

Kreis: Heilbronn
Stadt: Weinsberg
Gemarkung: Weinsberg
Vorhabenträger: BPD Immobilienentwicklung GmbH

Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
und
Vorhaben- und Erschließungsplan

„Hirschberg West“

Aufgestellt:
Waiblingen, den 30.10.2020

Dr.-Ing. Heinrich GmbH
Planungsgesellschaft
Heerstr. 109
71332 Waiblingen

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Räumliche Einordnung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2.1	Notwendigkeit der Planung.....	4
1.2.2	Städtebauliche Ziele	4
1.3	Derzeitiger Bestand im Plangebiet	5
1.3.1	Infrastruktur	5
1.3.2	Bebauung	5
1.3.3	Lasten auf dem Baugrundstück / Gutachten	6
2	Bodenordnung	6
3	Planungsgrundsätze	7
3.1	Äußere Erschließung.....	7
3.1.1	Straßen und Wege	7
3.1.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	8
3.1.3	Sonstige Medien.....	8
3.2	Innere Erschließung	9
3.2.1	Straßen und Wege	9
3.2.2	Öffentliche Grünflächen / Öffentliche Stellplätze	9
3.2.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	9
3.3	Bebauung	10
3.3.1	Städtebau	10
3.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3.3	Örtliche Bauvorschriften	12
3.3.4	Flächenbilanz	13
4	Grünordnung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
5	Artenschutz.....	16
6	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	18
7	Kosten	18
8	Planungsauswirkungen.....	18

Anlagen zur Begründung:

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Habitatpotentialanalyse sowie Maßnahmenkonzept für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Weinsberg „Lenastraße 2 und Hildtstraße 7, Flurstück 2010 und 2011“
Planungsgruppe Ökologie und Information,
Nürtinger Str. 32, 72669 Unterensingen
- Baugrundgutachten
Büro für angewandte Geowissenschaften
Nauklerstraße 37a, 7074 Tübingen
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung
R.Hinkelbein, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt

1 Planungsgegenstand

1.1 Räumliche Einordnung

Die Stadt Weinsberg, hier der Hauptort Weinsberg, liegt im Landkreis Heilbronn, ca. 5 km östlich der Stadt Heilbronn.

Angrenzende Städte und Gemeinden sind Erlenbach und Eberstadt im Norden, Ellhofen und Lehensteinsfeld im Osten sowie Heilbronn im Süden und Westen. Die Verkehrsinfrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. So ist die Anbindung an die Autobahnen A6 und A81 sowie die Lage an der Bahnlinie Heilbronn – Crailsheim und die Anbindung an die Stadtbahn Heilbronn zu nennen. Weiterhin gewährleistet der Verkehrsverbund HNV eine weitere sehr gute Anbindung an die die Stadt Heilbronn und den überörtlichen Bahnverkehr.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2010 und 2011 (Lenastraße 2 und Hildtstraße 7). Er ist im Norden durch die Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Wein- und Obstbau, im Osten, Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die Lenastraße, Urbanstraße/Hildtstraße sowie Hirschbergstraße. Das Baugebiet ist des Weiteren über die Fußwegverbindung durch den öffentlich zugänglichen Bereich der Versuchsanstalt aus Norden von der Haller Straße erreichbar.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan „Raum Weinsberg“, weist für das Plangebiet Wohnflächen aus.

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1937 vorhanden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hirschberg West“ soll aus dem vorgenannten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

1.2.1 Notwendigkeit der Planung

Das Plangebiet ist derzeit mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenzeile bebaut.

Die Gebäude entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen an eine energetische nachhaltige Bebauung. Ein Umbau bzw. eine Renovierung sind ökonomisch nicht darstellbar. Die Bestandsgebäude sollen deshalb abgebrochen werden.

Des Weiteren wird durch die Neuordnung der Bebauung eine wirtschaftlich notwendige und sinnvolle Verdichtung der innerörtlichen Bebauung erreicht. Aus diesem Grund ist das Grundstück von den Alteigentümern an die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart veräußert worden.

Die Stadt Weinsberg führt nun, um das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu erreichen, vorliegendes Bauleitplanungsverfahren durch.

Das Bauleitplanungsverfahren wird als sogenanntes „Investorenmodell“ durchgeführt. Zur Herstellung und Sicherung der Erschließung wird mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zur planerischen Festlegung der Bebauung ist der Vorhaben – und Erschließungsplan nach § 12 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Vorhabenträger ist der Käufer des Grundstücks, die BPD Immobilienentwicklung GmbH Niederlassung Stuttgart, vertreten durch Herrn Antonius Kirsch.

1.2.2 Städtebauliche Ziele

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Innerhalb der umgebenden Bebauung wird mit der vorliegenden Planung versucht, die gewünschte innerörtliche Nachverdichtung des Gebietes zu erreichen und um gleichzeitig die Versiegelung außerörtlicher Flächen zu vermeiden. Dabei werden die bestehenden Freiflächen Richtung Osten zu den bestehenden Gärten weitestgehend erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Weinsberg, bauliche Nutzungen zu konzentrieren.

Da die Versiegelung des Bodens durch eine Neubebauung an dieser Stelle zwar erhöht wird, dadurch aber anderweitige Flächen (wie z.B. Straßen für die Erschließung) in der freien Landschaft nicht gebaut werden müssen, leistet das vorliegende Verfahren einen Beitrag zur umweltverträglichen Baulanderschließung.

Durch die Nähe zu Heilbronn ist die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort auch dem Entwicklungsbedarf der Stadt Weinsberg entsprechend.

Die Ziele des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, dass die Stadt Weinsberg als Unterzentrum im Verdichtungsraum eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar erreichen soll, werden mit vorliegender Planung erreicht.

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist erstellt durch das Architekturbüro Frank Ludwig GmbH, 70180 Stuttgart.

1.3 Derzeitiger Bestand im Plangebiet

1.3.1 Infrastruktur

Die äußere Erschließung erfolgt von der Autobahn über die Hallerstraße / Hirschbergstraße und Lenaustraße / Hildtstraße.

Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet über die Marktstraße / Bahnhofstraße / Hirschbergstraße und Urban/Hirschbergstraße erreichbar.

Eine öffentliche Infrastruktur im Plangebiet ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

1.3.2 Bebauung

Wie erwähnt, ist das Plangebiet bisher lediglich mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die vorhandene Bebauung entspricht unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr dem Stand der Technik.

Des Weiteren erfordert der bauliche Zustand der Gebäude eine dringende Renovierung.

Da sich eine Renovierung bzw. ein Umbau nicht wirtschaftlich darstellen lässt, hat sich der Eigentümer für den Abbruch der bestehenden Bebauung und für eine Neubebauung entschieden.

1.3.3 Lasten auf dem Baugrundstück / Gutachten

Auf dem Baugrundstück sind keine öffentlichen oder privaten Baulasten sowie dingliche Lasten vorhanden.

Im Zuge der Voruntersuchungen sind Gutachten zur Kampfmittelbelastung und zum Baugrund erstellt worden.

Beide Gutachten weisen keine Besonderheiten auf, die zusätzliche Maßnahmen im Vorfeld der Bebauung notwendig machen.

2 Bodenordnung

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um Flurstücke eines Eigentümers handelt, ist eine Umlegung bzw. Bodenordnung für das Baugebiet nicht erforderlich.

3 Planungsgrundsätze

3.1 Äußere Erschließung

3.1.1 Straßen und Wege

Die äußere Erschließung des Baugebietes „Hirschberg-West“ erfolgt über die Hallerstraße / Hirschbergstraße und Lenaustraße / Hildtstraße.

Die Hirschbergstraße als Sammelstraße (Straßenkategorie C) gewährleistet eine gute und leistungsgerechte äußere Erschließung.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden Tiefgaragenzufahrten.

Dabei wird die größere Tiefgarage mit 49 Stellplätzen und ein Stellplatz vor der Garageneinfahrt von der gut ausgebauten Hirschbergstraße erschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Hirschbergstraße ist für die rechnerisch zu erwartenden 150 Mehrfahrten pro Tag (3 Fahrten pro Fahrzeug und Tag), ohne Abzug der Fahrbewegungen durch die Bestandsparkplätze, weiterhin sehr gut.

Die kleinere Tiefgarage im oberen, nördlichen Bereich mit 28 Stellplätzen wird über die Urbanstraße/Hildtstraße erschlossen. Für diese Garage könnte auch die Zufahrt über die Lenaustraße, allerdings nur Fahrverkehr von der Autobahn kommend, als Einbahnstraße erfolgen.

Bei rechnerisch ermittelten ca. 84 Fahrten für diese Tiefgarage kann theoretisch nur die Hälfte (42 Fahrten) auf die Lenaustraße (Einbahnstraße) als Zufahrt entfallen. Angenommen wird deshalb, da nur Fahrten aus Richtung Autobahn kommend angesetzt werden können, sich die Zahl der Mehrfahrten um 50% auf ca. 21 Fahrten für die Lenaustraße reduziert. Diese Anzahl wird noch einmal um 6 Fahrten für die Zufahrt der 4 Stellplätze auf insgesamt 27 Fahrten entlang der Lenaustraße erhöht.

Setzt man die 12 Fahrten zur Andienung der 6 vorhandenen Stellplätze dagegen ergibt sich eine Mehrbelastung der Lenaustraße von 15 Mehrfahrten pro Tag. Diese Anzahl an Mehrfahrten schränkt die Qualität der Lenaustraße an ihre Leistungsfähigkeit und Aufenthaltsfunktion nicht ein.

Um die Sicherheit der Fußgänger auf dem Gehweg beim Einbiegen von der Hildtstraße/Urbanstraße in die Hirschbergstraße zu erhöhen, wird empfohlen, einen Spiegel in Blickrichtung Osten der Hirschbergstraße anzubringen.

3.1.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Weinsberg wird in einem Mischwasserkanalsystem entwässert. In der Hildtstraße und Hirschbergstraße sind ausreichend dimensionierte Kanäle anliegend.

Das Plangebiet soll deshalb im Mischsystem an die vorhandenen Kanäle in der Hildtstraße und Hirschbergstraße angeschlossen werden.

3.1.3 Sonstige Medien

3.1.3.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über Anschlüsse an das Ortsnetz der Stadtwerke Weinsberg an den Grundstücksgrenzen zur Hildtstraße und Hirschbergstraße realisierbar.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.1.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an das Ortsnetz der Stadtwerke Weinsberg an den Grundstücksgrenzen zur Hildtstraße und Hirschbergstraße realisierbar.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.1.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung an das Niederspannungsnetz der Energieversorgung Syna GmbH ist in der Hildtstraße und Hirschbergstraße realisierbar.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.1.3.4 Telekommunikation

Das Stadtgebiet Weinsberg ist bis zu den Netzknoten mit einem Glasfasernetz (Breitbandkabel) erschlossen.

Derzeit ist das Plangebiet mit einem Kupferkabelanschluss und mindestens 100 Mbit versorgt.

Weitergehende Verträge müssen mit dem Versorgungsträger noch abgeschlossen werden.

3.2 Innere Erschließung

3.2.1 Straßen und Wege

Zur Anbindung des Plangebietes an die Hildt-/Lenau- und Hirschbergstraße sind keine Erschließungsstraßen und Wege erforderlich. Das Grundstück wird direkt über diese Straßen erschlossen.

3.2.2 Öffentliche Grünflächen / Öffentliche Stellplätze

Es sind keine öffentlichen Grünflächen und Stellplätze geplant.

3.2.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die geplante Entwässerung des Grundstücks wird über einen Hausanschluss direkt an die öffentliche Entwässerung in der Hildtstraße und Hirschbergstraße realisiert.

3.3 Bebauung

3.3.1 Städtebau

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner bisherigen Nutzung und der Umgebungsbebauung sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche festgelegt und mit 5 Gebäuden überplant.

Mit hochwertiger Architektur wird der Villencharakter der umgebenden Bebauung aufgenommen. Durch die Staffelung der Gebäude entsprechend der Topographie wird die Bebauung in sehr guter Weise in die Landschaft eingefügt.

Als besonderes städtebauliches Gestaltungsmerkmal sind auch die großen Balkone auf den Tiefgaragen zu nennen.

Für das Parken sind 5 oberirdische Stellplätze und 2 Tiefgaragen mit insgesamt 77 Stellplätzen geplant. Dies entspricht dem von der Stadt Weinsberg vorgegebenen Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgrößen.

Aufstellplätze für die Müllsammelbehälter sind auf den Baugrundstücken vor den einzelnen Gebäuden vorgesehen.

Mit der Festlegung von ErdgeschoSSHöhen für jedes Gebäude, abgestuft und somit dem Geländeverlauf entsprechend sowie der Gliederung der Baufenster und Festlegung der Gebäudehöhen durch Angabe der maximalen First- und Traufhöhen wird versucht, die 5 Gebäude, der Topographie angepasst, gegliedert entstehen zu lassen.

Gleichzeitig wird dadurch der städtebaulichen Vorgabe Rechnung getragen, die Struktur und die Gliederung der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Der Baukörper sind den umgebenden Gebäudestrukturen angepasst.

Die Sichtbeziehungen der umgebenden Bebauung Richtung Stadt und Talseite (Süden) bleiben erhalten.

Durch den großen Freiflächenanteil ist eine Durchgrünung des Planbereichs gewährleistet.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch die Festsetzung einer großen Anzahl von Bäumen soll die bestehende parkähnliche Gestaltung nach der Neubebauung wieder erreicht werden.

3.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Entwicklung aus dem Bestands- und der Umgebungsbebauung wird im Plan-
gebiet die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Da vorliegender Bebauungsplan nach § 12 BauNVO als vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Satzung beschlossen
wird, sind alle anderen Nutzungen entsprechend §4 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3
BauNVO ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird in Abweichung nach §17 BauNVO für
WA mit 0,45 getroffen.

Die Abweichung vom Höchstmaß 0,4 nach § 17 BauNVO ist ausschließlich durch
Balkone und Terrassen erlaubt.

Dies ist analog zur Genehmigungspraxis der Umgebungsbebauung sachgemäß,
denn die Anrechnung dieser Bauteile auf die GRZ wurde erst seit der BauNVO
1990 angewendet. Nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen
für gesunde Wohnverhältnisse und die Umwelt, bzw. die Nachbarbebauung sind
deshalb nicht zu erwarten.

Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis max. 0,7 durch
Tiefgaragen mit mindesten 0,5 m Überdeckung zulässig. Durch die Erdüberde-
ckung der Tiefgaragen werden die Grünflächen wesentlich erweitert und können
damit die Freiflächen in ihrer Erholungsfunktion und gärtnerischen Nutzung
erhöhen und aufwerten.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl sind, neben dem städtebaulichen
Konzept, die maximale Gebäudehöhen und Dachformen sowie die Baugrenzen
festgelegt und werden damit Bestandteile des Bebauungsplanes. Durch diese Fest-
legungen sind die Baukörper in ihrer Größe eindeutig festgelegt.

Für die nördlichen 3 Gebäude - als Mehrfamilienhäuser geplant - sind nur Sattel-
dächer, der Umgebungsbebauung angepasst; zugelassen.

Die solare Nutzung der Dachflächen wird nicht ausgeschlossen und ist somit
erwünscht.

Das südliche Mehrfamilienhaus – bestehend aus 2 Gebäuden - parallel der
Hirschbergstraße ist der Bebauung entlang dieser Straße angepasst. Die festge-
legte Dachform Flachdach soll den Gebäuden eine prägende Stellung an dieser
Stelle Platz verleihen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von technischen Anlagen die
der Ver- und Entsorgung der Gebäude dienen sind unzulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

Die Festlegung der Lage der Stellplätze und Tiefgaragen ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu ersehen.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch. In Teilbereichen sind nur bauliche Anlagen gemäß den eingetragenen Festsetzungen zulässig.

In Bezug auf die landesrechtlichen Vorschriften ist der Textteil des Bebauungsplanes mit seinen Hinweisen zu beachten.

3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Gebiet zugelassene Dachform mit Satteldach für die nördlichen 3 Gebäude wird in seiner Lage und Höhe entsprechend den Planeinschriften festgesetzt. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bei der Dachdeckung von Satteldächern unzulässig.

Flachdächer sind mit der für die Energiegewinnung notwendigen Flächen extensiv auszuführen.

Es ist nur 1 Außenantenne pro Gebäude, innerhalb der Dachfläche zulässig.

Wärmepumpen und Solaranlagen sind als Dachaufbauten bis zu 1 m über der max. Gebäudehöhe zulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf Grundlage des Stellplatzschlüssels für die Stadt Weinsberg festgelegt mit – 1 Stellplatz für Wohnungen bis 60 m², 1,5 Stellplätze für Wohnungen bis 85 m² und 2 Stellplätze für Wohnung über 85 m². Die Berechnung der Wohnflächen für den Stellplatznachweis ist jeweils ohne Balkone und Terrassen anzusetzen.

Die Anzahl der festgelegten Stellplätze liegt über den Mindestforderungen der LBO. Dies wird aber von der Stadt ausdrücklich gewünscht um in den Wohngebieten den ruhenden Verkehr auf die Baugrundstücke zu verlagern und somit den öffentlichen Raum durch das Parken zu entlasten.

Um die Versickerung zu fördern sind alle befestigten Flächen, wie Wege und Hofbereiche usw., mit Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von < 0,5 erreichen.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind gemäß der Grünordnung gärtnerisch anzulegen.

An der östlichen Grundstücksgrenze, im Pfg 2 sind nur lebende Einfriedungen mit innenliegendem Maschendraht- oder Holzzaun gemäß Pflanzliste, zulässig.

Entlang den öffentlichen Straßen sind Stützmauern bis max. 2,50m Höhe zulässig um die vorhandene starke Geländeneigung auszugleichen und um deshalb eine bessere Gartennutzung zu erreichen.

Zwischen den Nutzflächen der Gebäude sind die erforderlichen Stützmauern bis zu 3,50 m, aus vorgenannten Gründen, zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Antenne innerhalb der Dachflächen zulässig.

Für das Plangebiet ist ein Spielplatz entsprechend Planeinschrieb und den Vorgaben der derzeit gültigen LBO anzulegen.

3.3.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Baugebietes „Hirschberg West“ stellt sich wie folgt dar:

Fläche des Plangebietes		3798 m²	
Fläche des Baugrundstücks (Flst. 2010 + 2011)		3798 m²	100,0%
überbaubare Fläche nach § 19 (2) BauNVO		1709 m²	45,0%
überbaubare Fläche nach § 19 (2) BauNVO ohne Balkone und Terrassen		1406 m ²	37,0%
versiegelte Fläche nach § 19 (4) BauNVO inkl. Tiefgarage		770 m²	20,3%
davon versiegelte Fläche nach § 19 (4) BauNVO ohne Tiefgarage		174 m ²	4,6%
Grünflächen		1319 m²	34,7%

4 Grünordnung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend § 9 (1) BauGB gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Hecken, Sträuchern und Wandbewuchs entsprechend Pflanzliste.

Hecken sind nach Pflanzliste, 2 mal versetzt, Sträucher in der Qualität Container 60-100 cm zu pflanzen.

Die Stützmauer sind teilweise, z.B. mit wildem Wein oder hängigem Rosmarin zu bepflanzen.

In den einzelnen Wohnquartieren sind Staudenflächen mit unterschiedlichen Leitstauden anzulegen.

Nisthilfen bzw. Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse:

Es sind 20 Nisthilfen für Vögel und 10 Nisthilfen für Fledermäuse an Gehölzen im Planbereich und dessen näheren Umfeld anzubringen.

2 Pfg1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Bäumen ist pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste in der Qualität von 3 mal versetzt und Drahtballierung mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Standort der Dargestellten Bäume kann um 2 m verschoben werden.

3 Pfg2 Anpflanzung einer Feldhecke

Es ist eine 2reihige Feldhecke (ca. 3 m breit, mit Pflanzabstand 1,5 m), 2mal unterbrochen durch 3 Totholzhaufen (je L=1,5m B=1,0m H=0,5m) und 3 Steinschüttungen (je L=2,0m B=0,5m H=0,3m) mit Sträucher gemäß der Pflanzliste in der Qualität: Container 60-100 cm zu pflanzen.

4 Pfg3 Anlage von Trockenmauern

Anlage von 2 Trockenmauern (je L=10m, H=0,75m) gemäß der Vorgaben LVG Heidelberg: "Bau und Instandhaltung von Natursteintrockenmauern in terrassierten Steillagen" (Heidelberg 2015).

Die Böschung ist durch Einsaat einer standortgerechten Wildsaatmischung als Lebensraum u. a. für Reptilien zu entwickeln. Im oberen Bereich der Böschung sind 3 Dreiergruppen Sträucher gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

5 Pflanzliste

Bäume:

Acer rubrum	Rot-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus avium	Wildkische
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Hecken und Sträucher:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sericea	Gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselstrauch
Cornus avium	Wildkische
Ligustrum vulgare	Liguster

4.1 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich/Kompensation des Flächenverlusts

Als Kompensation im Hinblick auf den Biotopverbund ist eine Heckenpflanzung (ca. 5 m breit, dreireihige Bepflanzung, auf Lücke, mit Pflanzabstand von ca. 1,5m) im Gewann "Hinter dem Hirschberg" durchzuführen.

Verwendung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern als Lebensräume für Vögel und Fledermäuse entsprechend Pflanzliste.

5 Artenschutz

Parallel zum Planungsverfahren wurde mit Bericht vom 02.09.2019 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen durchgeführt (Untersuchungsbericht liegt als Anlage bei).

In dieser Untersuchung wurden die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geprüft.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse wurde geprüft, ob die Umsetzung der geplanten Bebauung gegen Verbote des § 44 BNatSchG verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse (stichwortartige Zusammenfassung):

Für Teilflächen im Planungsgebiet wurden potentielle Nahrungshabitate und potentielle Quartiere für Fledermäuse sowie potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel festgestellt.

Vorkommen der Mauer- und Zauneidechse sind in sonnenexponierten Teilbereichen des Plangebiets möglich.

Die zum Teil älteren Gehölze, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets bei der Hirschbergstraße, sind zudem potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für Holzbewohnende Käfer (Eremit).

Maßnahmen für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:

Anlage von zwei Trockenmauern von jeweils ca. 10 m Länge und 0,75 m Höhe in der Böschung bei der Hirschbergstraße als Lebensraum u.a. für Reptilien. Die Böschung ist durch Einsaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung als Lebensraum u.a. für Reptilien zu entwickeln.

Im oberen Bereich der Böschung Anpflanzung von Felsenbirne, Feldahorn und Schlehe in drei Gruppen, insgesamt 9 Gehölze mit Pflanzbindung: eine Dreiergruppe (1 Feldahorn, 2 Schlehen) am westlichen Ende, eine Dreiergruppe (1 Felsenbirne, 2 Schlehen) mittig, eine Dreiergruppe (1 Feldahorn, 2 Schlehen) am östlichen Ende. Gesamtfläche der Böschung ca. 130 - 150 m².

Anpflanzung einer Gehölzreihe in drei Abschnitten am östlichen Rand des Planbereichs (ca. 3 m breit, zweireihige Bepflanzung, auf Lücke, mit Pflanzabstand von ca. 1,5 m) auf einer Fläche von ca. 150 m².

Anlage von drei Steinschüttungen (Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3 m) am östlichen Rand des Planbereichs.

Anlage von drei Totholzhaufen (Länge ca. 1,5 m, Breite ca. 1,0 m, Höhe ca. 0,5 m) am östlichen Rand des Planbereichs.

Anbringung von Nisthilfen bzw. Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse: 20 Stück für die Vögel und 10 Stück für die Fledermäuse an Gehölzen im Planbereich und dessen näherem Umfeld.

Vermeidung von Lichtemissionen durch insektenfreundliche, UV-freie Leuchtmittel, wie etwa LED-Beleuchtung, zum Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Fledermäuse, Vögel und Schmetterlinge.

An zwei geplanten Gebäuden an der Hirschbergstraße ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

Als Kompensationsmaßnahme im Hinblick auf den Biotopverbund ist auf der Gemarkung Weinsberg eine weitere Gehölzpflanzung vorgesehen, insbesondere um einen Ausgleich für die auf Flurstück 2011 befindliche und vom geplanten Eingriff betroffene Fläche, die im Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegt, zu ermöglichen.

Eine Fläche für eine Heckenanpflanzung befindet sich in östlicher Richtung vom Plangebiet im Gewann „Hinter dem Hirschberg“. Dieser Bereich ist im Biotopverbundsystem mittlerer Standorte des Landes Baden-Württemberg bereits als mögliche „Suchfläche“ definiert.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, i.V. mit § 17, Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben UVP-pflichtig, sofern bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche der Schwellenwert von 100 000 m² erreicht oder überschritten ist. Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von insgesamt 3.798m². Damit sind weder Schwellenwert noch Prüfwert erreicht oder überschritten. Es besteht im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht.

7 Kosten

Der Vorhabenträger, die BPD Immobilienentwicklung GmbH, erklärt sich bereit und in der Lage, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Kosten zur Durchführung der Erschließung zu übernehmen.

Ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag sollen parallel zum weiteren Verfahren abgeschlossen werden.

8 Planungsauswirkungen

Durch die Planung wird versucht ein innerörtliches, bebautes Grundstück verdichtet zu bebauen, im Einklang zwischen Bedarf und Einbindung in die Umgebung.

Die geplante Wohnbebauung schließt die vorhandene Baulücke städtebaulich verträglich sowie eingebunden in die umgebende Bebauung, bildet einen Lückenschluss mit der umgebenden Bebauung und lässt so eine ressourcenschonende Entwicklung der Stadt zu.