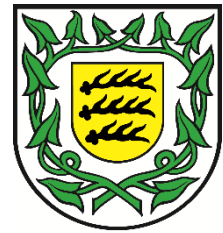


Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



Bebauungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße"

Planbereich: 26.01

BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2.	Verfahren.....	2
3.	Bestehende Planung	3
3.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	3
3.2	Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	5
3.5	Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	6
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
5.	Bestand	9
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten	9
5.2	Nutzung	10
5.3	Altlasten.....	10
5.4	Verkehr.....	10
5.5	Ver- und Entsorgung.....	10
6.	Planung	11
6.1	Gliederung des Plangebiets.....	11
6.2	Bebauung	11
6.3	Verkehr.....	11
6.4	Ver- und Entsorgung.....	11
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	15
7.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	17
7.5	Verkehrsflächen.....	18
7.6	Öffentliche Grünflächen - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.....	18
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20



7.9	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	22
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	24
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
8.2	Werbeanlagen	25
8.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	26
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	27
9.	Artenschutz.....	27
10.	Anlage	29



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	5
Abb. 3: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016	7
Abb. 4: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016	8
Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	9



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

In den vergangenen Jahren sind im Bereich des östlichen Städteingangs Winnendens verschiedene Bauvorhaben im Zusammenhang mit Bebauungsplanaufstellungen und – änderungen genehmigt worden. Das Wohngebiet im Geltungsbereich des Plangebiets ist Anfang der 1960er Jahre entstanden und war Teil der Erweiterung im Gewann Kesselrain. Die Grundstücke sind fast vollständig aufgesiedelt. Bauvorhaben sind aktuell nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 29. Februar 1956, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung auf den Grundstücken Parz. Nr. 4600/1-2" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 14. April 1959, und nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung Wolfsklingenweg" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 28. Juni 1960 zu beurteilen.

Das Wohngebiet befindet sich aktuell im Umbruch. In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationenwechsels ein wachsender Neu- und Umbaubedarf. Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität und sollte zielstrebig angegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln, hat das Stadtentwicklungsamt entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ auch untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial identifiziert, sowie entsprechend dem Oberziel 13 eine neue Qualität der Städteingänge zu schaffen. Zu den Bauflächenpotenzialen zählen die klassischen Baulücken, die geringfügig genutzten Grundstücke und die Flächen mit Entwicklungspotenzial. Bei der klassischen Baulücke steht ein unbebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist und keine Bodenordnungsmaßnahmen erfordert, für eine Bebauung sofort zur Verfügung. Bei dem geringfügig genutzten Grundstück steht ein im Vergleich zur Umgebungsbebauung bzw. zum baurechtlich zulässigen Maß gering bebautes erschlossenes Grundstück, das bauplanungsrechtlich bebaubar ist, für eine Bebauung zur Verfügung. Bei der Fläche mit Entwicklungspotenzial steht eine zusammenhängende unbebaute Fläche, für die das erforderliche Planungsrecht noch zu schaffen ist und die Bodenordnung noch nicht vollzogen ist, für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Stadt Winnenden verfolgt mit einem kommunalen Flächenmanagement die Strategie mit Flächen und Boden effizient und wirtschaftlich umzugehen. Ziel dieser Strategie ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren und verstärkt Bauflächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren.

Durch die Nutzung von Baulücken wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und die Zersiedelung der Landschaft reduziert. Baulücken werden häufig verursacht durch private Bodenbevorratung insbesondere mit dem Ziel, das Grundstück später den Kindern oder den Enkeln zu überlassen.



Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden ist die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Winnenden. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Winnenden in einer Randlage östlich der Innenstadt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche des Plangebiets umfasst 10.186 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter den zulässigen 20.000 m², die als Obergrenze zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens definiert ist.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Prüfung des Einzelfalls, in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen, nicht notwendig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Plangebiets auch unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.



3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).



In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

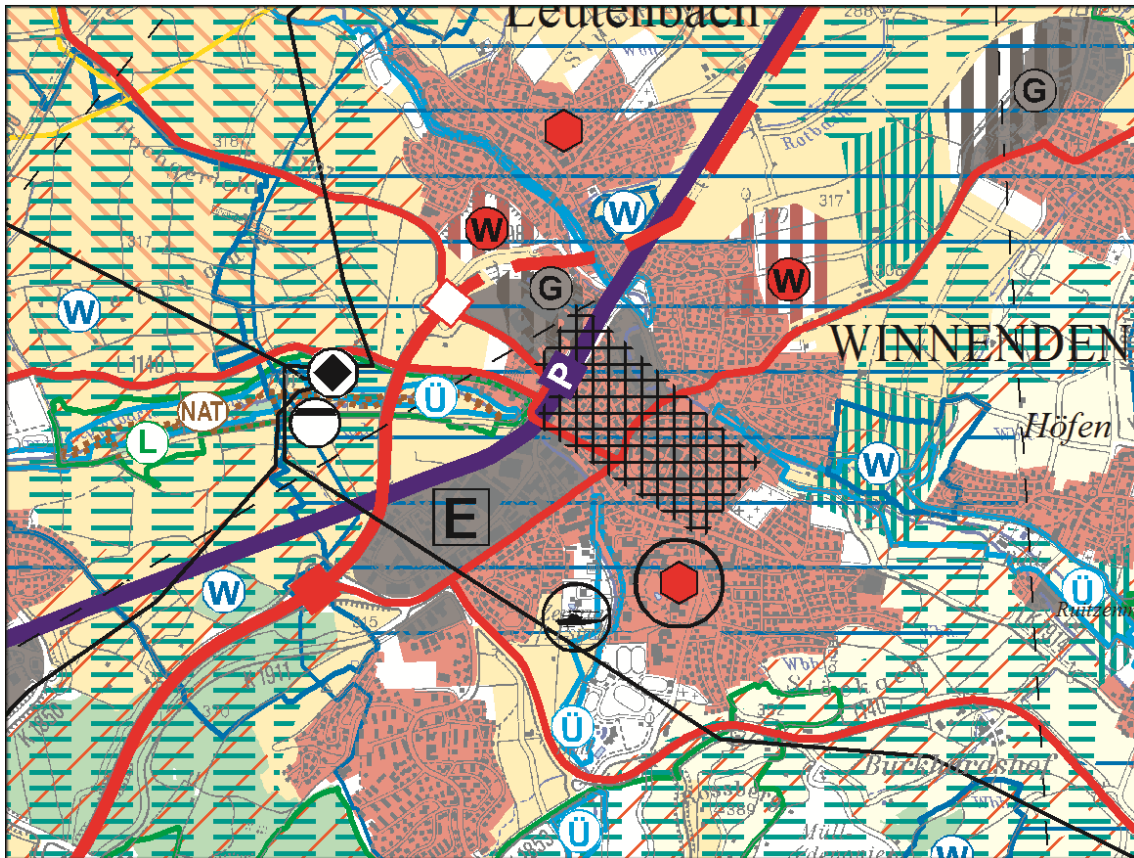


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet, als Wohnbaufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

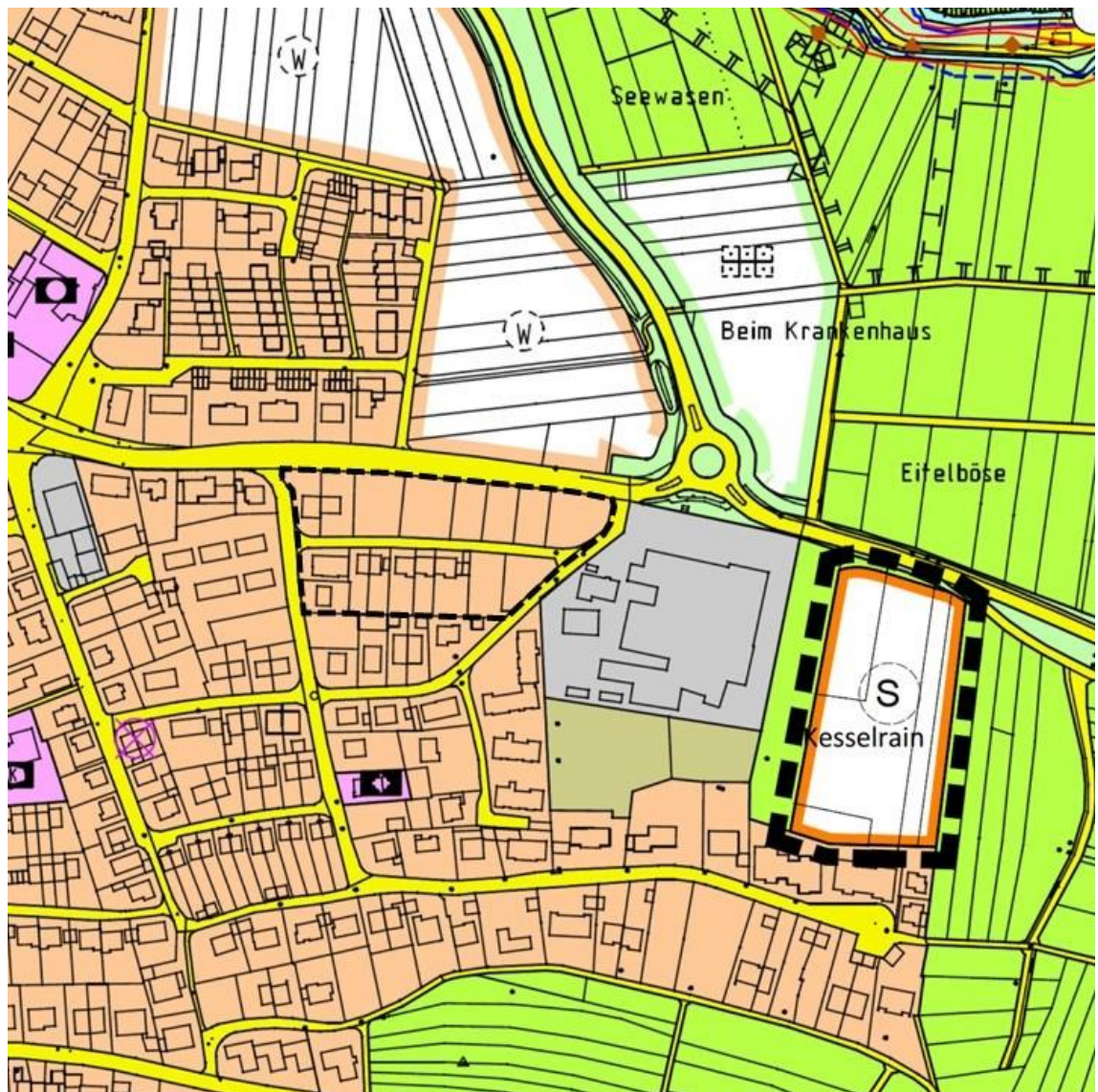


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain I" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 20. Januar 1950, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II" in Winnenden,



Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 29. Februar 1956, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung auf den Grundstücken Parz. Nr. 4600/1-2" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 14. April 1959, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung Wolfsklingenweg" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 28. Juni 1960 und den rechtsgültigen Bebauungsplan "Seewasen-Eitelböse" in Winnenden, Planbereich: 02.02, in Kraft getreten am 6. Juli 2006.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich der. o. g. rechtsgültigen Bebauungspläne insgesamt bzw. in Teilbereichen aufgehoben.

3.5 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Kernstadtbereich der Stadt Winnenden im Bereich Kesselrain. Die Grundstücke sind nahezu vollständig aufgesiedelt.

Sofort verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet Winnenden knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat und jüngst über die Flüchtlingszuwanderung einen neuen Aspekt hinzubekommen hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln, hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, markungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen (vgl. Abbildungen 3 und 4).

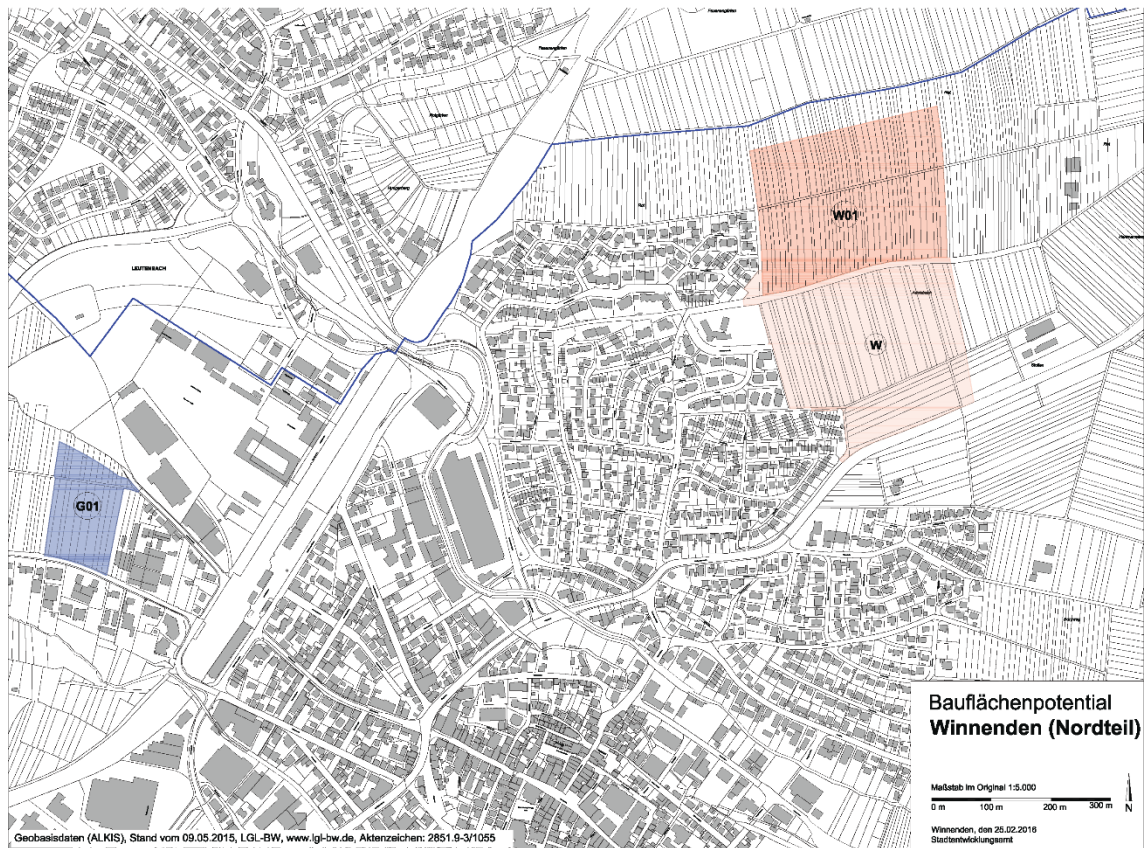


Abb. 3: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

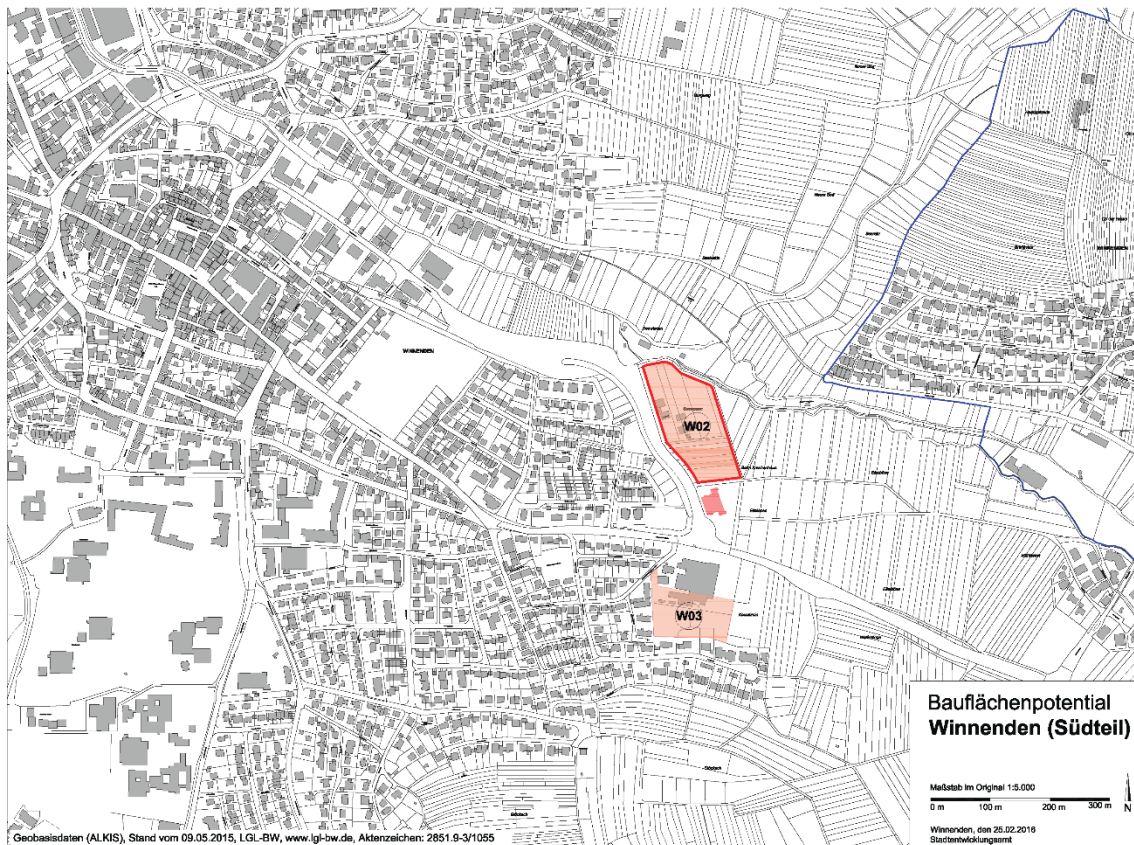


Abb. 4: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 3 und 4 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

G ₀₁	Untere Schray	2,0 ha	Bebauungsplan
W ₀₁	Adelsbach II	7,6 ha	Bebauungsplan
W ₀₂	Seewasen	1,8 ha	Bebauungsplan (und FNP-Änderung)
W ₀₃	Kesselrain V	1,0 ha	Bebauungsplan

Die Wohnbaufläche im Gewann Kesselrain im Bereich Schorndorfer Straße, Wolfsklingenweg, Nikolaus-Lenau-Straße und Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße ist nahezu vollständig aufgesiedelt bzw. bebaut.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Schorndorfer Straße;
- im Osten durch die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße;
- im Süden durch die Flurstücke 4601/1-3, 4602/1-2 und
- im Westen durch die Straße Wolfsklingenweg.



Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

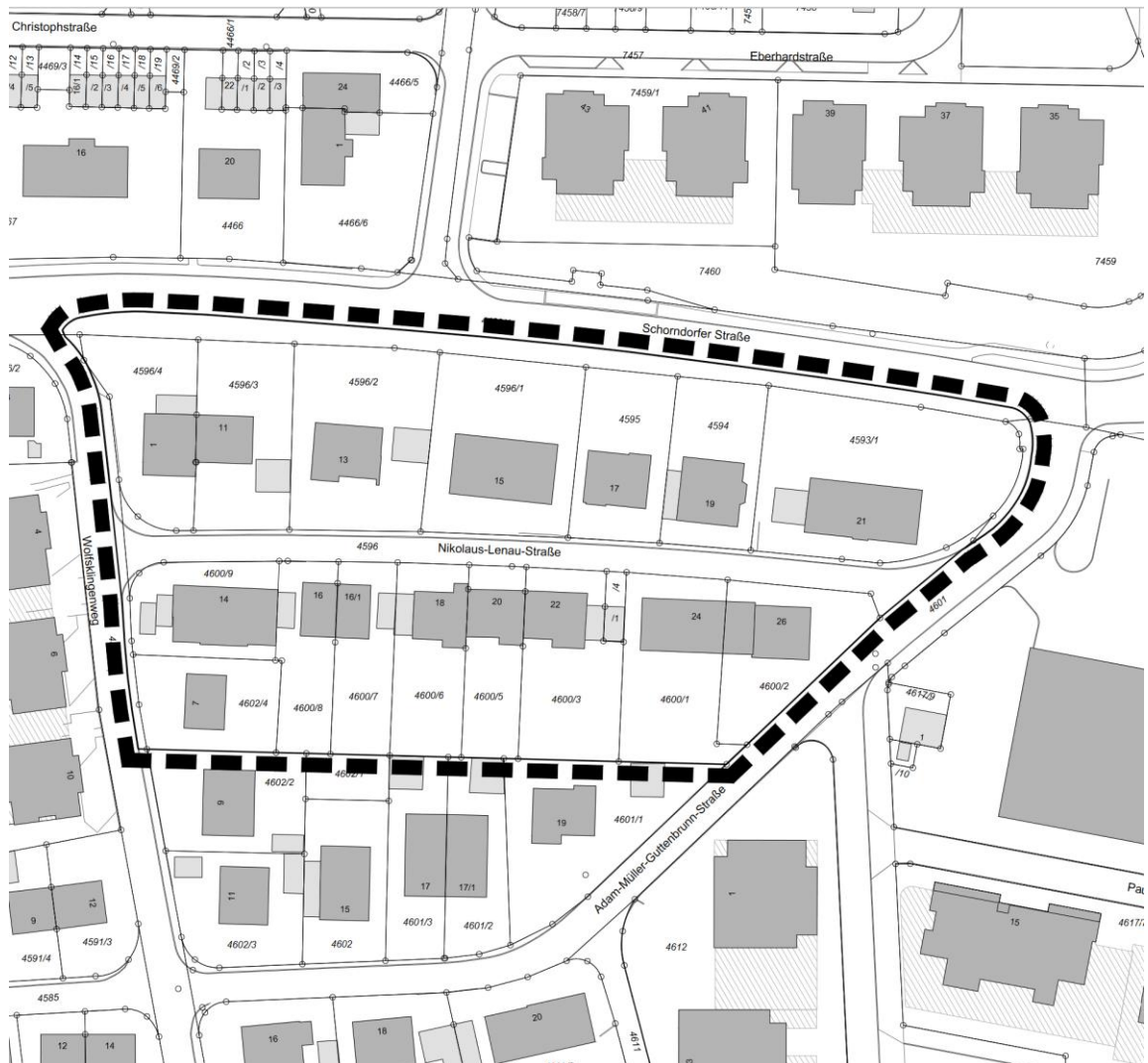


Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet befindet sich in Winnenden in östlicher Randlage der Innenstadt. Die Innenstadt liegt auf einem Hügel zwischen dem Buchenbach und dem Zipfelbach.



5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Wohnbauflächen und intensiv genutzte Ziergartenflächen genutzt. Das Plangebiet ist umschlossen von bestehender Wohnbebauung sowie im Osten durch eine Einzelhandelsnutzung und Wohnen. Die intensiv genutzten Ziergartenflächen sind stark anthropogen überformt.

5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schorndorfer Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Wolfsklingenweg, die durch die Buslinie 336, 337 und 337a bedient wird.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linie jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden.



6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sicherzustellen.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Wohnraumbereitstellung unter Berücksichtigung des stetigen Generationenwechsels innerhalb eines wachsenden Wohngebiets mit stetigem Neu- und Umbauebedarf

6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in einzelne allgemeine Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen. Das allgemeine Wohngebiet bildet die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.

6.2 Bebauung

Die Grundstücke sind nahezu vollständig aufgesiedelt und bebaut. Auf einzelnen Baugrundstücken ist eine Nachverdichtung in Planung.

6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schorndorfer Straße, den Wolfsklingenweg und die Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Wolfsklingenweg, die durch die Buslinie 336, 337 und 337a bedient wird.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 30-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.



Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal (DN 250) in den Straßen Wolfsklingeweg, Nikolaus-Lenau-Straße und der Adam-Müller-Guttenbrunn-Straße.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – Entsprechend der Art der zulässigen Nutzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne, Bebauungsplan "Kesselrain I" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 20. Januar 1950, nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Kesselrain II" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 29. Februar 1956, Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung auf den Grundstücken Parz. Nr. 4600/1-2" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 14. April 1959, Bebauungsplan "Kesselrain II, Änderung Wolfsklingeweg" in Winnenden, Planbereich: 26.01, in Kraft getreten am 28. Juni 1960, ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des "Wohnens" umfasst die Gesamtheit der mit der Führung eines häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und deren eigenständige Gestaltung. Ihm ist eine gewisse Dauer eigen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der geplante Gebietscharakter für das geplante Baugebiet nicht gestört wird, sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Durch den Betrieb einer Anlage für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Anlagen für sportliche Zwecke würden im Umfang und der Typik im Sinne des



§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets widersprechen, da sie objektiv erkennbar in keiner vernünftigen Relation zu dem Plangebiet stehen. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten nicht gestört wird, sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, zwangsläufig verbundene Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Nachbarschaft verbunden sein können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da sie im engeren Sinne weder der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation noch der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sie mit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, in Bezug auf Größe und Arbeitsweise nicht dem Gebietscharakter des Plangebiets entsprechen. Zudem stehen sie dem städtebaulichen Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs, entgegen. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der Versorgung des Plangebiets dienen und mit einer Tankstelle, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene beziehungsweise vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzungen innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß fügt sich dem System der planungsrechtlichen Vorschriften, die allgemein den einschränkenden Rahmen bestimmen, innerhalb dessen die Baufreiheit gewährleistet ist, ein. Die Höchstmaßvorschrift, wurde festgesetzt, da sie die von den



Festsetzungsmöglichkeiten die in die Baufreiheit am wenigsten eingreifende Bestimmung ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

Grundflächenzahl (GRZ) – Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 bzw. 0,5. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Überschreitung der üblichen Obergrenze der Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes im WA₃ lässt sich durch die besondere Stellung des Gebäudes und der dafür vorgesehenen Baufläche rechtfertigen. Das Gebäude bildet in diesem Bereich das Eingangstor zur Winnender Innenstadt, was sich auch in umliegenden Gebäuden spiegelt. Diese Situation soll baulich auch dargestellt werden. Durch die Dachbegrünung als auch das festgesetzte Pflanzgebot auf dem betreffenden Grundstück wird die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers weiterhin ermöglicht. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden dadurch nur geringfügig beeinträchtigt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 im WA₃ für die GRZ I erfordert nicht, dass diese zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine kumulative Festsetzung dar.

Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur 0,8 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, versiegelt bzw. teilversiegelt.

Zahl der Vollgeschosse – Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Als oberstes Geschoss ist darüber hinaus noch ein Nicht-Vollgeschoss zulässig. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans sind drei Vollgeschosse festgelegt worden, da hier eine Eingangssituation in die Winnender Innenstadt entstehen soll. Darüber hinaus weisen die umliegenden Gebäude in östlicher Richtung teilweise vier Geschosse auf, weshalb die Abstufung von drei und in westliche Richtung auf zwei Geschosse als verträglich erscheint.



Höhe baulicher Anlagen – Die maximal zulässigen Traufhöhen (max. TH), die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen richten sich nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und damit eventuell verbundenen Dachgeschossen sowie der Straßen- und Geländehöhen.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) der Schnittpunkt der Dachhaut und Außenwand und für die maximal zulässige Firsthöhe (max. FH) der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/ -ziegel) festgesetzt.

Bei zu vereinigenden Grundstücken kann, um eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung zu erhalten, von der Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Traufhöhen um 2 Meter abgewichen werden.

Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TH) ist nach oben im Bereich von Zwerchgiebeln, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus und für technische Aufbauten um maximal 2 m zulässig.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen (max. FH) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter, Luftwärmepumpen sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bei einem Gebäude mit geneigtem Dach mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. bei einem Gebäude mit Flachdach mindestens 1,5 m von der Attika (Außenkante der Attika) zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,5 m von der Außenwand bzw. Attika gilt nicht für außenliegende Kamine.

Der First von Gebäudeanbauten und Zwerchgebäuden mit Satteldach muss mindestens 50 cm niedriger als der Hauptfirst ausgeführt werden.

7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise – Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, durch unterschiedliche abweichende Bauweisen (a_1 , a_2 , a_3 , a_4), festgesetzt.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer



Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen wird eine offene Bebauungsstruktur gewährleistet und die städtebauliche Körnung unverändert belassen.

Im Bereich a₁ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₂ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Hausgruppen, die eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Im Bereich a₃ ist die Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt und in Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, die eine Länge von 38,0 m nicht überschreiten, zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, werden im Plangebiet zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist städtebaulich begründet.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen sind als relativ ebenerdige bauliche Anlagen städtebaulich untergeordnet und deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellung baulicher Anlagen - Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Darstellung der Gebäuderichtung festgesetzt.

Durch die vorgeschriebenen Gebäuderichtungen wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen zielt auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden ab. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festlegung der Gebäuderichtungen ergibt sich aus dem Bestand und der Stellung zu den angrenzenden Straßenflächen. Im Plangebiet sind jeweils die Gebäudestellungen an den Kreuzungsbereichen der Straßen sowohl als trauf- als auch giebelständig festgesetzt, da die Gebäude von zwei Seiten von Straßenflächen umgeben sind. Bei den Bauflächen, die nur



an die Nikolaus-Lenau-Straße angrenzen, ist eine traufständige Gebäudestellung vorgesehen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze – Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten notwendigen Stellplätzen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 22. Juni 2022 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

Flächen für überdachte Stellplätze – Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) mit der Zweckbestimmung Cp und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen durch Außenwandflächen mit einem Anteil von maximal 50 % geschlossen werden. Die Wandflächen von angrenzenden baulichen Anlagen sind anzurechnen.

Als Außenwandflächen sind im Allgemeinen die außenliegenden senkrecht aufgeführten Bauteile als seitliche Begrenzung eines Raumes bzw. Gebäudes zu bezeichnen. Diese können eine tragende oder nichttragende Funktion besitzen.

Durch die offene Gestaltung ist eine ausreichende Durchlüftung innerhalb des Gebietes sowie eine Sichtbeziehung in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke gewährleistet.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.



Flächen für Garagen – Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen mit der Zweckbestimmung Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Flächen für Tiefgaragen – Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der Flächen für das Pflanzgebot und die Pflanzbindung zulässig.

Tiefgaragen sind unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Nebenanlagen – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt, Fahrradabstellanlagen und Anlagen für bewegliche Abfallbehälter innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind. Ebenso sind Spielflächen nach § 9 LBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche sowie die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung des Gebietes durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

7.6 Öffentliche Grünflächen - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche stellt den Böschungsbereich zwischen den Privatgrundstücken und der Verkehrsfläche dar.



7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen –

Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I+II" vom 19.04.2010. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 19.04.2010 und das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3 – Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung).

Entsprechend der Rechtsverordnung vom 19.04.2010 und dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers, Stellplatzflächen für Lastkraftwagen flüssigkeitsdicht auszuführen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.

Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen – Die Beläge von privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße" vom 08.06.2020. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 14.09.2017 und das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann



das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

Gehölzrodungen – Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sowie nächtliches Kunstlicht sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um die Orientierung und den Biorhythmus sowohl von tag- als auch nachtaktiven Tieren nicht zu beeinträchtigen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Stützmauern

Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Eingrünung des Plan- gebiets gewährleisten sollen, festgesetzt. Um eine grünordnerische Qualität im Plange- biet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung der privaten Baugrundstücke – Die unbebauten und unbefestigten Flächen der priva- ten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärt- nerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestal- tung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein hochstäm- miger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16- 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (IV Pflanzliste, 1.1 Bäume). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzun- gen zu ersetzen.



Die Festsetzung von Flächen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche. Die Bepflanzung der Grünflächen hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld und einen eingegrünten Siedlungsrand.

Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Durch das festgesetzte Pflanzgebot (PFG) soll eine natürliche Trennung zwischen der vielbefahrenen Schorn-dorfer Straße und den Privatgrundstücken geschaffen werden. Ebenso tragen die Bepflanzungen zur Verbesserung des Siedlungsklimas bei und es entstehen Lebensräume für die Tierwelt. Zum Schutz des Lokalklimas trägt jeder Quadratmeter bepflanzte Fläche zur Minderung der Hitzebelastung bei. Mit Bäumen und Sträuchern angelegte Bereiche können Regenwasser aufnehmen und durch Verdunstung regulierend auf das Lokalklima wirken.

Innerhalb des Pflanzgebots sind Zugänge und Treppenanlagen erlaubt, da sie nur einen geringen Eingriff darstellen.

Extensive Dachbegrünung – Flachdächer, mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten, Nebenanlagen und Ge-



schirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten sind überwiegend nicht für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachform einer Geschirrhütte ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit geringer Dachneigung. Wegen den besonderen Anforderungen für eine Dachkonstruktion für eine extensive Dachbegrünung gilt für die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten keine Verpflichtung. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Begrünung der erdüberdeckten Garagen und sonstiger erdüberdeckter Bauteile - Erdüberdeckte Garagen und sonstige erdüberdeckte Bauteile sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Wege. Die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung müssen mindestens 50 cm betragen.

Abweichend kann die Aufbaustärke bzw. die Erdüberdeckung im Anschlussbereich zwischen der Außenwandaußenkante und dem Garagen- bzw. Sockelgeschoss, in einem Abstand von maximal 1,0 m, zwischen 20 cm und mindestens 50 cm betragen.

Eine Begrünung minimiert den Eingriff in die Bodenfunktionen bzw. in die Versickerungsfunktion. Zum Schutz des Lokalklimas trägt jeder Quadratmeter bepflanzte Fläche zur Minderung der Hitzebelastung bei.

7.9 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

– Die Flächen für die Erhaltung Bäumen und von sonstigen Bepflanzungen (PFB) tragen zur Verbesserung des Siedlungsklimas bei und es verbleiben Lebensräume für die Tierwelt. Zum Schutz des Lokalklimas trägt jeder Quadratmeter bepflanzte Fläche zur Minderung der Hitzebelastung bei. Mit Bäumen und Sträuchern angelegte Bereiche können Regenwasser aufnehmen und durch Verdunstung regulierend auf das Lokalklima wirken.

Innerhalb des Pflanzgebots sind Zugänge und Treppenanlagen erlaubt, da sie nur einen geringen Eingriff darstellen.

7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Die Flächen zur Herstellung des Straßenbaukörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Be-



festigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterbleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.



8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung – Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist meist eine abweichende Dachform und Dachneigung.

Bei Flachdächern (FD) ist das oberste Geschoss entlang der Nikolaus-Lenau-Straße um mindestens 2 m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Treppen und Aufzugsanlagen sind davon ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird entlang der Nikolaus-Lenau-Straße, die eine geringe Breite aufweist, ein breiterer Korridor festgesetzt. Es wird vermieden, dass die oberen Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschosse ausgebildet sind, die Wirkung eines Vollgeschosses haben und dadurch eine Art Straßenschlucht entsteht.

Für Satteldächer von Hauptgebäuden sind Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der Farben rot, braun oder grau zulässig. Mischöne der aufgeführten Farben sind zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein. Der Dachfirst und die Dachtraufe müssen entweder auf gleicher Höhe sein oder sie müssen um mindestens 50 cm versetzt sein.

Dachgauben – Dachgauben müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1,5 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb der Gaube und unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Gaubenlängen auf jeder Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Arten von Gauben (Giebelgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben, etc.) einheitlich sein.

Zwerchhäuser – Zwerchhäuser müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m und untereinander von mindestens 1,5 m einhalten. Unterhalb des Firstes müssen mindestens 0,5 m Dachfläche durchlaufen. Die Summe der Zwerchhäuserlängen auf jeder Dachfläche darf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.



Unterschiedliche Arten von Zwerchhäusern auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern müssen die Zwerchhäuser einheitlich sein.

Die Kombination von Zwerchhäusern und Gauben ist zulässig.

Fassadengestaltung – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere baugestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der hergestellten Geländehöhe im Mittel an der jeweiligen Werbeanlage festgesetzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Gewerbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sowie in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen, die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in der Anzahl je Gewerbeeinheit begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die weitestgehend vermieden werden soll.



Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich schon aus dem damit verfolgten Zweck. Denn es ist das Ziel von Werbung, Aufmerksamkeit zu erregen. Bei Werbeanlagen ist zu entscheiden, ob sie an der Stätte der Leistung errichtet sind oder nicht. Eine Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird, ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung und regelmäßig als eine sonstige nicht störende Gewerbeanlage zu beurteilen.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

Bewegliche Abfallbehälter – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen und auf den privaten Freiflächen zugelassen werden. Innerhalb von offenen baulichen Anlagen z.B. Carports und den privaten Freiflächen sind die beweglichen Abfallbehälter einzuhausen oder einzufrieden, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können. Eine Einfriedung kann auch durch Bepflanzung erfolgen.

Durch die Einhausung bzw. Begrünung sind die beweglichen Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und können auf verschiedene Standorte im Plangebiet verteilt werden.

Einfriedigungen – Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.



8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt. Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebauart (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wurden am 09.03.2022 und 14.02.2024 eine ökologische Übersichtsbegehung vom Büro roosplan aus Backnang hinsichtlich potenziell nutzbarer Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet.

Bruten von streng geschützten Vogelarten im Untersuchungsgebiet können aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Es ist höchstens mit störungsunempfindlichen und synanthropen Arten zu rechnen. Die Gehölze eignen sich prinzipiell als Nistplatz für Freibrüter. Für Höhlenbrüter sind die Gehölze nicht geeignet. An den Gebäuden wurden keine Nistmöglichkeiten oder Einflugöffnungen in das Innere für Nischen- und Gebäudebrüter sowie keine Hinweise auf vergangene Bruten festgestellt. Die Wiesenflächen und Gehölzstrukturen besitzen eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel, welches nicht als essenziell für die lokale Vogelpopulation einzustufen ist.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine relevanten Habitatstrukturen für Fledermäuse festgestellt. Die vorhandenen Gehölze wiesen keine geeigneten Quartierstrukturen auf. An den Gebäuden wurden keine Zugänge über Fassaden oder Dachtraufen ins Innere festgestellt. Für weitere relevanten Artengruppen ist keine Lebensraumeignung gegeben.

Durch Umsetzung des Vorhabens sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die beiden Artengruppe zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.



Gefertigt:

Winnenden, den 28.03.2024 / 16.08.2024

Pazzaglini / Müller
Stadtentwicklungsamt



10. Anlage

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bebauungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße" in Winnenden, Büro roosplan, Freiraum – Stadt – Landschaft, Backnang, vom 23.06.2023 / 19.02.2024

Winnenden

Bebauungsplanänderung „Nikolaus-Lenau-Strasse“

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 73529-0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Auftraggeber: Stadtverwaltung Winnenden
Stadtentwicklungsamt

Torstraße 10
71364 Winnenden

Auftragnehmer: roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

Adenauerplatz 4
71522 Backnang

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt (bdla)

Projektbearbeitung: Michael Csader, M. Sc. Geoökologie

Daniela Schwegler, B. Sc. Nawaro & Bioenergie

Projektnummer: 22.017

Stand: 23.06.2023 / 19.02.2024

1 Einleitung und Zielsetzung

In Winnenden soll für die Flst.-Nr. 4593/1, 4593/2, 4594, 4595, 4596/1 - 4596/4, 4600/1 – 4600/9 und 4602/4 in der Nikolaus-Lenau-Straße eine Bebauungsplanänderung stattfinden (Abb. 1). Auf den Flst.-Nr. 4593/1 und 4593/2 ist der Abbruch des ehemals gewerblich und als Wohnraum genutzten Gebäudes geplant. Im Anschluss soll auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage errichtet werden. Auf dem nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets, sowie der Ostseite der beiden Flurstücke soll ein Gehweg entstehen. Für die anderen Flurstücke findet keine Änderung statt. Sind hier Änderungen an den Gebäuden oder den Außenanlagen geplant muss im Vorfeld der Artenschutz abgehandelt werden. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurden am 09.03.2022 und 14.02.2024 ökologische Übersichtsbegehungen durchgeführt. Die Begehungen fanden statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Außerdem dienen sie zur Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets (rote Markierung), ohne Maßstab; Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19 und © BKG (www.bkg.bund.de)

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Umfeld und Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Winnenden. Im Osten befindet sich ein großer Lebensmittelmarkt und dessen Parkplatzfläche, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen befindet sich Wohnbebauung und Nebenstraßen, im Norden die Schorndorfer Straße mit dahinterliegender Wohnbebauung. Das

Untersuchungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Seehaldenbrunnen I+II, im direkten Umfeld sind keine weiteren Schutzgebiete oder geschützte Biotope kartiert.

2.2 Habitatstrukturen

Das für den Abbruch vorgesehene Wohn- und Gewerbegebäude befindet sich im südlichen Teil der Flst.-Nr. 4593/1 und 4593/2, nordöstlich führt eine breite versiegelte Einfahrt in einen Hof-, bzw. Parkplatzbereich. Südwestlich schließen zwei Garagen mit versiegelter Einfahrt an das Gebäude an (Abb. 3). Westlich neben den Garagen führt ein versiegelter Fußweg bis zum Hof (Abb. 4). Auf südlich, bzw. südöstlicher Seite grenzt ein Hausgarten mit einer Rasenfläche und wenigen Ziersträuchern an (Abb. 5, Abb. 6). Neben der Einfahrt und am nördlichen Rand der Flurstücke befindet sich eine kleine Rasenfläche sowie Ziersträucher und -gehölze (Abb. 7, Abb. 8). Die weiteren Flurstücke im Untersuchungsgebiet sind geprägt von Wohnhäusern mit gärtnerisch gepflegten Außenanlagen, Rasenflächen, Ziersträuchern, wenigen Obstgehölzen und in den Gärten der Gebäude südlich der Nikolaus-Lenau-Straße vereinzelt Nadel- und Laubbäumen (Abb. 9, Abb. 10).



Abb. 3: Blick von Südwesten auf Gebäude mit Garagen



Abb. 4: Versiegelter Fußweg Richtung Norden auf Westseite neben Garagen



Abb. 5: Hausgarten auf Südseite des Gebäudes mit Rasenfläche und einzelnen Sträuchern



Abb. 6: Fortführung des Hausgartens auf südöstlicher Seite des Gebäudes mit Rasenfläche und Sträuchern, im Hintergrund Blick auf Hof



Abb. 7: Rasenfläche, Ziersträucher und -gehölze auf Nordseite des Gebäudes, links im Hintergrund versiegelte Hofffläche



Abb. 8: Ziersträucher und -gehölze auf Nordseite des Gebäudes



Abb. 9: Blick nach Osten auf Gebäude mit Vorgärten



Abb. 10: Gartenanlagen der Gebäude südl. der Nikolaus-Lenau-Straße mit Rasen, Ziergehölzen sowie Nadelbäumen und Birken im Hintergrund

3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Bauvorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, im Rahmen der Planfeststellung zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL, nach europäischem Recht geschützte Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV), sowie Rote Liste Arten voraussichtlich erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): Es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht.¹ Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

¹ Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der fachplanerischen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

3.2 Habitateignung und artenschutzrechtliche Einschätzung

Vögel

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Das Abbruchgebäude weist von außen keine Spuren oder Strukturen, wie altes Nistmaterial, Vogelkot, Nischen oder Einflugmöglichkeiten auf, die auf eine Nutzung durch Vögel deuten könnte. Freibrüter könnten in den Gehölzen und Sträuchern im Untersuchungsgebiet nisten. In einem Baum wurde ein Nest von Freibrütern gefunden. Weitere Hinweise auf vergangene Bruten konnten nicht erbracht werden. Die Gehölze wiesen keine für Höhlenbrüter geeigneten Strukturen auf.

Brutvorkommen von streng geschützten Arten im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der Habitatstrukturen, der Lage im Wohngebiet direkt neben einem Gewerbegebiet und der Nähe zur Hauptstraße auszuschließen. Es ist höchstens mit synanthropen Arten der Siedlungsräume, wie z.B. Amsel (*Turdus merula*), Haussperling (*Passer domesticus*), Rotkehlchen (*Eritacus rubecula*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) zu rechnen. Bei diesen potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um störungsunempfindliche Arten, die an Siedlungsflächen und anthropogene Einflüsse gewöhnt sind und bei denen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch das Vorhaben ausgeschlossen sowie ein Ausweichen der potenziellen Brutreviere in die anliegenden Gärten und die an die Siedlung angrenzenden umgebenden Gehölze und landwirtschaftlichen Flächen als günstig eingestuft werden kann.

Durch Umsetzung des Vorhabens sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel zu erwarten (s. Kapitel 3.3). Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten, die im Rahmen der Planung besonders zu beachten sind. Im Untersuchungsgebiet wurden keine relevanten Habitatstrukturen für Fledermäuse festgestellt. An den Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden keine Schadstellen, Spalten, Risse oder Einflugmöglichkeiten über Fassaden oder Dachtraufen ins Innere festgestellt, die auf eine Nutzung durch

Fledermäuse deuten könnten. Die vorhandenen Gehölze wiesen keine Quartierstrukturen wie Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen auf. Wochenstuben, Winter- und Übertagungsquartiere können ausgeschlossen werden. Als Jagdgebiet spielen die Gartenflächen eine untergeordnete Rolle.

Ein dauerhaftes Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet kann anhand der Übersichtsbegehungen ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Weitere Artengruppen:

In Tab. 1 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die relevanten Artengruppen dargestellt, die zuvor nicht behandelt wurden.

Tab. 1: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV und BNatSchG)

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		„nicht erheblich“	„erheblich“
Farn- und Blütenpflanzen	Keine streng geschützten Arten vorhanden.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Flechten: Echte Lungenflechten	Keine vorhanden.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere (Sonnentier)	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Spinnentiere	Die streng geschützten Arten benötigen spezielle extreme Lebensräume, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Heuschrecken und Netzflügler	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Käfer	Geeignete Lebensräume wie Heiden und vergleichbare Lebensräume oder Wälder bzw. alte Bäume und ausreichend Totholz kommen nicht vor.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Im Untersuchungsgebiet sind keine Raupenfutter- oder Nektarpflanzen von streng geschützten Arten vorhanden oder es ist keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Fische	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Amphibien	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		„nicht erheblich“	Ein- schätzung
Reptilien	Keine Lebensraumeignung gegeben	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

3.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden Maßnahmen beschrieben, die bei Umsetzung des Vorhabens umgesetzt werden müssen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (01. Oktober bis 28./29. Februar).
- Außenbeleuchtungen sowie nächtliches Kunstlicht sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um die Orientierung und den Biorhythmus sowohl von tag- als auch nachtaktiven Tieren nicht zu beeinträchtigen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.
- Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

3.4 Naturschutzfachliche Empfehlungen

Im Folgenden werden freiwillige Maßnahmen beschrieben, die zum Schutz des ländlichen Klimas und Lebensraums für Tier und Mensch beitragen:

- Es empfiehlt sich den Abbruch des Gebäudes außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu legen (01. Oktober bis 28./29. Februar)
- Der Baubeginn sollte auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln in den Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) gelegt werden, um Brutverluste im weiteren Umfeld infolge von Störungen zu vermeiden. Dadurch können Vögel zu Beginn der Brutzeit auf umliegende ruhigere Standorte ausweichen. Es ist auf durchgängige Bauzeiten (ohne längere Pausen) zu achten. Sollte eine Pause entstehen, ist der erneute Baubeginn auf den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit zu legen.
- Zur Förderung von Insekten wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden.

Bei der Bepflanzung mit Gehölzen sollte auf heimische Baum- und Straucharten zurückgegriffen werden wie Weißdorn (*Crataegus sp.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrosen (*Rosa sp.*), Schneeball (*Viburnum sp.*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) etc. Für Staudenpflanzungen können z.B. Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wegwarte (*Cichorium intybus*) oder Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) verwendet werden.

- Ebenfalls förderlich für die Biodiversität ist eine extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und/oder eine Fassadenbegrünung.
- Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen senkrecht oder horizontal auf den Scheiben aufgebraute Streifen- oder Punktmuster dar (Abb. 9 und 10).²



Abb. 9: Fenster mit dezenten vertikalen Linien



Abb. 10: Glasfassade mit Punktmuster, Quelle: SEEN AG

- Zur Förderung von gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten können an dem Neubau Nisthilfen für Vögel integriert werden. Für Höhlenbrüter lassen sich beispielsweise Hohlräume am Gebäude, durch die Schaffung von Einflugmöglichkeiten für Vögel nutzen. Nistkästen lassen sich im Außenbereich an der Fassade anbringen, wobei z.B. Nist- und Einbausteine oder Fassaden-Einbaukästen für Höhlen- und Nischenbrüter verwendet werden können (Abb. 13 bis 14). Zudem können Nistkästen für Höhlenbrüter an größeren Bäumen im Umfeld des Plangebiets angebracht werden.

² - Steiof, K., Altenkamp, R. & Bagnanz, K. (2017): Vogelschlag an Glasflächen: Schlagopfermonitoring im Land Berlin und Empfehlungen für künftige Erfassungen. – Berichte zum Vogelschutz 53/54: 69-95.

- Rössler, M. (2020): Vermeidung von Vogelprall an Glasflächen, Prüfbericht SEEN Glas-Elemente, spiegelnde und semi-reflektierende 9mm Punkte. – Test im Flugtunnel II der Biologischen Station Hohenau-Ringelsdorf; 8 S.

Generell ist bei der Anbringung von Nisthilfen folgendes zu beachten:

- Höhe ≥ 4 m
- freier An- und Abflug
- Ausrichtung nach Süden oder Osten
- Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten
- keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
- gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten

Es eignen sich z.B. folgende Nistkastentypen:

- Nist- und Einbaustein Typ 24 (für Höhlenbrüter, Fa. Schwegler)
- Nist- und Einbaustein Typ 26 (für Halbhöhlenbrüter, Fa. Schwegler) (Abb. 11)
- Fassaden-Einbaukasten 1HE (für Nischenbrüter, Fa. Schwegler)
- Sperlingskoloniehaus 1SP (Fa. Schwegler) (Abb. 12)
- Halbhöhle 2H (Montage auf Gebäudefassade, für Nischenbrüter, Fa. Schwegler)
- Mehlschwalben-Nestschalen
- Mauersegler-Einbaukästen
- Nisthöhlen 1B, 2M mit unterschiedlichen Fluglochweiten (für Höhlenbrüter, Anbringung an Bäumen, Fa. Schwegler)



Abb. 11: Nist- und Einbaustein Typ 26³



Abb. 12: Sperlingskoloniehaus 1SP in Fassade integriert⁵

- Zur Förderung von Fledermäusen können ebenfalls Quartiere am Neubau integriert werden. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten wie etwa Spaltenquartiere hinter dekorativen Fassadenverkleidungen oder die Integration von Fledermauskästen unter der Dachhaut und an den Fassaden (Abb. 13 und 14). Bei Gebäuden mit Flachdächern können Quartiere hinter der Attika unter Verwendung einer senkrechten Konterlattung geschaffen werden (Abb. 15). Alternativ kann die Anbringung von Fledermauskästen oder -brettern an der Fassade erfolgen (Abb. 16 und 17). Die Anbringung erfolgt vorrangig im Traufbereich oder in Gebäudeecken, wobei Fenster, Türen und Balkone ausgespart werden, sodass eine Störung durch herunterfallenden Kot ausgeschlossen ist. Eine ost- oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen, eine ganztägige Sonneneinstrahlung muss allerdings vermieden werden.

³ Quelle: www.schwegler-natur.de



Abb. 13: Spaltenquartiere hinter Schieferverkleidung⁴



Abb. 14: Quartiersteine

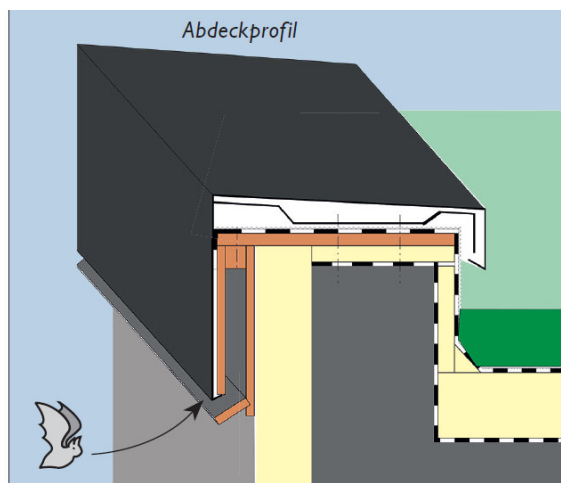


Abb. 15: Fledermausquartier und Flachdachverblendung⁵



Abb. 16: Fledermausbrett mit zwei Quartierkammern



Abb. 17: Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH

⁴ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2017): Fledermausquartiere an Gebäuden <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/22958>

⁵ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2017): Fledermausquartiere an Gebäuden <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/22958>

4 Zusammenfassung und Fazit

In Winnenden soll für die Flst.-Nr. 4593/1, 4593/2, 4594, 4595, 4596/1 - 4596/4, 4600/1 – 4600/9 und 4602/4 in der Nikolaus-Lenau-Straße eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Auf den Flst.-Nr. 4593/1 und 4593/2 ist der Abbruch des ehemals gewerblich und als Wohnraum genutzten Gebäudes geplant. Im Anschluss soll auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage errichtet werden. Im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets, sowie der Ostseite der beiden Flurstücke soll ein Gehweg entstehen. Für die anderen Flurstücke ist derzeit keine Änderung vorgesehen. Sind hier Änderungen an den Gebäuden oder den Außenanlagen geplant müsste im Vorfeld bei entsprechendem zeitlichem Abstand zur vorliegenden Untersuchung der Artenschutz erneut abgehandelt werden. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurden am 09.03.2022 und 14.02.2024 ökologische Übersichtsbegehungen durchgeführt. Die Begehungen fanden statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Außerdem dienten sie zur Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger, weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Bruten von streng geschützten Vogelarten im Untersuchungsgebiet können aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Es ist höchstens mit störungsunempfindlichen und synanthropen Arten zu rechnen. Die Gehölze eignen sich prinzipiell als Nistplatz für Freibrüter. Für Höhlenbrüter sind die Gehölze nicht geeignet. An den Gebäuden wurden keine Nistmöglichkeiten oder Einflugöffnungen in das Innere für Nischen- und Gebäudebrüter sowie keine Hinweise auf vergangene Bruten festgestellt. Die Wiesenflächen und Gehölzstrukturen besitzen eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel, welches nicht als essenziell für die lokale Vogelpopulation einzustufen ist.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine relevanten Habitatstrukturen für Fledermäuse festgestellt. Die vorhandenen Gehölze wiesen keine geeigneten Quartierstrukturen auf. An den Gebäuden wurden keine Zugänge über Fassaden oder Dachtraufen ins Innere festgestellt. Für weitere relevanten Artengruppen ist keine Lebensraumeignung gegeben.

Durch Umsetzung des Vorhabens sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die beiden Artengruppe zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.