



Stadt

# Weinsberg

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Kindergarten am Ziegeleipark“

Gemarkung Weinsberg

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.11.2023

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung und Bestandssituation	1
3.2	Altlasten	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	3
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>3</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	3
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	4
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>6</b>
7.1	Zeitplan	6

## 1. Anlass und Planungsziele

Die Stadt Weinsberg plant im Ziegeleipark in Weinsberg einen Parkkindergarten. Dazu sollen auf einer Gartenfläche zwei Holzhütten errichtet werden.

Die Planung dient der Bereitstellung eines Areals für einen Parkkindergarten und somit dem Ausbau der sozialen Infrastruktur.

## 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 166 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m südlich des Stadtkerns im nordwestlichsten Bereich des Ziegeleiparks.

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.655 m<sup>2</sup>.

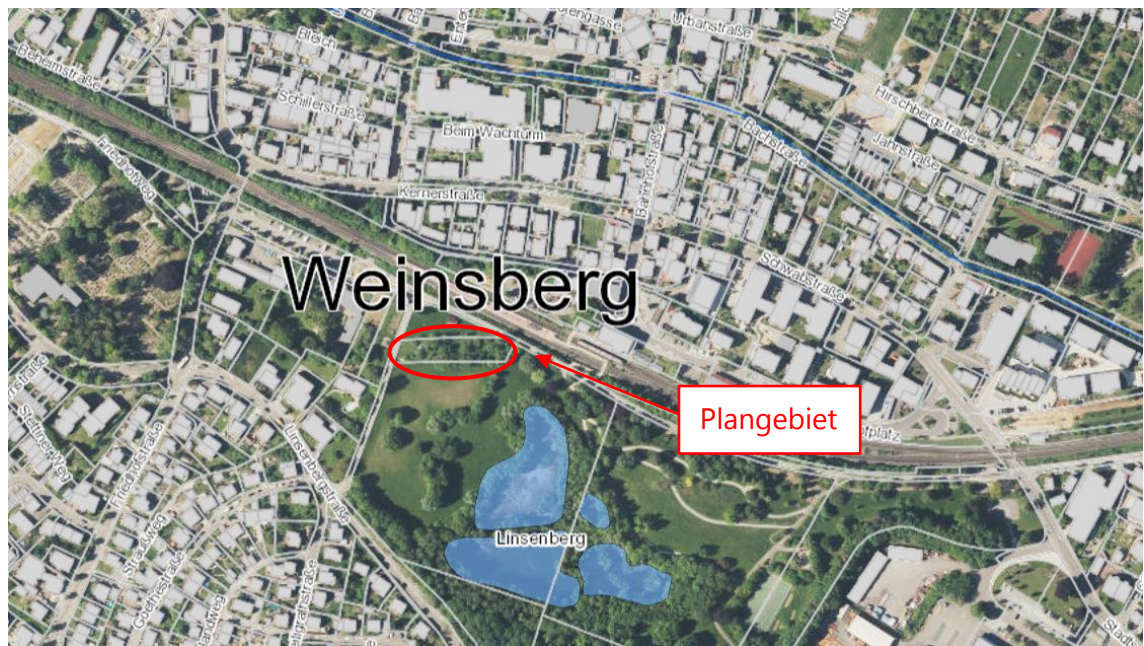


Abb. 1: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 31.08.2023)

Das Plangebiet wird derzeit als Gartenareal und zur Lagerung von Brennholz genutzt. Auf dem Areal befindet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand.

Nördlich des Areals verläuft die Eugen-Diez-Straße, dahinter die Bahnstrecke Crailsheim – Heilbronn (Strecken-Nr. 4950) sowie westlich ein Fußwegweg, der die Eugen-Diez-Straße mit der Linsenbergsstraße verbindet.

### 3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan grenzt eine altlastenverdächtige Fläche direkt südwestlich an das Plangebiet an.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich in einer sogenannten Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gemäß dem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 25.04.2023 - BVerwG 4 CN 5.21) ist jedoch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB in diesem Fall gegeben.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

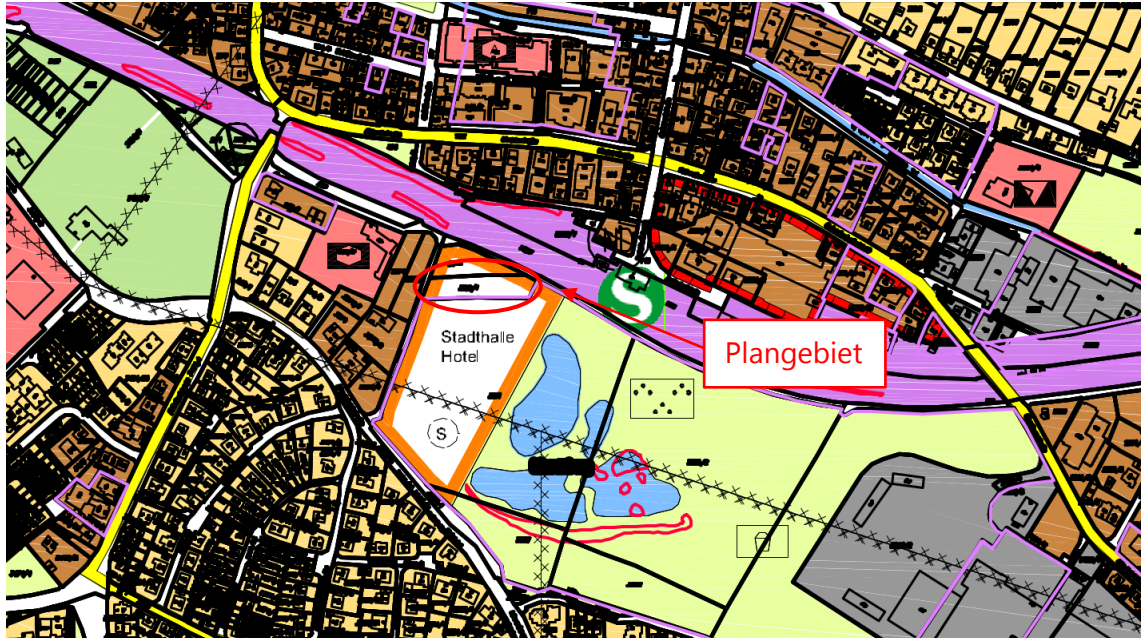


Abb. 2: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: Stadt Weinsberg)

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ als geplante Sonderbaufläche „Stadthalle/Hotel“ dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

### 4.2 Schutzgebiete

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

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Das Gartenareal im Plangebiet soll der Unterbringung eines Parkkindergartens dienen. Dazu sollen zwei Holzhütten sowie zwei Komposttoiletten errichtet werden.

Die Zugänge zum eingezäunten Areal sind im Norden an der Eugen-Diez-Straße und im Westen an dem Fußweg vorgesehen.

Eine technische Erschließung des Areals ist nicht vorgesehen, da die Einrichtung möglichst naturnah gestaltet bleiben soll.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung

Um die Fläche nahezu unversiegelt zu belassen, wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Es werden maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m ( $GH_{\max}$ ) zugelassen, um die geplanten Gebäude dem Gehölzbestand untergeordnet erscheinen zu lassen. Für die  $GH_{\max}$  wird als unterer Bezugspunkt eine Bezugshöhe (B) in Meter über Normal-Null definiert. Die Bezugshöhe orientiert sich dabei eng am bestehenden Gelände.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei eng an der konkreten Planung für die Gebäude.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der geplanten Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung (Park)Kindergarten festgesetzt.

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

Es wird für Zäune ein Bodenabstand von mindestens 11 cm vorgegeben, um eine Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

### Pflanzbindungen

Zur Sicherung des Gehölzbestands werden die bestehenden Bäume auf dem Grundstück mit einer Pflanzbindung belegt.

## 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Versickerungsfähige Beläge
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen
- Insektenschonende Beleuchtung

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 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 der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Im Plangebiet werden lediglich zwei Holzhütten mit Beton- oder Betonstreifenfundament errichtet, in deren Bereich die Bodenfunktionen verloren gehen. Es ist geplant, sämtliche Gehölze im Plangebiet zu erhalten. Lediglich ein junger Apfelbaum muss für die Umsetzung der Planung versetzt werden. Weitere Eingriffe sind nicht geplant.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher durch die Planung nicht zu erwarten.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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:

- Rückschnitt, Entfernen und Umpflanzen von Gehölzen, Abbruch bzw. Abbau von Schuppen im Winterhalbjahr
- Aufhängen von 2 Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter, 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (26 mm, 32 mm, 45 mm – jeweils mit Marderschutz), 1 Baumläuferhöhle im Umfeld

Das Aufhängen der Nistkästen/-höhlen 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.

Das Aufhängen von zwei Fledermausflachkästen und einer winterquartierstauglicher Fledermaushöhle wird dennoch vom Fachgutachter empfohlen.

### Reptilien

Ein dauerhaftes Vorkommen von Reptilien im Plangebiet konnte im Rahmen der Begehungen durch den Fachgutachter nicht nachgewiesen werden und ist aufgrund der bestehenden Strukturen auch nicht zu erwarten. Um jedoch sicherzustellen, dass Verbotstatbestände nicht eintreten, wird eine Regelmäßige Mahd der durch den Bau der Hütten beanspruchten Flächen sowie das Anlegen von Reisig- und Totholzhaufen empfohlen.

### Amphibien

Eine Betroffenheit von Amphibien kann vom Fachgutachter ausgeschlossen werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Weinsberg, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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