



Stadt

Weinsberg

Landkreis Heilbronn

vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Flürlenstraße 17“

Gemarkung Weinsberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 15.09.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
7.5	Geräuschemissionen	17
7.6	Verkehr	17
8.	Angaben zur Planverwirklichung	17
8.1	Zeitplan	17
8.2	Durchführungsvertrag	17
8.3	Kosten und Finanzierung	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Norden von Weinsberg plant die W+R Immobilien Weinsberg eGbR auf dem Grundstück der Flürlestraße 17 die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern als Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Geltungsbereich des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans „Flürle 5. Abschnitt“. Da die aktuellen Festsetzungen das geplante Vorhaben nicht zulassen, soll zur planungsrechtlichen Steuerung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf das Vorhaben zugeschnitten ist.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, dringend benötigten sozialen (Miet-) Wohnraum in Innenstadt Nähe zur Verfügung zu stellen. Die geplanten Wohnungen werden zudem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels barrierefrei ausgeführt.

Mit der Planung soll im Wesentlichen Planungsrecht für die Realisierung einer flächensparenden Bebauung im Innenbereich geschaffen werden, ohne wertvolle unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen und somit den Wohnstandort Weinsberg langfristig zu stärken und ressourcenschonend weiterzuentwickeln.

2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit rd. 800 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wird jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m nordöstlich des Stadtkerns von Weinsberg zwischen Flürlenstraße und Öhringer Straße auf dem Flurstück Nr. 1721/2.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,2 ha.

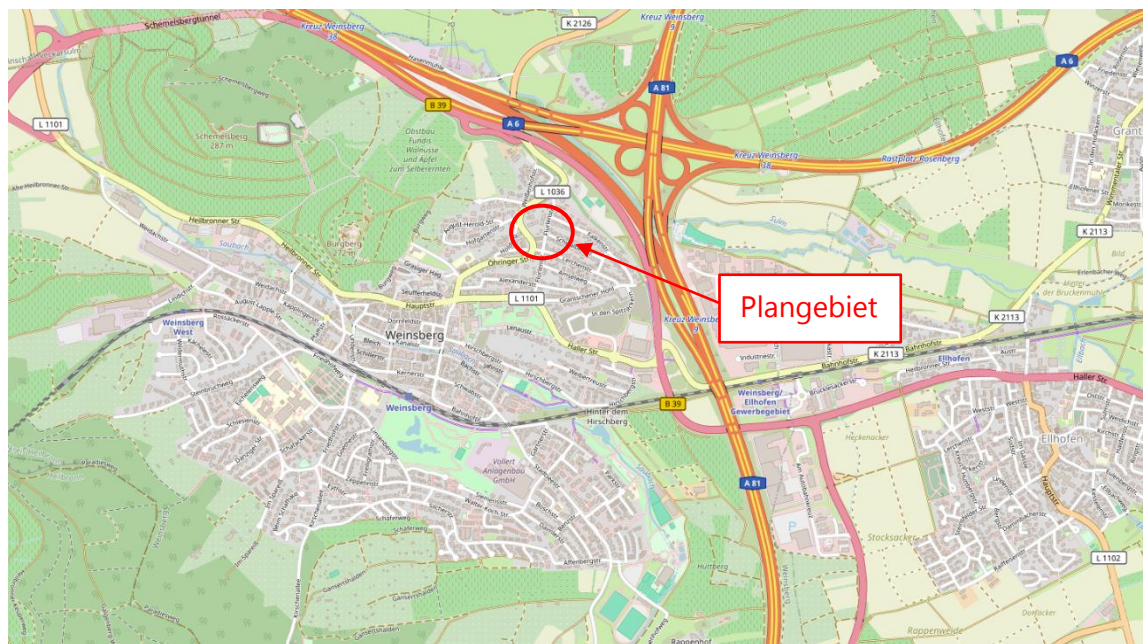


Abb. 1: Lage Plangebiet (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 30.01.2025)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist im östlichen Teil an der Flürlenstraße aktuell mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Die großzügige Gartenfläche erstreckt sich in Richtung Westen bis an den Bereich der Öhringer Straße. Die Gartenfläche selbst ist überwiegend durch Wiesen mit verschiedenen Gehölzen insbesondere Bäumen geprägt.

Nördlich des Plangebiets grenzen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit größeren Freiflächen an, östlich verläuft die Flürlenstraße, südlich der Pfauenweg, der der Erschließung der dort befindlichen zweigeschossigen Reihenhäuser dient. Westlich verläuft die Öhringer Straße. Direkt an das Grundstück angrenzend trennt ein ca. 5 m breiter Verkehrsgrünstreifen mit in Richtung Öhringer Straße ansteigenden drei Meter hohen Böschung den Straßenraum vom Plangebiet.

Insgesamt ist das Umfeld des Plangebiets durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt.



Abb. 2: Luftbild Plangebiet und Umfeld (Quelle: Kartendienst der LUBW, 30.01.2025)



Abb. 3: bestehendes Wohnhaus im Plangebiet (Quelle: eigene Aufnahme Blickrichtung Südwesten)



Abb. 4: Gartenareal Plangebiet und Umfeld (Quelle: eigene Aufnahme Blickrichtung Osten)

Topographie

Das Plangebiet fällt im westlichen Teilbereich mit einem Gefälle von ca. 12 % um rd. 3 m in Richtung Norden ab. Im östlichen Teilbereich beträgt das Gefälle rd. 9 % und verläuft somit parallel zur ebenfalls nach Norden abfallenden Flürlenstraße.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Flürlenstraße verkehrlich erschlossen.

Die nächste (barrierefreie) Bushaltestelle der Buslinien 633 (Weinsberg < > Hölzern) und 692 (Weinsberg < > Amorbach) befindet sich ca. 145 m nördlich des Plangebiets an der Öhringer Straße

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt aktuell über das vorhandene Leitungsnetz.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet und das Umfeld des Plangebietes besteht der seit 03.11.1967 rechtskräftige Bebauungsplan „Flürlen 5. Abschnitt“.

Dieser setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet mit einer max. GRZ von 0,4, einer max. GFZ von 0,6 sowie max. zwei Vollgeschosse in offener Bauweise fest.

Umliegend ist Wohnnutzung festgesetzt – Reines Wohngebiet (östlich) und Allgemeines Wohngebiet (nördlich und südlich).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Stadt Weinsberg zählt zum Verdichtungsraum „Mittlerer Neckar“ an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim und ist als Unterzentrum mit mittelfunktionellen Funktionen ausgewiesen. Sie ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

In den Verdichtungsräumen soll die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend und geordnet stattfinden (G 2.2.3). Entsprechend Plansatz 2.2.3.1 (Z) sind bei der Siedlungsentwicklung vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

Die Planung folgt demnach dem Landesentwicklungsplan.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

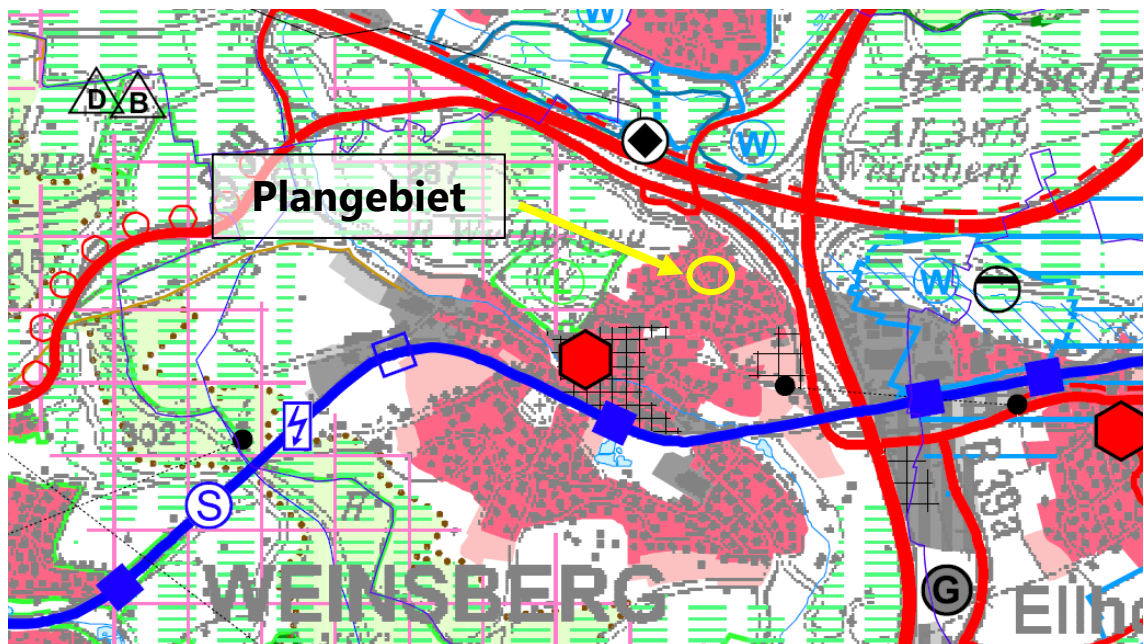


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken
(Quelle: Verband Heilbronn-Franken)

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Weinsberg als Unterzentrum ausgewiesen (Z 2.3.3). In der Begründung des Regionalplans wird ausgeführt, dass sich das Unterzentrum Weinsberg überdurchschnittlich stark entwickelt hat. Weinsberg zählt zu den Gemeinden oder Gemeindeteilen mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Entsprechend Plansatz 2.4.1 (Z) soll in diesen Gemeinden die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ festgelegt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung, da durch die Planung benötigter Wohnraum in Zentrumsnähe geschaffen wird und durch Neubebauung eine Nachverdichtung erzielt werden soll.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ anzupassen.



Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Weinsberg)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet ist ein Neubauvorhaben mit sozialem KfW40 Mietwohnungsbau mit 27 Wohnungen geplant.

Hierzu sollen zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks zwei aneinanderhängende Mehrfamilienwohnhäuser (Haus 1 im Osten und Haus 2 im Westen) in zweieinhalb-

geschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden. Unter den Häusern sind eine gemeinsam genutzte Tiefgarage mit Keller- und Technikräumen sowie drei zusätzliche Wohnungen vorgesehen.



Abb. 7: 3D Ansicht – Gebäude Südseite (Quelle: Kuon + Reinhardt GmbH)

Neben den erforderlichen Stellplätzen und Zuwegungen auf dem Grundstück soll eine Bepflanzung der Freiflächen sowie des teilweise erdüberdeckten Untergeschosses erfolgen. Auch eine Begrünung des Flachdachs ist vorgesehen.



Abb. 8: 3D Ansicht – Gebäude Nordseite (Quelle: Kuon + Reinhardt GmbH)

Das Vorhaben wurde so geplant, dass es sich unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der Umgebungsbebauung harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt.



Abb. 9: Ausschnitt Straßenabwicklung (Quelle: Kuon + Reinhardt GmbH)

Untergeschoss

Das Untergeschoss beherbergt im Wesentlichen die Tiefgarage. Hier sind 27 Stellplätze vorgesehen, vier davon rollstuhlgerecht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden zentral unter Haus 1.

An der Nordseite sind jeweils die Zugänge und Treppenhäuser mit Fahrstuhl von Haus 1 und 2 angeordnet. Zudem befinden sich hier die Wohnungen 13, 14 und 15 sowie ein Hausmeisterraum.

Auf der östlichen und westlichen Seite des Untergeschosses sind die Kellerräume vorgesehen, die Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze, Müllabstellplätze und die privaten Kellerabstellräume beherbergen sollen.

Auf der Südseite ist außerdem ein Technikraum vorgesehen.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss von Haus 1 und 2 befinden sich jeweils die Wohnungen 1-4 und 5-8. Der Zuschnitt ist dabei jeweils geschossweise identisch. Vom Zuschnitt her unterscheiden sich die Wohnungen von Haus 1 und 2 geringfügig.

Jede Wohnung verfügt, je nach Lage über dem Gelände, über eine Terrasse oder Loggia mit Ost-, Süd- oder Westausrichtung.

Dachgeschoss

Im ringsum zurückversetzten Dachgeschoss sind jeweils ebenfalls vier Wohnungen (Wohnungen 9-12) mit kleinerem Zuschnitt untergebracht.

Jede Wohnung verfügt über mindestens eine Dachterrasse.

Außenanlagen

Im Norden ist ein Privatweg vorgesehen, der die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den Häusern 1 und 2 gewährleistet. Im Nordosten befinden sich die Grundstückszufahrt von

der Flürlenstraße sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze insgesamt neun Stellplätze. Im Süden ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der über einen Fußweg von Südosten erreichbar ist. Zusätzlich zu den im Untergeschoss vorgesehenen Müllabstellplätzen sind direkt an den Häusern 1 und 2 sowie im nordöstlichen Bereich weitere Müllabstellplätze vorgesehen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Grundstück befindet sich im innerstädtischen Bereich direkt an der Flürlenstraße. Das noch bestehende Wohnhaus ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Flürlenstraße verkehrlich erschlossen. Dazu ist im nordöstlichen Bereich eine Grundstückszufahrt vorgesehen. Von dieser geht ein Privatweg ab, der sich parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt und dort eine Zufahrt zu den beiden Wohnhäusern ermöglicht. Zudem befindet sich im Bereich von Haus 1 die Einfahrt der Tiefgarage, die sich unter beiden Häusern erstreckt.

Ver- und Entsorgung

Da das Grundstück bereits erschlossen ist, kann das Vorhaben über das bestehende Leitungsnetz mit Strom, Wasser und Kommunikationsdiensten versorgt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist geplant, das Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt zu erfassen. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Flürlenstraße eingeleitet. Da derzeit kein Regenwasserkanal in der Flürlenstraße vorhanden ist, muss die Ableitung des Niederschlagswassers vorerst ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird überprüft, ob das nachfolgende Kanalnetz für die zusätzlich anfallenden Abwassermengen ausreichend dimensioniert ist. Für das anfallende Niederschlagswasser werden ggf. Rückhaltemaßnahmen auf dem Baugrundstück eingeplant.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erstellt.

Löschwasserbedarf

Für das Vorhaben wurde ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h ermittelt, der über eine Dauer von zwei Stunden bereitzustellen ist. Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist über das bestehende Leitungsnetz abgedeckt.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Nutzung erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet – in diesem Fall das Wohnen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, angepasst an das geplante Vorhaben, auf 0,5 festgesetzt. Dadurch wird – unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die Ausnutzung von Wohnbaugrundstücken – die mittlerweile nur noch als Orientierungswert für die Obergrenze vorgegebene und im Umfeld überwiegend festgesetzte GRZ von 0,4 geringfügig erhöht. Die Erhöhung ist aufgrund der Siedlungslage im Innenbereich der Stadt Weinsberg sowie zur Förderung der Innenentwicklung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne einer wirtschaftlichen Bebauung optimal ausgenutzt werden, ohne eine übermäßige Versiegelung befürchten zu lassen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 mit Tiefgaragen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zu deren Unterbringung auf dem Grundstück zugelassen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß dem geplanten Vorhaben auf 1,0 begrenzt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung bzw. das dort geltende Planungsrecht werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhe wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m festgesetzt. Diese gewährleistet ausreichend Spielraum zur Herstellung eines Staffelgeschosses. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die festgesetzte EFH, die die Höhenlage ($\pm 0,5$ m) der Gebäude vorgibt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der Siedlungslage, der Größe des Grundstücks, der topographischen Verhältnisse im Plangebiet sowie zur Förderung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung als vertretbar erachtet. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da aufgrund der Topographie und der Lage des Grundstücks eine

ausreichende Besonnung bzw. Belichtung der geplanten Wohnungen sowie der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß dem geplanten Vorhaben und in Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Für das Untergeschoss (UG) bzw. die geplante Tiefgarage (TG) wird eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt, um eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten.

Stellplätze

Zur Herstellung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag Flächen für Stellplätze festgesetzt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten etc.
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Kleintierdurchlässige Einfriedungen

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß der Vorhabenplanung und um eine optimale Ausnutzung der Dächer durch die Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung zu erzielen, werden nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung ist an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Zur ökologischen Gestaltung der Dachflächen sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Schaffung klimatischer Effekte durch Verdunstung sind die Dachflächen zu begrünen, sofern sie nicht durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen überdeckt werden.

Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden.

Angepasst an die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen von 60 m² bis 85 m² auf 1,5 Kfz-Stellplätze und für Wohnungen über 85 m² auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Abbruch von Gebäuden, Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Artenschutz am Haus
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bergbauberechtigung
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und dem geplanten Vorhaben lässt sich Folgendes festhalten:

Das Grundstück ist aktuell mit einem Einzelhaus und Garage bebaut. Die übrigen Flächen sind größtenteils Gartenflächen, die insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden relevant sind. Durch die geplante Nachverdichtung werden die Gartenflächen größtenteils überbaut werden.

Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden sich durch die Überbauung des Plangebiets keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben, da die Nutzung als Wohngebiet keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut hat. Ergänzend lässt sich festhalten, dass zur Reduzierung möglicher Verschattungen lediglich eine zweigeschossige Bauweise mit zurückversetztem Dachgeschoss geplant ist, die weiterhin eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet.

Tiere und Pflanzen

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht durch Erdbewegungen, Bauarbeiten und die Überbauung der bisher großzügigen Gartenfläche vollständig verloren. Durch die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Artenzusammensetzung wird sich dabei jedoch verändern. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird zudem eine insektenschonende Beleuchtung festgesetzt.

Boden und Wasser

Im Bereich der überbauten sowie unterbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die größten Eingriffe entstehen somit bei dem Schutzgut Boden. Zur Reduzierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Die geplante Dachbegrünung ermöglicht jedoch eine Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen.

Luft und Klima

Durch die Bebauung der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Gartenfläche reduziert sich die positive Auswirkung auf das Kleinklima erheblich. Durch den Ausschluss von Schottergärten sowie die geplante Dachbegrünung sollen diese Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima minimiert werden.

Landschaftsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird durch die Überbauung der Fläche das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und

Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Abbruch von Gebäuden, Gehölzrodung und Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene Maßnahme (CEF): Aufhängen von zwei Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter und vier Nistkästen für Höhlenbrüter

Das Aufhängen der Nistkästen wird vertraglich gesichert.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung eingehalten werden. Um zu vermeiden, dass Ruhestätten durch die Rodung des Baumbestandes verloren gehen, wird vorsorglich empfohlen, zwei Fledermausflachkästen und eine Fledermaushöhle an Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld aufzuhängen.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet konnte im Rahmen der drei durchgeführten Begehungen durch den Fachgutachter bislang nicht nachgewiesen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Eintritt von Verbotstatbeständen daher nicht zu erwarten. Vorsorglich wird noch eine vierte Begehung im Spätsommer 2025 vorgenommen und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Werden bei der letzten Begehung Reptilien nachgewiesen, wird das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die geplante Nachverdichtung erfolgt eine Bebauung, die sich durch die zusätzliche Versiegelung und den Verlust von Bäumen und Sträuchern negativ auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt.

Jedoch ist im Rahmen des Vorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Maßnahmenbündel vorgesehen, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt:

- energiesparender Baustandard Effizienzhaus 40 (KfW40)
- verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Flachdachbegrünung zur Retention von Niederschlagswasser und Verbesserung des Kleinklimas
- Ausschluss von Schottergärten zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Versickerungsfähige Beläge zur direkten Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf

Durch die vorgesehenen Maßnahmen sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausreichend berücksichtigt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Für die Stadt Weinsberg wurde durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner ein kommunales Starkregenrisikomanagement erarbeitet.

Im Auszug aus der Starkregengefahrenkarten lässt sich erkennen, dass im Falle eines außergewöhnlichen Abflussereignisses (siehe Abbildung 10) auf dem Grundstück lediglich im Bereich um das derzeit bestehende Wohnhaus geringfügige Überflutungen im Bereich von 5-10 cm, teilweise 10-50 cm zu erwarten sind.



Abb. 10: Auszug aus der Detailkarte max. Überflutungstiefe außergewöhnliches Abflussereignis
(Quelle: Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH / Stadt Weinsberg)

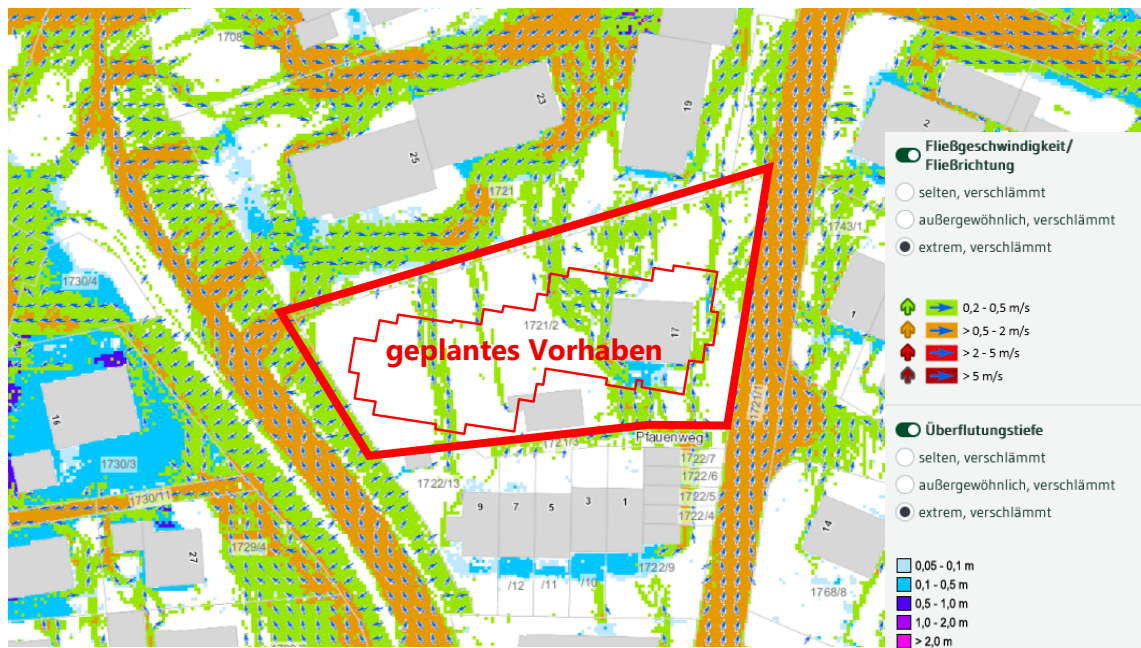


Abb. 11: Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeit/Fließrichtung (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 27.06.2025)

Bei einem extremen Abflussereignis (siehe Abbildung 11) liegen die Überflutungstiefen ebenfalls in den o.g. Bereichen. Anhand von Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung wird deutlich, dass Niederschlagswasser oberflächlich hangabwärts über das Plangebiet in Richtung Norden abfließt. Der Abfluss wird dabei durch die bestehende Bebauung umgelenkt bzw. staut sich dort. Im Nachfolgenden erfolgt der Abfluss über das nördlich angrenzende, tiefst gelegene Grundstück in Richtung Nordosten und folgt dem Straßenverlauf.

Mit der zukünftigen Bebauung des Plangebietes ist zu erwarten, dass sich von Süden kommender Oberflächenabfluss am Gebäude staut und nach Osten und/oder Westen abfließen wird. Die zukünftige Abflussrichtung ist dabei abhängig von der Geländemodellierung, die im Rahmen des Vorhabens erfolgt. Dabei sollte eine Ableitung in Richtung Flürlenstraße (Osten) angestrebt werden, um negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Unterlieger zu vermeiden.

Um eine hochwassergeschützte Bauweise zu ermöglichen, wird die EFH mit 187,80 m ü.NN über Geländeniveau festgesetzt. Eine Abweichung um 50 cm ist dabei zulässig. Zudem wird im Rahmen des Vorhabens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erstellt. Gegebenenfalls werden weitere Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens getroffen, um eine Verschlechterung der Situation zu vermeiden, da gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Ergänzend wurde ein Hinweis zu Starkregenereignissen und ggf. zu treffenden Maßnahmen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Geräuschemissionen

Im Umfeld des Plangebiets besteht überwiegend Wohnbebauung. Aufgrund der Gleichartigkeit der geplanten Nutzung ist nicht mit nutzungsbedingten Lärmimmissionskonflikten zu rechnen.

Mit erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die westlich verlaufende und mäßig frequentierte Öhringer Straße ist aufgrund der deutlich höheren Lage (mind. 3 m gegenüber dem Plangebiet) nicht zu rechnen.

7.6 Verkehr

Durch die geplante Bebauung mit Errichtung von insgesamt 27 Wohnungen ist mit der Entstehung zusätzlicher Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebiets zu rechnen.

Die zusätzlichen Verkehrsmengen werden sich dabei über die Flürlenstraße in nördlicher und südlicher Richtung auf die Öhringer Straße bzw. Haller Straße sowie über die Lerchenstraße in überwiegend westliche Richtung ebenfalls auf die Öhringer Straße verteilen.

Die Flürlenstraße entspricht gemäß RAS06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) der Charakterisierung einer Wohnstraße. Mit einer Bruttostraßenbreite von ca. 5,50 m kann der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw problemlos gewährleistet werden. Für Fußgänger besteht ein einseitiger ca. 1,50 m breiter Gehweg.

Es ist zu erwarten, dass sich die zusätzlichen Verkehrsmengen insbesondere zu den Spitzenstunden bemerkbar machen. Von einer Überlastung des Straßenverkehrsnetzes wird jedoch nicht ausgegangen.

Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels für Drei-Zimmerwohnungen gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen auf den Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt wird und sich somit die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums in Grenzen hält.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

8.2 Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Weinsberg und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Artenschutz

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kostentragung und Finanzierung erfolgen vollständig durch die W+R Immobilien Weinsberg eGbR.

Aufgestellt:

Weinsberg, den

DIE STADT :



DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de