

Rems-Murr-Kreis Stadt Weinstadt

Bebauungsplan „Benzach IV – 1. Änderung“

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB Entwurf

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt mitten im Bereich der bebauten Ortslage von Weinstadt auf der Gemarkung Beutelsbach.

Die Gewerbebrache ist von Wohngebäuden umgeben. Im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich schließen sich Mehrfamilienwohngebäude an. Das relativ ebene Gelände macht im Westen einen deutlichen Versatz in diesem Bereich entstanden in der letzten Zeit Reihenhäuser. Im nördlichen Bereich gibt es eine befestigte Fläche, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Von hier aus geht eine Treppenanlage auf die westliche, erhöhte Ebene und führt zu einem großzügigen Spielplatz. Erschlossen wird das Plangebiet über die Ziegeleistraße.

Es umfasst mit einer Fläche von ca. 4,5 ha die Flurstücke 763/1, 763/9, 763/10, und Teile der Flurstücke 763/7 und 776/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 724/3, 724/3 und 777/5.
- Im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 726 (Ziegeleistraße), 763/5, 763/7 und 763/8.
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Flst.Nr. 763/3.
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 772/1 bis 772/6 und entlang der bestehenden Treppenanlage.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Weinstadt möchte die Innenentwicklung vorantreiben und Wohnbauflächen in geeigneten Gebieten entwickeln. Hier gibt es bereits einen Bebauungsplan. Nach Grundstücksverhandlungen und –veränderungen und um hier einem veränderten städtebaulichen Konzept mit Stadthäusern nachzukommen und um eine entsprechende Verdichtung und Vermarktbarkeit zu erreichen, soll der Bebauungsplan angepasst werden.

3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benzach IV“ vom 04.10.2007. Durch die veränderten Gegebenheiten ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Erschließung

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch das bestehende örtliche Straßensystem im Anschluss über den öffentlichen Parkplatz an die Ziegeleistraße

gewährleistet, die auch die Verknüpfung mit dem örtlichen Verkehrsnetz und die Verbindung in den Ortskern als auch mit dem überörtlichen Verkehrssystem herstellen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neue, private Erschließungsstraße mit Wendeanlage.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung können jeweils über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend, Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Leitungsführungen sind gegeben.

Geh- und Fahrrecht

Im Bereich der privaten Erschließungsstraße wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Gebäude Zeigeleistraße 23/1 und 23/2 eingetragen.

Lärm

Verweis auf das Lärmgutachten von Karajan Ingenieure (Stuttgart) vom März 2007.

5. Umweltbelange

Naturschutzrechtliche Regelung

Die Ausarbeitung der Habitatpotentialanalyse des Büros StadtLandFluss (Nürtingen) wird wie folgt zusammengefasst:

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten

Vögel

Aufgrund des späten Begehungszeitpunktes konnten keine Brutvogelaktivitäten oder Reviere abgegrenzt werden, bedingt durch die Siedlungslage und Strukturarmut des Planungsgebiets sind jedoch außer Gebäudebrütern keine gefährdeten Vogelarten zu erwarten. Für folgende Arten liegen Nachweise vor: Haussperling, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Amsel. In und an der südlichen Lagerhalle wurden insgesamt drei Nester entdeckt, von denen zwei vermutlich auf den Haussperling zurückgehen. Das dritte stammt von Kohlmeisen. Weder Mehl- oder Rauchschnalbe noch Mauersegler bzw. deren Brutplätze konnten bei einer der Begehungen im Gebiet beobachtet werden. Die freibrütenden Arten Mönchsgrasmücke und Amsel hielten sich im Gehölzsaum im Süd- und Westteil auf. Bis auf den Haussperling (Rote Liste Deutschland und Baden-Württemberg V, Bezeichnungen und Kürzel vgl. Kap. 1.2) sind die anderen im Gebiet nachgewiesenen Arten ungefährdet.

Als Beibeobachtung wurde in der Ziegeleistraße 21 ein Haussperlingsbrutplatz im Dachbereich nachgewiesen.

Säugetiere (Fledermäuse)

Während zweier Erfassungen (Ausflugsbeobachtung 10.08., Schwärmkontrolle 16.08.2016) wurden insgesamt vier verschiedene Fledermausarten nachgewiesen: die drei Pipistrellen sowie mit einer Einzelaufnahme eine nicht näher bestimmbare Art der Gattung Mausohr (*Myotis*). Die geringe Anzahl der Aufnahmen spricht für eine untergeordnete Bedeutung des Planungsgebiets. Die meisten Rufe wurden am Nordrand der Lagerhallen aufgenommen.

Die meisten Aufnahmen stammen von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die als typischer Kulturfolger im Siedlungsbereich Spaltenquartiere an Gebäuden nutzt. Eine

Quartiernutzung innerhalb des Planungsgebiets konnte allerdings nicht nachgewiesen werden. Der frühe Aufnahmezeitpunkt von Rufen bei der Ausflugsbeobachtung deutet auf ein Quartier im näheren Umfeld. Vereinzelt wurden Balzrufe von Männchen aufgezeichnet. Mit geringerer Häufigkeit wurden Rufe der Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) aufgezeichnet. Die Art nutzt typischerweise Baumhöhlen und –spalten als Quartier, gelegentlich aber auch Nistkästen oder Gebäude. Für Baden-Württemberg liegen relativ wenige Nachweise bei lückiger Verbreitung vor, bislang existieren noch keine Wochenstubenfunde (BRAUN & DIETERLEN 2003, BfN, Stand 2013). Eine Betroffenheit dieser Art ist aufgrund der geringen Nachweiszahl ausgeschlossen.

Für die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) liegen nur wenige Rufaufzeichnungen vor. Die Art nutzt ein breites Quartierspektrum Spalten und seltener auch Höhlen an Bäumen und Gebäuden. Eine Betroffenheit dieser Art ist aufgrund der geringen Nachweiszahl ausgeschlossen.

Nach Angaben des BfN lösen sich Mitte August Wochenstubenverbände der Zwergfledermaus auf.

Nach DIETZ & KIEFER (2014) beginnt die Auflösung bereits Mitte/Ende Juli, weswegen die Erfassungen nicht mehr im optimalen Zeitfenster lägen. Ein Vorkommen von Wochenstubenquartieren an den Gebäuden des Planungsgebiets kann trotzdem ausgeschlossen werden, aufgrund der nachgewiesenen sehr geringen Aktivität im Gebiet sowie dem Fehlen von Spuren (Kotansammlungen, Verfärbungen, etc.). Eine Nutzung der Dachbleche an den Lagerhallen durch Einzeltiere ist jedoch wahrscheinlich. Eine Überwinterung im Gebiet ist aufgrund der fehlenden Eignung der Gebäude sowie der regelmäßigen Anwesenheit der Familie Sperlich mit ihren Schaustellerfahrzeugen extrem unwahrscheinlich.

Weitere geschützte Arten

Aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen ist im Planungsgebiet ein Vorkommen weiterer geschützter Tierarten nicht zu erwarten.

Untersuchungsumfang in der saP

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Fazit und Ausblick

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG nicht berührt.

• V 1 Jahreszeitliche Beschränkung von Gebäudeabrissarbeiten

Um zu gewährleisten, dass mit dem Abtrag der Gebäude und Schuppen keine Individuen verletzt oder getötet werden, erfolgen die Arbeiten im Zeitraum nach der Wochenstubenzeit (frühestens Mitte Oktober, je nach Witterung ab November) bis Ende Februar. Sofern die in Kapitel 4.2. genannten Dachbleche (mögliche Tagesquartiere) vor dem 1. Februar entfernt werden, kann der Abriss bis Ende März erfolgen.

Im Ausnahmefall kann ggf. von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, jedoch nur in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie unter der Voraussetzung, dass der Bereich zuvor von einer qualifizierten Fachkraft auf entsprechende Vorkommen von Arten untersucht wurde.

• V 2 Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Damit baubedingt keine im Gebiet vorkommenden Vogelarten oder deren Entwicklungsformen getötet oder verletzt werden, erfolgen Fällungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln).

- **CEF 1 Erhalt des Nist- bzw. Quartierangebots**

Zum Erhalt des Quartierangebots für gebäudenutzende Fledermäuse sind zeitlich vorgezogen an den Nachbargebäuden 6 Spaltenkästen anzubringen. Beispielsweise können verwendet werden:

6 x Fledermaus-Spaltenkasten Art-Nr. FSPK, Firma Hasselfeldt

Die Fassadenkästen können bei Bedarf mit ungiftiger atmungsaktiver Farbe gestrichen werden.

Für den Verlust von Brutplätzen des Haussperlings werden an den Nachbargebäuden folgende Kästen aufgehängt (z.B. von der Firma Hasselfeldt oder Schwegler).

2 x Nistkasten für Sperlinge Art-Nr. SPMQ

- **E 1 Empfehlungen für die spätere Ausgestaltung der Flächen und Gebäude:**

Um die spätere Fläche für geschützte Tierarten aufzuwerten, sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Wahl und Ausrichtung der Beleuchtungsmittel um eine Lockwirkung auf Insekten zu vermeiden,

- Verwendung heimischer standortgerechter Bäume, Sträucher und Stauden als Nahrungsgrundlage und zum Nestbau sowie

- Anlage von Blühstreifen mit autochthonem Saatgut. Zur Berücksichtigung Vogelschlag werden können Vorkehrungen getroffen werden, bspw. Verwendung nichtspiegelnder Glasscheiben

6. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Erweiterung/Vergrößerung des Baufensters
- Reduzierung auf eine Bezugshöhe
- Erweiterung Dachneigung 5-45°
- Reduzierung auf einen Gebietscharakter WA 5 mit GH 13,00 m
- Versetzung der Baumstandorte, nur noch einheimische Laubbäume
- Versetzung der Lage der privaten Zufahrt im öffentlichen Parkplatz
- Wegfall des Containerstandortes
- Ergänzung/Änderung Abstandsfläche von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie und Abstand Carportdächer zur Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer Gebäude Ziegeleistraße 23/1 und 23/2

Aufgestellt: Geoteck GmbH, 13.10.2016