1 in Strümpfelbach als Gaststätte genutzt. 1891 wurde in der späteren Ludwigsburger Straße 2 nach Plänen von Oberamtsbaumeister Christian Hämmerle ein Gebäude errichtet, das fortan als Gaststätte genutzt wurde. In den 1950er Jahren – mittlerweile an der mit zunehmendem Verkehr belegten B14 gelegen – erfolgte der Anbau einer Kegelbahn. Das Areal umfasst neben den Bestandsgebäuden eine asphaltierte Auffahrt, eine Obstwiese im östlichen Teil und weitere, teilweise als Garten genutzte Grünflächen mit in Teilen wertigem Baumbestand.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der B14. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B14 befinden sich Wohngebäude in einem Mischgebiet. Das nächstgelegene Wohngebäude Kieshofstraße 6 hat einen Abstand von ca. 42 m.

Nach Einstellung des gastronomischen Betriebes erwarb die Volksbank Backnang eG im Jahr 2020 das Grundstück samt der bestehenden Gaststätte „Germania“. Daraufhin wurde die Murrtaal Werte GmbH beauftragt für die bestehende Gaststätte ein funktionierendes Nutzungskonzept zu entwickeln. Nach verschiedenen Gesprächen mit Pachtinteressenten stellte sich heraus, dass der bestehende Gastraum für einen wirtschaftlichen Betrieb der Gaststätte zu klein ist. Vor diesem Hintergrund entstand die Notwendigkeit, über eine Erweiterung des gastronomischen Betriebes sowie einer Ergänzung um zusätzlich frequenzbringende Nutzungen eine tragfähige, dauerhafte Perspektive für das Areal zu entwickeln.

Nach der vorliegenden und in den Gremien vorgestellten Konzeption soll auf dem bisherigen Grundstück der Gaststätte Germania eine Freiluftsporthalle (McArena) und ein Gastronomiebetrieb entstehen. Ebenfalls wurde eine Erweiterung des Gastraums in die weitere Planung mit aufgenommen. Betrieben werden soll die Freilufthalle vom zukünftigen Pächter der Germania.

Für das Grundstück der Germania gibt es derzeit keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf weist ein Sondergebiet für „Sportstätte und Gastronomie“ aus. Dies dient der Errichtung der Freilufthalle und sichert gleichzeitig die bestehende Gastronomie an diesem Standort.

2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neugreut, Bühl“ (Planbereich 12.03) erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Flurstück 705
Im Osten:	Bundesstraße B14
Im Süden:	Ludwigsburger Straße (K 1904)
Im Westen:	Flurstück 704, 704/2, 703, 690/1, 689, 688

4 Einordnung in die übergeordneten Planungen

4.1 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 für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets für Sportstätten und Gastronomie ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

6 Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Teilort Backnang Strümpfelbach. Das Gelände ist tendenziell als flach zu bezeichnen. Im östlichen Bereich fällt das Plangebiet in Richtung Süden leicht ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha.

6.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal umfasst neben dem Bestandsgebäude eine asphaltierte Parkplatzfläche, eine Streuobstwiese im östlichen Teil und weitere unterschiedliche Grünstrukturen im gesamten Plangebiet.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Ludwigsburger Straße (K 1904).

Der Planbereich ist durch die bestehenden Bushaltestellen „Strümpfelbach“ an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufig zumutbarer Entfernung angeschlossen.

6.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer Wald“. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt das geschützte Offenlandbiotop „Feldhecke, Gewinn Neugreuth“. Im nord-östlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf einer Fläche von ca. 950 m² eine Obstwiese mit acht Apfelbäumen unterschiedlichen Alters. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere FFH-Mähwiesen. Südwestlich schließt das geschützte Offenlandbiotop „Straßenbegleitende Feldhecke, Gewinn Neugreuth“ an das Plangebiet an. Daran angrenzend erstreckt sich das Offenlandbiotop „Auwaldsteifen am Eckertsbach nordöstlich Strümpfelbach, Gewinn Neugreuth in Richtung Norden.

6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Altstandort „Ludwigsburger Str. 2“, welcher im Jahr 1996 aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) ausgeschieden ist. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 718 wurde von 1930 -1946 eine Tankstelle (Straßenzapfstelle) betrieben. Die Tanks wurden nach Aufgabe der Tankstelle abmontiert. Von einer Verunreinigung des Untergrundes ist

nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Aufgrund des Ausscheidens aus dem Altlastenkataster ist eine Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht erforderlich.

6.6 Grund - und Niederschlagswasser

Da für den Standort derzeit keine Erkenntnisse zum Grundwasserflurabstand vorliegen, wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen, um die Grundwasserverhältnisse zu ermitteln und mögliche Auswirkungen auf die Bauausführung frühzeitig berücksichtigen zu können.

6.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

6.8 Auswirkungen durch Vorhaben und Naturereignisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe. Aktuell gibt es auf der gesamten Backnanger Gemarkung keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der nach dem Bebauungsplan „Neugreut, Bühl“ zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt sowohl für die von Vorhaben im Bebauungsplangebiet ausgelöste Katastrophen oder schwere Unfälle, als auch für Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebiets, die sich auf Nutzungen im Gebiet 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. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

7 Natur- und Umweltschutz

7.1 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht des Ingenieurbüros Roosplan (17.09.2026)

7.2 Ausgleichsmaßnahmen (§1a BauGB)

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist Bestandteil des Umweltberichts vom Ingenieurbüro Roosplan (17.09.2026).

Durch den Bebauungsplan entsteht ein Kompensationsdefizit von 32 844 Ökopunkten.

Für den Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt und durch Vertrag rechtlich gesichert.

Die Maßnahme befindet auf Flurstücke 2826/2 der Gemarkung Backnang, nördlich des Ungeheuerhofs. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt . Hier soll eine Umgestaltung durchgeführt werden.

Der Acker soll in einen naturschutzfachlich hochwertigen, vielfältigen und strukturreichen Landschaftsausschnitt verwandelt werden, der hauptsächlich Offenland- und Amphibienarten dient und den Ansprüchen des landesweiten Biotopverbunds für mittlere und feuchte Standorte entspricht. Außerdem soll die Fläche in den Randbereichen für Besucher attraktiv und erlebbar sein. Um die Umgestaltung bewerten zu können, ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) erforderlich.

Durch die Maßnahmenumsetzung entsteht ein Gewinn von 220.810 Ökopunkten.

Hiervon wird eine Fläche von 2.000 m² im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche hergestellt. Der Maßnahme ist ein Anteil von 34.036 Ökopunkten zuzuschreiben. Somit bleibt für die restliche Fläche ein Gewinn von 186.774 Ökopunkten.

Von dieser Maßnahme können die für den Bebauungsplan notwendigen 32.844 abgebucht werden.

Mit der Umsetzung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation der durch den Bebauungsplan „Neugreut, Bühl“, Planbereich 12.03 entstehenden Eingriffe im Sinne des § 15 BNatSchG erreicht.

7.3 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

Das Ingenieurbüro Roosplan hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Roosplan 27.02.2024/15.04.2025).

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse können unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsbereich wurden insgesamt neun Vogelarten festgestellt, davon fünf Brutvogelarten. Einen erhöhten Schutzstatus wies dabei der Star und die Klappergrasmücke auf, welche als Brutnachweis erfasst wurden. Potenziell könnten beide Arten innerhalb des Plangebiets brüten, weshalb im Rahmen des Bauvorhabens spezifisch auf beide Arten ausgelegte Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen. Zudem wurden vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Bei Bäumen mit tiefgängigen Höhlenstrukturen lässt sich eine unregelmäßige Quartiernutzung durch einzelne Fledermäuse ganzjährig nicht ausschließen. Das Gebiet wird jedoch als Flugstraße und Jagdhabitat genutzt. Deshalb sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendig:

- Durch Rodung entfallende Gehölze sind durch Vogel- und Fledermauskästen oder Alternativen aus Totholz im Verhältnis von mindestens 1:2 zu ersetzen. Die Aufhängung von Nistkästen ist auf dem Grundstück umzusetzen und muss durch qualifiziertes Personal begleitet werden. Die erforderlichen Ausführungen sind den Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.
- Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlenstrukturen ist eine endoskopische Kontrolle auf ggf. anwesende Tiere durch qualifiziertes Fachpersonal (ÖBB) durchzuführen. Zum Ausgleich für entfallende Höhlenstrukturen vgl. Ausgleichsmaßnahme A1.
- Im Bereich des geschützten Offenlandbiotops „Feldhecke, Gewinn Neugreuth“ (Biotop-Nr.: 170221198457) sind standortfremde Gehölze zu entfernen. Zusätzlich ist die Lücke im Biotop durch Anpflanzung von Sträuchern aus der Pflanzliste A.5 zu schließen. Außerdem ist im Osten des Plangebiets eine Heckenpflanzung vor zu nehmen. Die Anlage dichter Heckenstrukturen trägt zum Erhalt des Habitatpotentials für die Klappergrasmücke bei.
- Bei Eingriffen in das geschützte Offenlandbiotop „Feldhecke, Gewinn Neugreuth“ (Biotop-Nr.: 170221198457) muss ein gleichwertiger Ausgleich im Sinne von Gehölzpflanzungen umgesetzt und ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt werden.

Weitere allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu beachten:

- Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten und den Aktivitätszeiträumen von Fledermäusen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) zulässig. Für das Vorgehen bei der

Rodung von Höhlenbäumen sind die Vorgaben des Artenschutzberichts zu beachten. Die Rodung von Sträuchern ist während der Brutzeit generell verboten.

- Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen
- Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Technik insektenschonend auszuführen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es wird auf die Handlungsempfehlungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.
- Nächtliche Bauarbeiten (nach Sonnenuntergang bzw. vor Sonnenaufgang) sind im Zeitraum zwischen 01. April bis 31. Oktober unzulässig.

7.4 Boden und Bodenschutz

Durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere der EFH, soll sichergestellt werden, dass die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst gering ausfallen und somit innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

8 Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes

In den nordwestlichen Randbereichen des Geltungsbereichs werden rechtlich Flächen als HQ100-Gebiet/ Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (Hochwassergefahrenkarte von 2010) eingestuft: dies sind Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden. Im Plangebiet befindet sich somit teilweise ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet). Den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist dabei Rechnung zu tragen. Teile des Plangebiets sind zudem bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. In den Überschwemmungsbereichen sind hochwasserangepasste Bauweisen vorzusehen.

Nach der Gefährdungsanalyse der Stadt Backnang für Überflutungsrisiko durch Starkregen liegen Teile des Plangebiets in Bereichen mit Überflutungsgefährdung (Parkierungsflächen und Teilbereich der Freilufthalle). Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist diese Gefährdung entsprechend zu berücksichtigen (s. Übersichtskarte Starkregengefährdung Strümpfelbach Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 28.03.2023). Die Festsetzung der EFH dient der Verminderung von Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen.

9 Planinhalt,

9.1 Städtebauliches Konzept

Das Hauptgebäude wird saniert und energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Anstelle des bestehenden Kegelbahnanbaus erfolgt eine bauliche Erweiterung des Gastraums nach Westen. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen zweigeschossigen Anbau mit einer Holzfassade. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist identisch zum bestehenden Gebäude und grenzt stufenlos an dieses an. Die Erweiterung beläuft sich auf ca. 100 qm Grundfläche. Das Flachdach wird dabei mit einer PV-Anlage ausgestattet. Durch die Erweiterung werden zusätzliche PKW-Stellplätze notwendig. Die neu angelegten Stellplätze werden durch Baumneupflanzungen gegliedert.

Die Freiluftsporthalle ist nordöstlich des Hauptgebäudes im Bereich der Streuobstwiese geplant. Sie hat eine Firsthöhe von ca. 6,60 m mit einem flach geneigten Dach. Landschaftsräumlich wird die Halle der Topografie folgend in eine tiefere Lage platziert. Im Norden bildet die vorhandene Feldhecke, im Süden der zur B14 einzuhaltende Anbauabstand von 12 m die Begrenzung. Über das

begleitende Schallgutachten kann über diese Platzierung in Verbindung mit den geplanten Öffnungszeiten die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit sichergestellt werden. Die für die Halle notwendige Parkierung wird über die vorhandene Zuwegung im Süden angeordnet.

Für die Einbindung in den Landschaftsraum wurde parallel ein Grünordnungsplan erstellt, welcher sicherstellt, dass wertige Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Die Erschließungsanlagen auf dem Grundstück werden in versickerungsfähiger und offener Bauweise hergestellt.

Verkehrsuntersuchung

Mit der Entwicklung entstehen zusätzliche Verkehre, welche gutachterlich im „Verkehrsgutachten BV Strümpfelbach“ des Ingenieurbüros Bernard Gruppe Aalen vom 29.10.2025, ermittelt und bewertet wurden. Durch die Neunutzung auf dem Areal der heutigen Gaststätte Germania werden an einem gut besuchten Tag zusätzliche Verkehre von etwa 765 Kfz/24h erzeugt. Diese verteilen sich auf das Straßennetz insbesondere auf den betrachteten Knoten B 14/Ludwigsburger Straße/Im Kelteracker. Dementsprechend erhöhen sich hier die Verkehrsmengen. Die Verkehre können jedoch weiterhin sowohl unter der Woche als auch am Wochenende am Knoten vertraglich abgewickelt werden.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet S0

Für die geplante Nutzung „Sportstätte und Gastronomie“ ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO notwendig. Das sonstige Sondergebiet „Sportstätte und Gastronomie“ dient der Ansiedlung von Anlagen für Sport und Freizeit und Gastronomie.

Betriebswohnen

Im Obergeschoss des bestehenden Hauptgebäudes befindet sich eine zulässige Wohnung mit Bestandsschutz. Aufgrund des Fehlens eines ausreichenden aktiven Lärmschutzes, wird die Wohnnutzung ausschließlich auf eine einzelne dem Betrieb zugeordnete Betriebswohnung beschränkt. Hierdurch wird die bestehende Wohnnutzung gesichert und zugleich einer Verschärfung möglicher Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gaststättennutzung vorgebeugt. Zulässig ist beispielsweise die Nutzung durch den Betreiber der Gaststätte sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Betriebes. Eine Nutzung durch betriebsfremde Dritte ist unzulässig.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete und deckt den im Rahmen des Nutzungskonzept und der Planunterlagen aufgezeigten Flächenbedarf ab.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sowie maximaler Gebäude- oder Traufhöhen festgelegt, um eine städtebaulich geeignete Höhenentwicklung im Gebiet sicherstellen und einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung bzw. zur Landschaft zu schaffen.

Die Regelungen zu den Abweichungen von der Gebäudehöhe durch technische Anlagen dienen zur Sicherung der gestalterischen Vorgaben. Eine Abweichung ist nur für Solar- /Photovoltaik-Anlagen sowie ausnahmsweise für technische Anlagen (z.B. Aufzüge) möglich.

9.4 Bauweise – Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Analog zur umgebenden Bebauung und dem Bestand wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

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 den Überschreitungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

9.5 Fläche für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Um zukünftigen Starkregenereignisse entgegenzuwirken, sind Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material anzulegen.

9.6 Nebenanlagen

Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrads der Planung, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit dieser Beschränkung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Notwenige Fahrradstellanlagen sowie Standorte für Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen. Im Hinblick auf eine adäquate Nutzerfreundlichkeit und barrierefreie Zugänglichkeit zu diesen Anlagen ist eine konkrete Angabe einer Größenordnung und Positionierung dieser Anlagen nicht praktikabel, daher sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9.7 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Ein- und Ausfahrtsverbote

Die verkehrliche Erschließung über die Bundesstraße B 14 / Haller Straße ist unzulässig und hat ausschließlich über die Kreisstraße 1904 / Ludwigsburger Straße zu erfolgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus Gründen des reibungslosen Verkehrsablaufs ist sicherzustellen, dass die Zu-/Ausfahrt möglichst weit von der bestehenden Lichtsignalanlage sowie deren Stauräume festgesetzt wird.

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

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 wird die landschaftstypische Artenvielfalt erhalten bzw. verbessert.

Die Forderung nach begrünten Dachflächen dient dem Ausgleich für den Eingriff. Zudem kann durch eine Dachbegrünung das Kleinklima verbessert und das Regenwasser in gewissem Umfang gespeichert bzw. gedrosselt abgeleitet werden. Die festgesetzte Mindestaufbauhöhe von 0,15 m dient zur Sicherstellung einer wirksamen Bodenfunktion der Dachfläche.

9.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Allgemeinheit und zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sowie der angrenzenden Grundstücke, wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Das gemäß Planeinschrieb festgesetzte Leitungsrecht L1 ist zugunsten der Stadt Backnang zu belasten. Es dient der Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Wassergräben, die der Ableitung von Niederschlagswasser dienen.

Das gemäß Planeinschrieb festgesetzte Leitungsrecht L2 ist zugunsten der „Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn“ zu belasten. Das Leitungsrecht wird zur Sicherung und Unterhaltung der auf dem Grundstück bestehenden Telekommunikationsleitungen festgesetzt. Die zugehörigen Anlagen und Einrichtungen sind zur Gewährleistung einer funktionierenden technischen Infrastruktur ebenfalls zu berücksichtigen.

9.10 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu Dachformen dienen der Sicherung des städtebaulichen Konzepts. Die Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten dienen der Sicherung einer geordneten Gestaltung und dem angemessenen Einfügen in die Dachflächen.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

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

Durch die Festsetzung, dass Einfriedigungen nur in Form von Hecken zulässig sind, wird der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen nach Größe und Art, in das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und in die nähere Umgebung des Straßen- und Platzbildes einfügen. Zudem soll eine Verunstaltung der Fassaden durch Werbung vermieden werden. Ebenso wird eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

10 Anbauverbot

Zur Sicherstellung der straßenrechtlichen Anforderungen gemäß § 9 FStrG wird entlang der Bundesstraße 14 ein Anbauabstand von 20 m vorausgesetzt. Im Rahmen einer Befreiung durch das Regierungspräsidium Stuttgart wurde der betreffende Wert auf Grundlage der Bestandsbebauung auf 12 m reduziert und im Planteil entsprechend dargestellt.

11 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro SoundPLAN ein Lärmschutzgutachten (24.04.2023) erstellt. Die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte sind im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

Sportanlagen

Gemäß dem Lärmgutachten können, durch die Freiluftsporthalle, die zulässigen Lärmrichtwerte im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) ohne Maßnahmen nicht eingehalten werden. Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gemäß TA-Lärm und 18. BImSchV werden Betriebsbeschränkungen festgesetzt.

Betriebswohnung

Für sämtliche Gebäudeteile der Betriebswohnung, bei denen im Zuge von baulichen Maßnahmen der Bestandsschutz entfällt oder nicht gegeben ist, sind zum Schutz vor den auftretenden

Lärmeinwirkungen die jeweils geltenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 einzuhalten.

12 Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder in das Gewässer 2. Ordnung „Eckertsbach“ eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Beim „Eckertsbach“ handelt es sich um das nächstgelegene Gewässer und dieses soll über die bestehenden Wassergräben (abwassertechnische Anlagen) zur Ableitung von Niederschlagswasser genutzt werden.

13 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, den 18.09.2026
Stadtplanungsamt

gez. Großmann