| | | |
|---|---|---|
| | **Stadt Backnang**<br>für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft<br>**Sitzungsvorlage** | **Nr. 143/26/VVG** |

| **Federführendes Amt** | Bauverwaltungs- und Baurechtsamt | | |
|---|---|---|---|
| **Behandlung** | **Gremium** | **Termin** | **Status** |
| zur Beschlussfassung | gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | 12.11.2026 | öffentlich |

**68. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Wohnbaufläche, gemischten Baufläche und gewerblichen Baufläche „Käfig Erweiterung„, Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Cottenweiler -Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 68. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Wohnbaufläche, gemischten Baufläche und gewerblichen Baufläche „Käfig Erweiterung“, Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Cottenweiler nach Maßgabe des Deckblatts vom 18.09.2025 und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 18.09.2025 aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Weise vorzunehmen, dass die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von vier Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann.

| **Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:** | | ☐ ja ☐ nein |
|---|---|---|
| Produktsachkonto: | | |
| Für Vergaben zur Verfügung: | | € |
| inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel: | | € |
| **über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:** | | **€** |
| Deckungsmittel (PSK): | | € |
| Deckungsmittel (PSK): | | € |
| Deckungsmittel (PSK): | | € |
| | | |
| **Zusätzliche Folgekosten (Jahr):** | | **€** |

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

| **Amtsleiter:** | **Sichtvermerke:** | | |
|---|---|---|---|
| _____<br>Datum/Unterschrift | I<br>Kurzzeichen<br>Datum | II | |

**Begründung:**

## 1 Anlass und Zweck 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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im westlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft und im östlichen Bereich als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Daran angrenzend ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Zudem ist der mittig verlaufende Hohlweg als Naturdenkmal vermerkt.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Unterweissacher Straße bzw. K1841 und im Süden durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Nordöstlich grenzt die Seemühle an, im Norden folgt der Ortsteil Unterweissach mit dem Wohngebiet „Zur Fuchsklinge“. Im Westen grenzen Äcker und Streuobstwiesen an.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und durch einen mittig verlaufenden Hohlweg in zwei Teilbereiche unterteilt. Die Flurstücke im Südosten mit den Nummern 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 Plangebiet, zweier gemischter Bauflächen im zentralen Bereich sowie zweier Gewerbebauflächen im zentralen sowie östlichen Bereich vor. Die die künftige Bebauung umgebenden Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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 und dem Nahbereich Backnang zugeordnet. Die Gemeinde ist auf Eigenentwicklung beschränkt.

Entlang des Hohlwegs mittig und nördlich des Plangebiets sind drei Offenlandbiotope 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 wird durch einen Hohlweg sowie die Straße Käfig in einen westlichen und östlichen Teil aufgeteilt.

Für den östlichen Teil sieht der Bebauungsplanvorentwurf die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, wovon der südliche Teil bereits bebaut ist. Nach Norden hin ist eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten vorgesehen.

Der westliche Teil wird ebenfalls durch eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten umschlossen. Am topografisch niedrigsten Punkt im Bereich der Zufahrt zum Gebiet ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Im westlichen Bereich sollen Flächen für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Im zentralen Bereich werden 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 K1841 in das Plangebiet führt.

## 4 Umweltprüfung/Umweltbericht

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 Bundesnaturschutzgesetz (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 und die Entwicklung eines langfristigen Biotops im Bereich des geplanten Retentionsbeckens innerhalb des Plangebiets notwendig.

## 5 Bauleitplanung

Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss 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.

**Anlagen:**
Deckblatt 68. Änderung
Begründung