



**Stadt**  
**Weinsberg**  
Landkreis Heilbronn

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Hirschberg West“**

**Zusammenfassende Erklärung nach  
§10a Abs.1 BauGB**

**Vorhabenträger: BPD Immobilienentwicklung GmbH, Stuttgart**

**Gefertigt:  
Dr.- Ing Heinrich GmbH  
Planungsgesellschaft  
Heerstraße 109  
71332 Waiblingen**

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen .....	3
2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
3	Verfahrensablauf .....	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
5	Artenschutz.....	5
6	Bürgerbeteiligung.....	6
7	Behördenbeteiligung.....	6
8	Planungsalternativen .....	7
9	Aufstellungsvermerk .....	7

## **1 Vorbemerkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hirschberg West“ ist mit dem dazugehörigen Textteil, der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat am 24.11.2020 Sitzung beschlossen worden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und der Behörden, sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) durchgeführt).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

## **2 Ziel und Zweck 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 ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.

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

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, Stuttgart.

## **3 Verfahrensablauf**

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hirschberg West“ besteht der rechtskräftige Flächennutzungsplan „Raum Weinsberg“.

Der Flächennutzungsplan weist für die Flächen des Plangebiets Wohnflächen aus. Aus diesem Flächennutzungsplan wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hirschberg West“ entwickelt.

Des Weiteren ist für das Plangebiet ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1937 vorhanden.

Der Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgten am 17.12.2019 und wurden am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 durchgeführt.

Parallel hierzu ist nach der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 10.01.2020, der Bebauungsplan in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 21.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt worden.

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hirschberg West“ nach der Bearbeitung der Anregungen mit dem dazugehörigen Textteil, der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften am 24.11.2020 als Satzung beschlossen.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

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 m<sup>2</sup> erreicht oder überschritten ist. Bei einer Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100 000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von insgesamt 3.798 m<sup>2</sup>. Damit sind weder Schwellenwert noch Prüfwert erreicht oder überschritten. Es besteht im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde eine integrierte Grünordnung durchgeführt.

Es wurden Festsetzungen in folgenden Bereichen getroffen:

Grünordnung für die nicht überbaubare Grundstücksflächen

Pfg1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Pfg2 Anpflanzung einer Feldhecke

Pfg3 Anlage von Trockenmauern

Pflanzliste

Maßnahmen zum Eingriffsausgleich/Kompensation des Flächenverlusts außerhalb des Plangebiets

Als Kompensation im Hinblick auf den Biotopverbund ist eine Heckenpflanzung im Gewann "Hinter dem Hirschberg" durchzuführen.

## 5 Artenschutz

Parallel zum Planungsverfahren wurde mit Bericht vom 02.09.2019 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse durchgeführt. 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.

Im oberen Bereich der Böschung Anpflanzung von Felsenbirne, Feldahorn und Schlehe.

Anpflanzung einer Gehölzreihe in drei Abschnitten am östlichen Rand des Planbereichs.

Anlage von drei Steinschüttungen und drei Totholzhaufen am östlichen Rand des Planbereichs.

Anbringung von Nisthilfen bzw. Ersatzquartieren für Vögel (20 Stück) und Fledermäuse (10 Stück) im Planbereich und dessen näherem Umfeld.

### Externe Kompensationsmaßnahme

Als Kompensationsmaßnahme im Hinblick auf den Biotopverbund ist auf der Gemarkung Weinsberg eine weitere Gehölzpflanzung im Gewinn „Hinter dem Hirschberg“ vorgesehen.

Dieser Bereich ist im Biotopverbundsystem mittlerer Standorte des Landes Baden-Württemberg bereits als mögliche „Suchfläche“ definiert.

## 6 Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach §4 Abs. 1 sind mehrere Anregungen zu den Themen Größe und Höhe der Gebäude sowie dem zusätzlich entstehenden Verkehr eingegangen.

Die Themen wurden, wie folgt, zusammenfassend beantwortet:

Die Größe der Gebäude ist geringer, da durch Baugrenzen festgelegt, als im bestehenden Bebauungsplan aus 1937 möglich gewesen wäre.

Die Höhe der geplanten Gebäude wurde in einem erweiterten Geländeschnitt / Straßenansicht dargestellt. Daraus ist zu ersehen, dass in einer gedachten Höhenlinie zwischen Gebäude Lenaustraße 10 und Hirschbergstraße 4 sich die neue Straßenansicht, ohne gravierende Abweichung der einzelnen Gebäude darstellt. Das Bestandsgebäude „Villa Seitz“ (Hildtstraße 7) wäre über dieser gedachten Linie gewesen. Nach dem Bebauungsplan aus 1937 sind höhere Gebäude möglich gewesen. Die geplanten Gebäude fügen sich in die Umgebung ein.

Die Verkehrsmehrbelastung, insbesondere in der Lenaustraße, wurde als nicht hinnehmbar eingestuft. Die berechnete Verkehrsmehrbelastung in der Lenaustraße von 15 Fahrzeugen am Tag ist nicht nennenswert. Selbst im schlechtesten Fall, dass alle Zufahrten zur Tiefgarage Hildtstraße aus der Lenaustraße kommen, ist eine Mehrbelastung von 42 Fahrten am Tag zumutbar.

## 7 Behördenbeteiligung

Hinsichtlich des Naturschutzes wurden umfangreiche Ergänzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz gewünscht.

Diese Anregungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Heilbronn formuliert und in die Planung eingearbeitet.

Die Hinweise der weiteren Behördenbeteiligung waren hauptsächlich formaler Natur und wurden im Verfahren berücksichtigt.

## 8 Planungsalternativen

Die Auswahl bzw. die Erstellung des städtebaulichen Entwurfes ist unter sorgfältiger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfolgt.

Besonders berücksichtigt wurde hierbei

- Der Schutz von Natur und Landschaft
- Die homogene Entwicklung eines innerstädtischen Baugrundstücks.
- Der Minimierung der vorhandenen Lärmemissionen
- Die weitestgehende Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft, innerhalb des Plangebietes.
- Die Nachfrage nach Wohnbauflächen an diesem Standort.
- Der Wunsch auf bauliche Entwicklung durch den Grundstückseigentümer
- Die Realisierbarkeit der Maßnahme unter Verzicht auf eine Bodenordnung
- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Durch die Planung wird ein innerörtliches, bebautes Grundstück verdichtet bebaut, im Einklang zwischen Bedarf und Einbindung in die Umgebung und lässt so eine ressourcenschonende Entwicklung der Stadt zu.

## 9 Aufstellungsvermerk

Aufgestellt:  
Weinsberg, den

Stefan Thoma, Bürgermeister