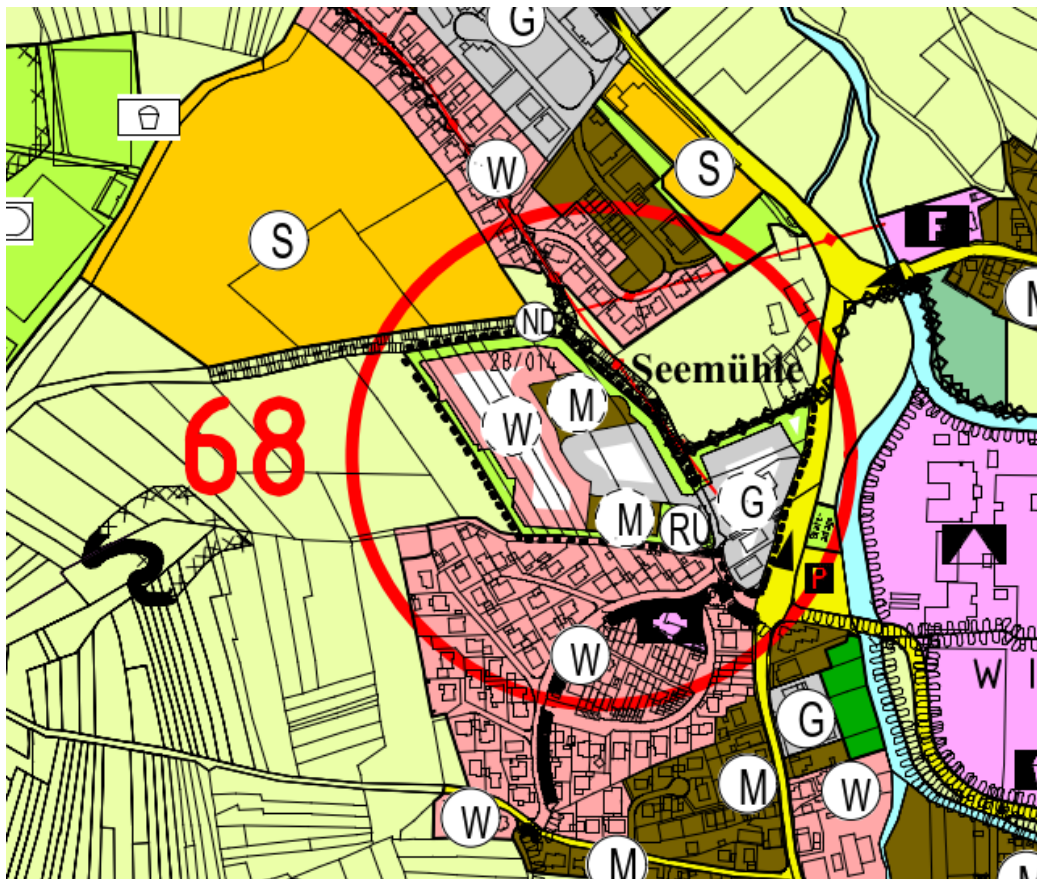


Begründung

zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Gemeinde Weissach im Tal - Ortsteil Cottenweiler

Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche
und Gewerbliche Baufläche
Käfig Erweiterung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal ist bereits seit mehreren Jahren auf der Suche nach geeigneten Standorten, um insbesondere ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebiets zu bieten. In den vergangenen Jahren wurden lediglich der Bebauungsplan „Wanne“ sowie dessen kleinteilige Erweiterung „Wanne – 1. Änderung und Erweiterung“ umgesetzt. Der Bereich am Ortseingang von Unterweissach soll künftig vorrangig größeren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben und steht daher für die Ansiedlung bzw. Erweiterung kleinteiliger Handwerksbetriebe nicht zur Verfügung. Ähnlich stellt sich die Situation bei den noch vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplans „Hart“ dar. Die dort verbliebenen Flächen können aufgrund der seit Jahren fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht entwickelt werden. Der Gemeinde stehen damit derzeit keine geeigneten und kurzfristig verfügbaren Flächen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung örtlicher Handwerksbetriebe zur Verfügung. Neben der Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wurde das Gebiet im Gewann „Käfig“ in den Fokus der weiteren städtebaulichen Entwicklung gerückt.

Das Plangebiet ist im seit dem 28.03.2007 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang als im westlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und im östlichen Bereich als geplante Gemischte Baufläche Nr. 9-05 „Käfig“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Daran angrenzend ist auch eine geplante Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt. Zudem ist der mittig und nördlich verlaufende Hohlweg als Naturdenkmal vermerkt.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Unterweissacher Straße bzw. K 1841, im Süden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Nordöstlich grenzt die Seemühle an, im Norden folgt der Ortsteil Unterweissach mit dem Wohngebiet Zur Fuchsklinge. Im Westen grenzen Äcker und Streuobst an. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und durch einen mittig verlaufenden Hohlweg in zwei Teilbereiche unterteilt. Die Flurstücke im Südosten mit den Nr. 182/1, 182/3, 182/4, 1466/1 und 1466/4 sind bereits bebaut und werden von handwerklichen Betrieben genutzt.

Die Änderung sieht die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Westen des Plangebiets, zweier Gemischter Bauflächen im zentralen Bereich sowie zweier Gewerbebauflächen im zentralen sowie östlichen Bereich nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor. Die die künftige Bebauung umgebenden Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie das Regenrückhaltebecken werden ebenfalls im FNP dargestellt.

Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geschaffen werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,45 ha.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche sowie als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Die Gemeinde Weissach im Tal ist im Regionalplan dem Verdichtungsraum (Plansatz 2.1.3) und dem Nahbereich Backnang zugeordnet. Die Gemeinde ist auf Eigenentwicklung beschränkt (Plansatz 2.4.2).

Entlang des Hohlwegs mittig und nördlich des Plangebiets sind die Offenlandbiotope „Hohlweg I N Cottenweiler“ (Biotop-Nr. 170221198170), „Hohlweg II N Cottenweiler“ (Biotop-Nr. 170221198171) und „Hecken N Cottenweiler“ (Biotop-Nr. 170221198172) kartiert.

In der Flurbilanz 2022 ist die Fläche als Vorbehaltsflur I bewertet. Dabei handelt es sich um landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Das Plangebiet ist in einen westlichen und östlichen Teil aufgeteilt und wird durch den Hohlweg sowie die Straße Käfig in diese zwei wesentlichen Bereiche getrennt.

Für den östlichen Teil sieht der Bebauungsplanvorentwurf die Ausweisung eines Eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO vor, wovon der südliche Teil bereits bebaut ist. Innerhalb der Gewerbeflächen sollen dabei nur Betriebe zugelassen werden, deren Emissionen mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets vereinbar sind. Hierdurch sollen Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. Nach Norden hin ist eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorgesehen.

Der westliche Teil wird ebenfalls durch eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu allen Seiten hin umschlossen mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Am topografisch niedrigsten Punkt an der Zufahrt zum Gebiet ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Im westlichen Bereich sollen vier Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Dadurch soll ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen und auf die bestehende Nachfrage nach Wohnraum reagiert werden. Gleichzeitig soll durch die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke der anhaltenden Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt entgegengewirkt werden. Im zentralen Bereich sind zwei Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO sowie ein dazwischenliegendes Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, die von der Kreisstraße K 1841 in das Plangebiet führt. Diese wird so dimensioniert, dass auch der mit den gewerblichen Nutzungen verbundene Lieferverkehr ohne wesentliche Einschränkungen abgewickelt werden kann. Der Anschluss an die Kreisstraße ist ebenfalls Bestandteil der Planung. Dieser wird neu geordnet, um den bestehenden Verkehrsfluss zu verbessern und den künftig zusätzlichen Verkehr sicher und geordnet auf die Kreisstraße zu führen. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wurde vom Büro Bernard mit Datum vom 18.12.2025 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese zeigt, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs sehr gut erhalten bleibt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Fuß- und Radverkehrs sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Nach der Schallimmissionsuntersuchung des Büros W6W Bauphysik GbR vom 15.09.2026 kann bei der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können. Die festgesetzten Kontingente ermöglichen damit eine gewerbliche

Nutzung der Flächen und stellen gleichzeitig den erforderlichen Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sicher. Die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente ist im Rahmen der Genehmigung einzelner Betriebe und Anlagen entsprechend nachzuweisen.

4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht dokumentiert. Die bezogen auf die Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Aussagen werden im Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren dargestellt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büro roosplan vom 16.09.2026 berücksichtigt auf Grundlage der ökologischen Übersichtsbegehung am 18.10.2024 die artenschutzrechtlichen Belange.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse können unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Hierzu gehören u. A. die Pflanzung von geeigneten Habitatbäumen. Bauzeitenregelungen, Nisthilfen an Neubauten sowie eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung.

Ein Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppe Falter sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eine ökologische Baubegleitung, die Herstellung einer vorgezogenen Ausgleichsfläche als auch die Entwicklung eines langfristigen Biotops ist im Bereich des geplanten Retentionsbeckens innerhalb des Plangebiets notwendig.

5 Bauleitplanung

Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Aufstellung für den Bebauungsplan „Käfig – 2. Änderung und Erweiterung“ ist am 17.10.2024 erfolgt, anschließend wurde der Bebauungsplan vom 25.10.2024 bis zum 23.12.2024 frühzeitig ausgelegt. Der Auslegungsbeschluss ist für den 22.10.2026 vorgesehen.

Backnang, 18.09.2026
Stadtplanungsamt