Stadt Beilstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wohnbebauung Torweinberg“

V. Begründung
Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 01.08.2024

Planverfasser:

vermessungsbüro
joachim sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen

Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

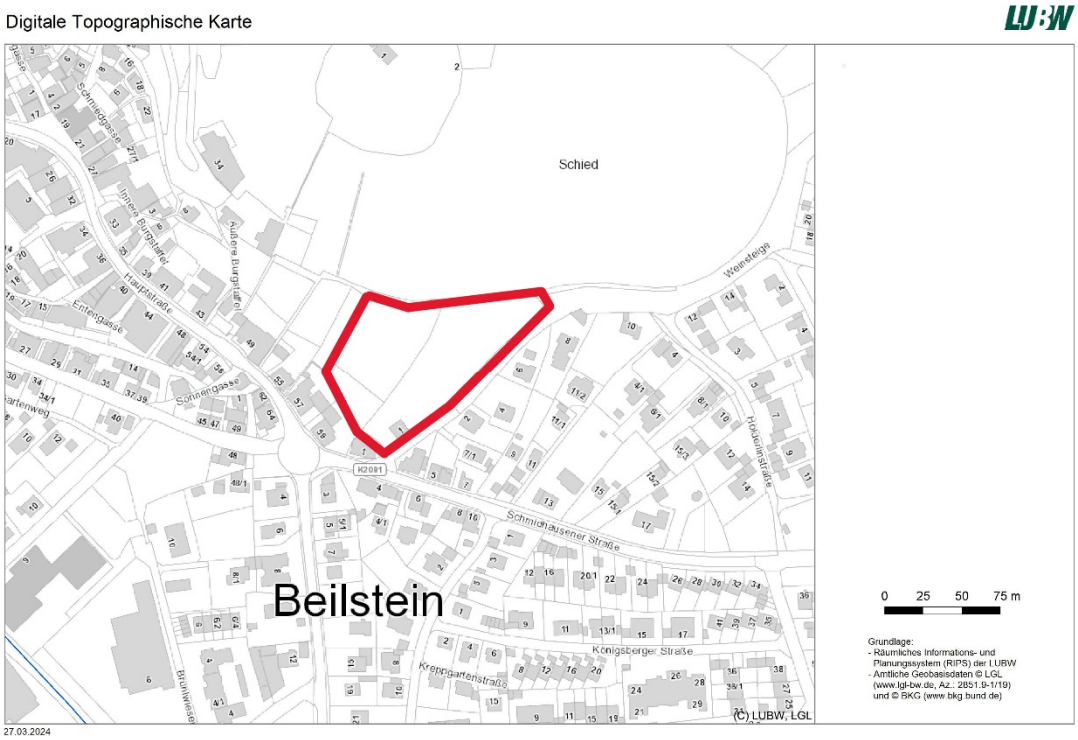
Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 3
1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes....3
1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
1.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 3
1.3.1. Landesentwicklungsplan....3
1.3.2. Regionalplan 3
1.3.3. Flächennutzungsplan 3
1.3.4. Bebauungsplan....4
1.4. Verfahrensart....4
2. Städtebauliche Konzeption 4
2.1. Städtebauliches Konzept und Baugestalt 4
2.2. Erschließung, Parkierung 4
2.3. Freiflächenkonzept....4
2.4. Energiekonzept....4
3. Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte....5
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen....5
3.1.1. Art der baulichen Nutzung 5
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung....5
3.1.3. Bauweise....5
3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche 5
3.1.5. Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindung....5
3.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..5
3.1.7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 5
3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 6
3.2.1. Dachform, Dachdeckung 6
3.2.2. Äußere Gestaltung 6
3.3. Hinweise....6
4. Umweltbelange....6
4.1. Artenschutzrechtliche Prüfung....6
4.1.1. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung 7
4.2. Umweltbericht....9
4.3. Altlasten 9
4.4. Massenausgleich....9
4.5. Klimaschutz....9
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag....10
6. Wesentliche Auswirkungen....10
7. Kosten 10

1. Allgemeine Angaben

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 2830/2, 2832/2 und 2833, wie im Übersichtsplan dargestellt.
Es liegt an der Einmündung der Weinsteige in die Schmidhauser Straße.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7540 m².
Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.



1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger plant auf seinem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienwohnhaus mit einer Tiefgarage zu errichten.
Das Vorhaben leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes in der Stadt Beilstein.
Um das Bauvorhaben und die damit verbundene Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1. Landesentwicklungsplan

Die Stadt Beilstein gehört zur Randzone des Verdichtungsraumes der Region Heilbronn-Franken.

1.3.2. Regionalplan

Für die Stadt Beilstein ist der Regionalplan Heilbronn-Franken heranzuziehen.
Beilstein ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dieser Festlegung im Regionalplan Rechnung getragen.
Das Plangebiet grenzt an einen „Regionalen Grünzug (VRG) an.

1.3.3. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal, 3. Fortschreibung 2030 in Kraft 05.04.2018 ist die südliche Teilfläche als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Die nördliche Teilfläche ist als Grünfläche ausgewiesen.
Gemäß §13a (2) Satz2 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

1.3.4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

1.4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.v. §12(1) BauGB sind der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Torweinberg“ sowie der Durchführungsvertrag.
Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht wird das Regelverfahren gem. §2 BauGB mit Umweltprüfung, ‚Umweltbericht und naturschutzrechtlichem Ausgleich durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Städtebauliches Konzept und Baugestalt

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohnungen entlang der Weinsteige vor. Ein größeres Einfamilienhaus im Inneren des Plangebietes sowie ein separates Gebäude mit einer Einliegerwohnung rundet die Bebauung ab.

Die Parkierung erfolgt in zwei Tiefgarage, die in den Hang eingegraben werden. Für die 11 Wohneinheiten werden 30 Stellplätze in den Tiefgaragen, 2 Besucherstellplätze sowie 2 Stellplätze mit Schnellladestationen hergestellt.

2.2. Erschließung, Parkierung

Das Plangebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße „Weinsteige“ erschlossen.

Die Belastung des Wohngebietes durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauung wird als gering und zumutbar eingestuft.

2.3. Freiflächenkonzept

Die Freianlagen integrieren die Hanglage. Die Dachflächen sollen begrünt werden.

2.4. Energiekonzept

Es ist eine Wärmepumpentechnik und eine PV-Anlage vorgesehen.

3. Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet WA.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe (GH) über einer definierten Bezugshöhe (BZH), die der künftigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe entspricht.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung lt. §17 BauNVO für die Geschossfläche mit einer GFZ 1,2 werden eingehalten!

Entsprechend der Planung werden maximale Gebäudehöhen über einer Bezugshöhe zur vertikalen Begrenzung der Gebäude festgesetzt.

3.1.3. Bauweise

Die Gebäude werden im Sinne der offenen Bauweise errichtet.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand von Baugrenzen entlang den geplanten Baukörper gesichert.

3.1.5. Grünplanung, Pflanzgebote, Pflanzbindung

Zur Sicherung einer wirksamen Freiflächengestaltung werden Pflanzgebote festgesetzt und die Pflanzung mit standortheimischen Laubbäumen empfohlen.

In das geschützte Offenlandbiotop entlang der Weinsteige muss im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf eine Länge von ca. 40m eingegriffen werden.
Es entfällt eine Fläche von ca.200 m². Zum Ausgleich dieses Verlustes wird entlang dem nördlichen Feldweg eine Fläche von ca.600 m² ausgewiesen, die mit einem Pflanzgebot belegt wird.

Der nördliche Bereich ragt in eine Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte hinein.
Um eine Verschlechterung der Biotopverbundfunktion zu vermeiden wird eine größtmögliche Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich sind nur solche Maßnahmen zulässig, die der Entwicklung einer natürlichen Grünfläche nützlich sind.

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

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:
Regenwasserkonzept
Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Deshalb wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionsanlagen (z.B. begrünte Dächer, Retentionszisternen) zu sammeln und soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen (z.B. für Bewässerung, Toilettenspülung) oder zu versickern (Versickerungsbeet, Rigolen) ist. Überschüssiges Regenwasser ist verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dadurch wird der öffentliche Abwasserkanal entlastet und die Bewohner haben die Möglichkeit das Regenwasser und ggfs. Brauchwasser aus gereinigtem Grauwasser zu nutzen.

3.1.7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die unter Ziffer 4.1 Artenschutzrechtliche Prüfung dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

3.2.1. Dachform, Dachdeckung

Entsprechend dem Bauvorhaben wird festgesetzt, dass nur Flachdächer zulässig sind.
Zur Verbesserung der kleinklimatischen Effekte (Verdunstungseffekte) sind die Flachdächer mit Ausnahme unter Photovoltaikanlagen und von Dachterrassen extensiv zu begrünen.

3.2.2. Äußere Gestaltung

Mit diesen Festsetzungen wird die geplante Gestaltung des Vorhabens sichergestellt.
Neben der teilweisen Begrünung der unbebauten Flächen, werden auch Regelungen über die Einfriedigung der Grundstücke getroffen.

3.3. Hinweise

Im Bebauungsplan werden allgemeine Hinweise gegeben zum Fund von Bodendenkmalen, Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Empfehlung das gesammelte Regenwasser für die private Brauchwasserversorgung zu nutzen.

4. Umweltbelange

4.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Ingenieurbüro Pirol, Plochingen beauftragt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 16.02.2024 ist der Begründung beigefügt.

Die Habitatpotenzialanalyse führte zur Erkenntnis, dass für die Artengruppen

- Säugetiere inkl. Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten
- Reptilien (Zauneidechsen)
- Wirbellose (Schmetterlinge)

<u>eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann und weiterführende Betrachtungen erforderlich sind.</u>

Die weiterführenden Untersuchungen erbrachten folgende Erkenntnisse:

- **Fledermaus**
  Vorhabensbedingte Tötungen von Fledermäusen durch das Freiräumen des Baufeldes können vor allem in den Schwachholz- und Strauchbeständen ausgeschlossen werden, sofern solche Maßnahmen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgen. Dabei sollte vorab nochmals sichergestellt werden, dass im verbliebenen Kellerraum des Gebäudes Weinsteige 1 keine Nutzung als Winterquartier erfolgt.
  Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot) kann bei Maßnahmen außerhalb der aktiven Phase von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

  Signifikante negative Auswirkungen für die lokale Fledermaus-Populationen aufgrund von bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen sind auch bei einer derzeitigen Nutzung des Gebietes als Jagdraum nicht zu erwarten.
  Der Verbotstatbestand des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird für Fledermausarten nach Fertigstellung des Vorhabens nicht erfüllt.
  Die Vorbereitung eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG konnte zum Zeitpunkt nach Abschluss der Untersuchungen ausgeschlossen werden.

- **Europäische Vogelarten**
  Im Gebiet konnten Fortpflanzungsstätten von 20 Vogelarten nachgewiesen werden.

Eine Rodung von Gehölzen und der Abbruch des Vereinsgebäudes müssen zur Vermeidung einer vermeidbaren Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dabei sind die Regelungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.
Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen auf Vogelarten, die in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vorkommen, sind nicht zu erwarten.
Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- **Reptilien (Mauereidechsen)**
  Mauereidechsen konnten im Bereich des Mauerwerks des erhalten gebliebenen Kellersockels, der straßenseitigen Trockenmauer entlang der Weinsteige und am Übergang zu den Weinbergslagen am Unteren Schiedweg nachgewiesen werden.

  Aufgrund der großen Streuung der streng geschützten Art in den Mauerzügen entlang der Weinsteige und im Bereich des Gebäudesockels kann ohne Schutzmaßnahmen ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.
  Es ist geplant entsprechende Lebensräume in der nördlichen privaten Grünfläche zu schaffen und vor Beginn der Bauarbeiten die Eidechsen dorthin umzusiedeln.

- **Wirbellose (Schmetterlinge)**
  Bei den Begehungen konnten die aus dem Zielartenkonzept resultierenden Arten des Großen Feuerfalters und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling nicht angetroffen werden.
  Der Feuerfalter besiedelt bevorzugt besonnte aber feuchte Wiesengräben und Feuchtwiesen, wie sie in der Hanglage an der Weinsteige nicht vorkommen und für den monophagen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling fehlt die entscheidende Larval-Futterpflanze, der Große Wiesenknopf, welcher ebenfalls in feuchten Wiesen vorkommt.
  Sonstige planungsrelevante Schmetterlingsarten konnten bei den Begehungen ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Dabei stand Nachtkerzenschwärmer mit im Vordergrund, der seine Eier bevorzugt auf der Nachtkerze oder auf Weidenröschenarten ablegt. Diese Pflanzen wurden stichprobenartig und ohne Befund nach Raupen der Art abgesucht.

  Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort und den Untersuchungsergebnissen wird ein Vorkommen von planungsrelevanten Schmetterlingsarten ausgeschlossen.
  Somit wird auch die Vorbereitung eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen.

Demgegenüber kann für die Artengruppen
- Farn- und Blütenpflanzen
- Säugetiere ohne Fledermäuse
- Amphibien
- Wirbellose (Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere)

das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Weitere vertiefte Untersuchungen sind für diese Artengruppen somit nicht erforderlich.

4.1.1. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Diese CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und der Abbruch des Gebäudes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Vor dem Abbruch des Kellers von Haus Nr. 1 sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse ausgeschlossen ist.
- Der Gehölzzug entlang der Weinsteige, als Offenlandbiotop Nr. 1-6921-125-0719 'Feldgehölz an der Weinsteige' ausgewiesen, muss auch bei einer erteilten Ausnahme so weit wie möglich erhalten bleiben, müssen Eingriffe auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. wegfallende Teilflächen sind an anderer Stelle des Biotops so zu ergänzen, dass die größtmögliche Störungsfreiheit für die dem Feldgehölz vorgelagerten Besiedlungen durch Mauereidechsen entlang der Weinsteige in ihrem Zustand erhalten bleiben.
- Die außerhalb den Baufenstern gelegenen sonstigen Grundstückflächen und gärtnerischen Grünanlagen sind mit gebietseigenen Gehölzen so zu bepflanzen oder ihren Bestand weiter zu entwickeln, dass die weniger störungsempfindlichen festgestellten Vogelarten nicht vollständig aus dem Gebiet verdrängt werden.
- Die Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes trockener Standorte im Nordosten der Grundstücksflächen ist weit möglich zu erhalten und nach den Zielen des Fachplanes zu entwickeln.

•

4.2. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird derzeit vom Ingenieurbüro Pirol, Plochingen erarbeitet.

Es wurden die Belange von Natur und Landschaft bzw. die Betroffenheit der Schutzgüter

- Biotope / Biologische Vielfalt,
- Boden / Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Erholung / Mensch
- Kultur- / Sachgüter
- Emissionen von Schadstoffen
- Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt

sowie deren Wechselwirkungen beleuchtet und verbal-argumentativ dargestellt.

Für die Schutzgüter Biotope / Biologische Vielfalt, Pflanzen / Tiere und Boden wurde eine mittlere bis hohe Erheblichkeit des Eingriffs bewertet.
Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung Mensch, Kultur- / Sachgüter und Emissionen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach Abschluss des Vorverfahrens und fließt in die spätere Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ein.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsprozess erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3. Altlasten

Hinweise über Altlasten sind nicht bekannt.

4.4. Massenausgleich

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für nur ein Baugrundstück.
Durch entsprechende Festsetzung der Höhenlage der Gebäude sowie der geplanten Geländemodellierung wird der Erdaushub weitestgehend auf dem Grundstück verbleiben.

4.5. Klimaschutz

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Klimaschutzes sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes die darin zu verwirklichenden Ziele die einzelnen Schutzgüter übergreifend nochmals verbal-argumentativ zusammengefasst werden.
Als Standort wurde ein Quartier angrenzend der bereits geschlossenen Ortslage gewählt, an welches im Osten und Süden eine bestehende Bebauung angrenzt. Als Kubatur wurde eine energetisch günstige Bauform mit einer Südausrichtung gewählt.

Das Flachdach ermöglicht einen effektiven Einsatz von PV-Anlagen. Die Flachdachflächen der Gebäude und der Garage werden extensiv begrünt. Dies führt einerseits zu einer direkten Niederschlagswasser-Rückhaltung im Substrat und andererseits zu einer Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstungsleistungen aus der Transpiration der Pflanzenmasse und aus der Evaporation aus dem Substrat.
Es wird eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück und eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag

Zur Absicherung weiterer Anforderungen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, wird zwischen der Stadt Beilstein und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag gem. §12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird neuer Wohnraum geschaffen. So wird das Planungsprinzip einer Arrondierung der Siedlungsfläche vor einer losgelösten Außenentwicklung eingehalten und wertvolle Flächen im äußeren Randbereich der Stadt Beilstein geschont. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

7. Kosten

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