

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **SILCHERSCHULE**

**Entwurf vom 01.08.2022  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

# Inhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	4
3 Vorgaben übergeordneter und örtlicher Planungen.....	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bebauungspläne .....	6
3.4 Schutzgebiete .....	7
4 Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	7
4.1 Geltungsbereich .....	7
4.2 Lage im Siedlungsraum.....	7
4.3 Topographie .....	7
4.4 Bestehende Nutzung .....	8
5 Städtebauliches Konzept .....	8
6 Erschließung .....	10
6.1 Verkehr .....	10
6.2 Ver- und Entsorgung.....	10
6.3 Andienung und Müllentsorgung.....	10
7 Gutachten .....	10
7.1 Artenschutz .....	10
7.2 Verkehr .....	11
7.3 Schallimmissionsprognosen .....	11
7.4 Versickerungsgutachten.....	11
8 Umweltbelange .....	12
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften.....	15
11 Flächenbilanz.....	15
12 Auswirkungen des Bebauungsplans .....	16

**Anlagen:**

**Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse** vom 17.11.2021, Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen

**Anlage 2: Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung** vom 16.03.2022, Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen

**Anlage 3: Verkehrsuntersuchung** vom 01.02.2022, Bernard Gruppe ZT GmbH, Aalen

**Anlage 4: Schalimmissionsprognose für die Anlieferung der Mensa in der Silcherschule** vom 08.07.2022, Gerlinger und Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf

**Anlage 5: Stellungnahme Versickerungsmaßnahmen** vom 20.10.2021, Wehrstein Geotechnik GmbH und Co. KG, Kernen

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Aufgrund der Ausweisung eines großflächigen Wohnbaugebiets im Westen des Ortsteils reicht das vorhandene Raumprogramm der bestehenden Endersbacher Grundschule – der Silcherschule – für die künftig zu erwartende Schülerzahl nicht mehr aus.

Gemäß Schulentwicklungsplanung der Stadt Weinstadt ist daher die Erweiterung der Silcherschule nach aktueller Schulbauförderrichtlinie nötig. Da die erforderlichen Schulraumflächen nicht vollständig im Gebäudebestand untergebracht werden können, wird eine bauliche Erweiterung der Grundschule auf dem ca. 7.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück notwendig. Hierfür sollen zwei Neubauten südlich des bestehenden Schulhauptgebäudes entstehen, wofür zwei eingeschossige Bestandsgebäude weichen.

Mit dem Bebauungsplan Silcherschule sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Silcherschule geschaffen werden.

## **2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan Silcherschule wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, wie nachfolgend dargelegt wird. Eine Bebauung des Grundstücks nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da die Erweiterungsbauten der Schule nach Art und Maß der baulichen Nutzung von der Eigenart der näheren Umgebung abweichen.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Bedingung wird erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist jedoch aufgrund der erstellten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe keine Natura 2000-Gebiete sowie auch im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe befinden, wird die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens als gegeben gesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden – auf die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, kann daher verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Im beschleunigten Verfahren kann entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon wird jedoch kein Gebrauch gemacht - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zusätzlich durchgeführt.

### 3 Vorgaben übergeordneter und örtlicher Planungen

#### 3.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 liegt die Stadt Weinstadt im Verdichtungsraum Stuttgart, entlang der Landesentwicklungsachse Waiblingen – Schorndorf. Der Stadtteil Endersbach ist als Unterzentrum ausgewiesen (PS 2.3.3. (Z)), das eine verstärkte Siedlungstätigkeit (VRG, PS. 2.4.1.4 (Z)) aufweist.

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgelegt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

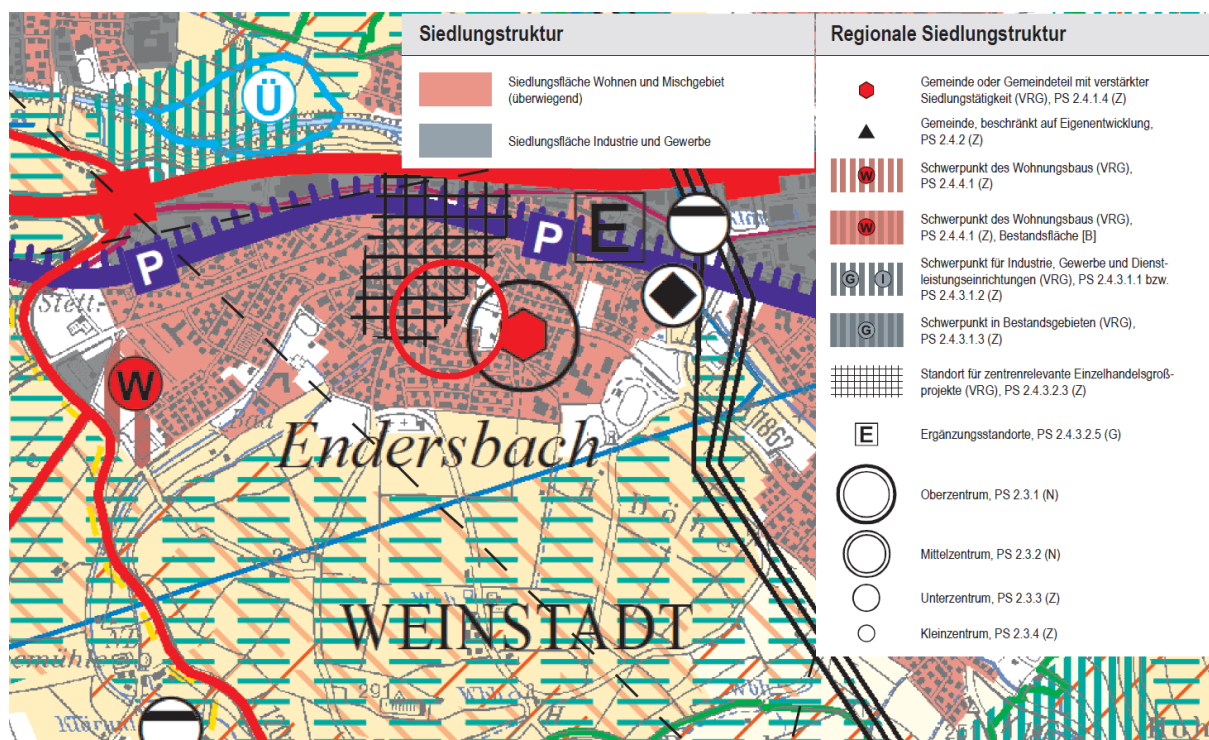
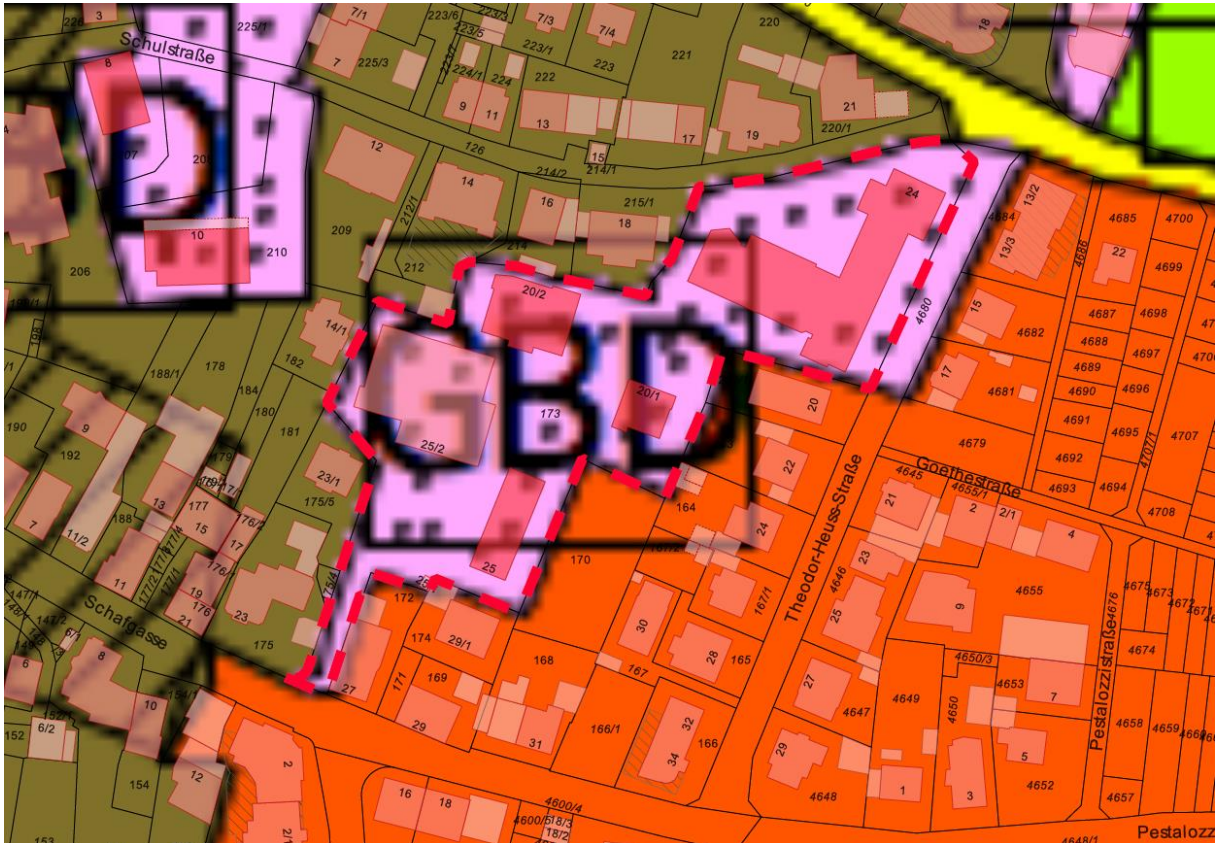


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Plangebiet (rot umkreist)

## 3.2 Flächennutzungsplan

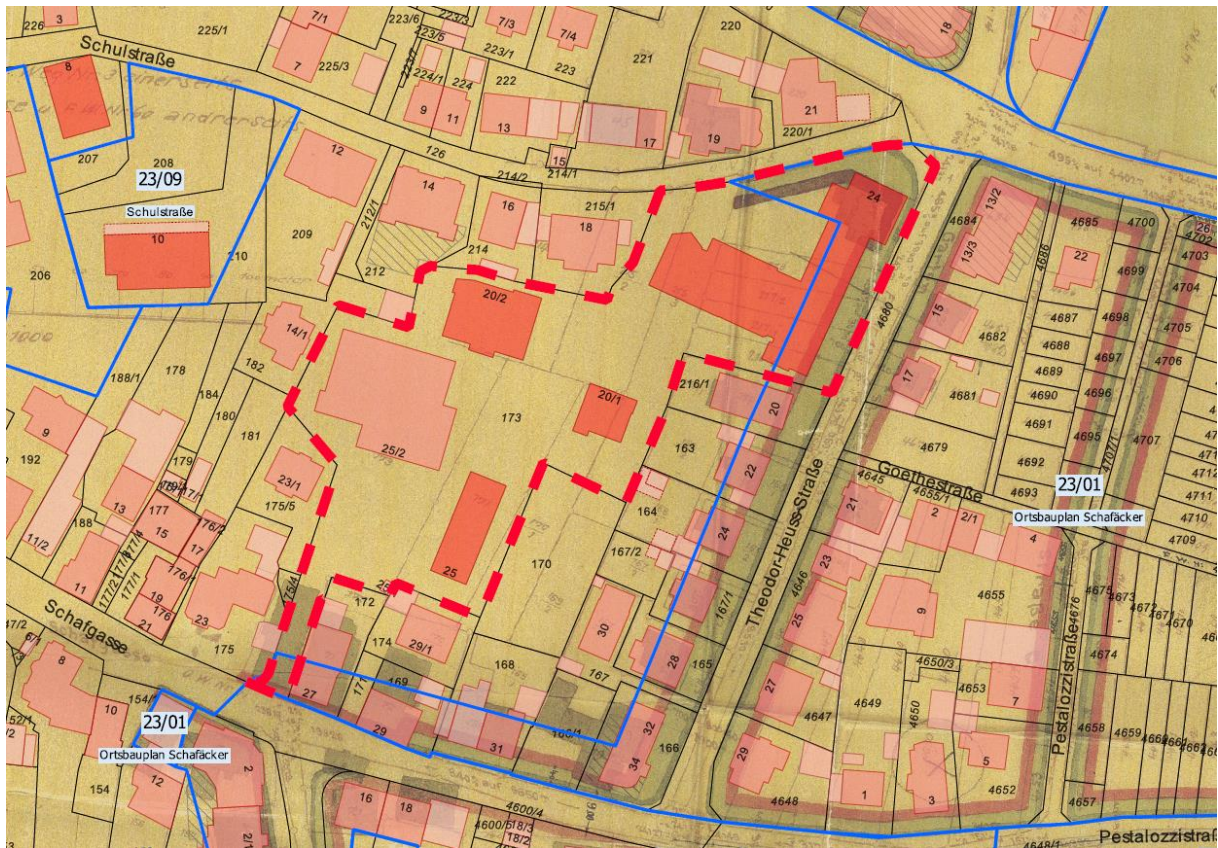
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal (14. Änderung) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 14. Änderung, genehmigt 30.06./01.07.2021, mit Plangebiet (in rot)

## 3.3 Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan. Lediglich im Nordosten sowie im Süden des Geltungsbereichs sind kleine Teilflächen durch den Ortsbauplan Schafäcker überplant. Der rechtsverbindliche Ortsbauplan tritt in diesen Bereichen mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Silcherschule“ innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.



**Abbildung 3:** Abgrenzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Plangebiet (in rot), Abbildungsgrundlage Ortsbauplan Schafacker

### 3.4 Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine Schutzgebietsausweisungen.

## 4 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Flurstück 173 der Gemarkung Endersbach. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

### 4.2 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Weinstadt liegt ca. 20 km nordöstlich der Stadt Stuttgart im Rems-Murr-Kreis und wird von den Gemeinden Kernen im Remstal, Waiblingen, Korb, Remshalden und Winterbach sowie Baltmannsweiler und Aichwald umgeben.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Weinstadt, im Stadtteil Endersbach. Dort liegt es östlich des Ortskerns, der den zentralen Versorgungsbereich beinhaltet.

### 4.3 Topographie

Das Gelände fällt innerhalb des Grundstücks von ca. 244 m ü. NN im Nordosten auf ca. 239 m ü. NN im Südwesten ab.

## 4.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit bereits als Schulgrundstück für die Silcherschule. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück ein Kindergarten sowie eine Turnhalle, die auch für Vereinszwecke genutzt wird. Die bestehenden Gebäude haben auch nach Aufstellung des Bebauungsplans Bestandsschutz.



Abbildung 4: Luftbild mit Plangebiet (in rot), Quelle: Städtisches GIS der Stadt Weinstadt

## 5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Erweiterung der Silcherschule berücksichtigt gleichzeitig die zentrumsnahe Lage unweit des Endersbacher Ortskerns sowie die dörflichen Gebäudestrukturen, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Scheunen und privaten Grünflächen mit Obstbaumbestand, die das Plangebiet umgeben.

Der Hauptgebäudekörper der Silcherschule im Nordosten des Grundstücks wird erhalten und stellt nach wie vor den Haupteingang – das Entree – der Schule dar. Neben den Verwaltungsräumen enthält das Gebäude mehrere Klassenräume. Im Zuge der Bauarbeiten zur Erweiterung der Silcherschule werden auch am Hauptgebäude kleinere Umbaumaßnahmen zur Optimierung des Schulbetriebs vorgenommen.

Das Hauptschulhaus wird durch zwei Neubauten ergänzt, die im Zentrum sowie im Süden des bestehenden Schulgeländes errichtet werden und die Ausrichtung des Bestandsgebäudes mit ihrer Dachneigung sowie Gebäudetiefe aufgreifen. Im Zentrum ist das „Gartenschulhaus“ geplant, das weitere Klassenräume beinhaltet. Das Gebäude stellt ein Bindeglied zwischen dem Schulhaus im Norden und der „Dorfscheune“ mit Mensa und Bewegungsraum im Süden dar. Das Gebäude „Dorfscheune“ soll auch für außerschulische Zwecke genutzt werden, jedoch müssen diese Nutzungen im Kontext zur festgesetzten Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ stehen. Vorgesehen ist insbesondere die Nutzung als Sitzungsraum für Vereine, für Vorträge und Präsentationen und als Veranstaltungsort für außerschulische



Weiterbildungsangebote (z.B. der Volkshochschule). Lärmintensive und umfangreiche außerschulische Nutzungen wie z.B. Festlichkeiten oder Vereinsveranstaltungen gehören nicht zum Normalbetrieb und sind nicht mit der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ abgedeckt.

Durch die kleinteilige Struktur integrieren sich die Gebäude in den dörflichen Kontext. Zudem werden auf dem Schulgrundstück Freiräume gesichert, die den Schülerinnen und Schülern als Aufenthaltsbereiche dienen und zu einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets beitragen.

Für die beiden Neubauten werden zwei eingeschossige Bestandsgebäude abgebrochen. Der Kindergarten sowie die Turnhalle, die sich ebenfalls auf dem Grundstück befinden, bleiben bestehen.



**Abbildung 5:** Städtebauliches Konzept, SchmidtPloecker Architekten

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das Schulgrundstück wird im Osten über die Theodor-Heuss-Straße sowie im Süden über die Schafgasse erschlossen. Nördlich des Schulgeländes verläuft die Schulstraße (Einbahnstraße). Die Erschließung über die Schulstraße diente bisher zur Anlieferung der Mensa. Auf Grund der Verlagerung der Mensa in die „Dorfscheune“ soll die Anlieferung zukünftig über die Schafgasse erfolgen.

Die zentrale Lage des Plangebiets hat zur Folge, dass es gut mit dem Fahrrad und zu Fuß an die Wohngebiete angebunden ist.

Der Endersbacher Bahnhof liegt in rund 350 m Entfernung, dort befinden sich die Haltestellen mehrerer Buslinien.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Am Plangebiet liegt die Wasserversorgung in den angrenzenden Straßen an. Ebenso ist eine Fernwärmeversorgung gegeben. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Hierfür befinden sich in den angrenzenden Straßen Mischwasserkanäle. Stromleitungen sowie Leitungen für Internet liegen am Grundstück an.

### **6.3 Andienung und Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung für den Gebäudebestand erfolgt weiterhin über die Schulstraße. Für die Neubauten im südlichen Bereich des Grundstücks wird ein separater Müllsammelplatz eingerichtet dessen Andienung über die Schafgasse erfolgt.

## **7 Gutachten**

### **7.1 Artenschutz**

Um den Artenschutz im Vorfeld der Planung zu berücksichtigen, erfolgte für das Plangebiet am 03.08.2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen von streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weiteren Begehungen für die Artengruppen xylobionte (totholzbewohnende) Käfer sowie Fledermäuse erforderlich. Sonstige Artnachweise relevanter Arten (gem. § 44 (5) BNatSchG) konnten aufgrund der Nutzung und Strukturen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung des Plangebiets nicht zu erwarten und wurden nicht nachgewiesen. Die artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse ist den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung brachte hervor, dass keine Lebensräume planungsrelevanter oder sonstiger xylobionter Käfer vom Eingriff betroffen sind. Jahreszeitbedingt konnte keine Detektorbegehung für Fledermäuse durchgeführt werden, jedoch bieten die Gebäudefassaden der Abbruchgebäude mögliche Sommer-Tagesquartiere für spezielle Fledermausarten. Auf Grund dieser Annahme wurden entsprechend CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Um auszuschließen, dass sich vor Abriss der Bestandsgebäude Fledermäuse in Spalten, Hohlräumen, Löchern etc. einnisten, wurden diese bei konstant kalten nächtlichen Temperaturen im Dezember 2021 verschlossen. Um ein Vorhandensein einzelner Fledermäuse auszuschließen, wurden diese Strukturen vorab überprüft. Somit wurden, unter Abwesenheit der Tiere, potenzielle Quartiere abgebaut bzw. eine Besiedelung und somit

Tötung bzw. Störung bei den Abbrucharbeiten vermieden. Das Vorgehen wurde mit der UNB Rems-Murr-Kreis abgestimmt.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude könnten potenzielle Sommer-Tagesquartiere verloren gehen. Daher wurden vor dem Abriss der Gebäude im Frühjahr 2022 fünf Fledermauskästen im Baumbestand aufgehängt und am Hauptgebäude der Silcherschule installiert.

Die oben beschriebenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und sind in Anlage 2 dokumentiert. Ein Monitoring der Fledermauskästen ist mit der UNB Rems-Murr-Kreis bereits abgestimmt, jedoch nicht mehr Teil der Bauleitplanung, sondern erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Die Stadtverwaltung Weinstadt ist jedoch weiterhin für das Monitoring zuständig.

Das Umhängen der drei Nistkästen ist für Herbst/ Winter 2022 geplant, wenn die Vögel entweder in ihren Sommerquartieren überwintern oder die Brutzeit noch nicht begonnen hat. Die Durchführung dieser CEF-Maßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss geplant.

## **7.2 Verkehr**

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen infolge der Erweiterung der Silcherschule wurde eine Verkehrszählung im Bestand durchgeführt und darauf basierend eine Verkehrsprognose erstellt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass der hinzukommende Hol- und Bring-Verkehr als unkritisch betrachtet werden kann. Als Maßnahme wird das Einrichten einer Haltezone im Bereich der Schulstraße vorgeschlagen. Mit der Markierung soll die Haltezone deutlich gekennzeichnet und so die Hol- und Bring-Situation allgemein verbessert werden. Von Seiten der Stadt Weinstadt und der Schul- und Kindergartenleitung wurde in den letzten Jahren bereits intensive elterliche Aufklärung betrieben zum Thema Hol- und Bringverkehr mit dem PKW. Diese Aufklärung soll weiterhin vorangetrieben werden, um den bisherigen elterlichen Hol- und Bringverkehr mit PKW zu reduzieren und den Fußgängerverkehr zu stärken.

Mit der Verlagerung der Mensa in die Dorfscheune entsteht im Süden eine neue Anliefersituation über die Schafgasse. Die Befahrbarkeit der Sackgasse welche an die Schafgasse anschließt wurde im Gutachten ebenfalls untersucht. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die Breite der Sackgasse für die Anlieferung ausreicht und Begegnungen zwischen LKW und Fußgänger bzw. Radfahrer in dem kurzen Zeitfenster der Anlieferung problemlos ablaufen können. Der detaillierte Bericht ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

## **7.3 Schallimmissionsprognosen**

Anlieferung Mensa Dorfscheune:

Im Zuge des Schallimmissionsgutachtens wurden sowohl die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen, als auch die Emissionen durch den Anlieferverkehr prognostiziert. Detailliert untersucht wurden der anfallende Verkehr, die Verladung und die Kühlanlagen des LKW. Gerechnet wurde mit maximal einer Anlieferung pro Tag außerhalb der Ruhezeiten. Laut Prognose werden die Spitzenpegel tagsüber an allen Immissionsorten unterschritten. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Anlieferungen nur 2-3-mal pro Woche stattfinden wird.

Zu den untersuchten haustechnischen Anlagen zählen die Kühl- und Klimaanlage südlich der Dorfscheune, welche beide eingehaust sind. Die Kühlanlage ist 24 Stunden am Tag an 7 Tagen die Woche in Betrieb. Aus diesem Grund wurden bei der Berechnung eine längere Ruhezeit herangezogen und der Schalleistungspegel mit einem Aufschlag von 6 dB(A) berechnet. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Spitzenpegel an allen Immissionsorten tagsüber unterschritten werden. Die detaillierte Prognose ist als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

## **7.4 Versickerungsgutachten**

Der Einsatz von Rigolen bzw. Zisternen wurde von dem Fachbüro Wehrstein Geotechnik überprüft, mit dem Fazit, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der

geologischen Rahmenbedingungen und der Platzverhältnisse (beengter Grundstückszuschnitt) für nicht erfolgreich anwendbar gehalten wird. Die detaillierte Prognose ist als Anlage 5 der Begründung beigelegt

## **8 Umweltbelange**

Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Umweltbericht zu erstellen, dennoch sind die verschiedenen Umweltbelange hinreichend zu würdigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden nachfolgend aufgezeigt.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Baumaßnahme ist mit Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen wirken nur temporär und sind nicht zu vermeiden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine weitergehenden Beeinträchtigungen auslöst. Zwar sind durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 13,00 m bzw. 14,00 m höhere Gebäude als im Bestand möglich, eine hinreichende Belichtung und Belüftung ist aber weiterhin gewährleistet.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits derzeit aufgrund der Nutzung als Schulgrundstück weitgehend versiegelt. Für die beiden Neubauten werden zwei eingeschossige Bestandsbauten abgebrochen. Für die Erweiterung der Silcherschule müssen baubedingt und zur Neuordnung der Sport- und Freiflächen mehrere, teils große Bestandsgehölze gerodet werden. Daher ergeben sich Auswirkungen auf die ökologische Funktion, diese sind jedoch lokal beschränkt. Es werden zur Wiederherstellung der ökologischen Funktion sowie zur Begrünung des Schulhofes Neupflanzungen erfolgen, diese sind über einen Pflanzzwang im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren sind Pflanzbindungen im Bebauungsplan dargestellt und Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass das Vorkommen von streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weiteren Begehungen für totholzbewohnende Käfer sowie Fledermäuse durchgeführt. Aus den hieraus gewonnenen Ergebnissen wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Populationen abgeleitet. Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt (siehe Anlage 2).

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Fläche ist derzeit durch die Nutzung als Schulgelände mit mehreren Gebäuden bebaut und durch Aufenthalts- und Spiel- bzw. Sportflächen versiegelt. Durch die Neubauten auf bereits derzeit bebauten Flächen und die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen für Wege, Platzbereiche und Stellplätze ändert sich die Versiegelung im Plangebiet nur unwesentlich. Somit erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Mit der geplanten Erweiterung der Silcherschule auf dem bestehenden Schulgelände wird im Sinne der Innenentwicklung eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation.

Der Neubau des „Gartenschulhauses“ und der „Dorfscheune“ erfolgt weitestgehend auf bereits versiegelter Fläche. Durch das Vorhaben ist demzufolge nicht mit einer Verschlechterung der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung innerhalb der Fläche zu rechnen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Bezüglich des Schutzgutes Klima ist die Vorbelastung des Plangebiets gering. Das Siedlungsgebiet im Umfeld ist geprägt von einer mäßig dichten Einzelhausbebauung mit begrünten Gartenbereichen. Auf dem Schulgrundstück selbst werden die Platzbereiche durch Gehölzbestände zониert, die einen Ausgleich zur versiegelten Fläche bieten. Durch die Nachverdichtung ist mit keinen maßgeblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen, da hauptsächlich bereits derzeit versiegelte Flächen neu bebaut werden. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe und die damit veränderte Luftströmung zu erwarten.

Von der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die Auswirkungen auf Klima und Luft werden durch die Festsetzungen zu Pflanzgebieten sowie zu den Oberflächenbelägen von Erschließungswegen, Platzbereichen und Stellplätzen minimiert.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Erweiterung der Silcherschule im rückwärtigen, von der Straße abgewandten und bereits bebauten Bereich sind weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben. Durch die Orientierung bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe an den angrenzenden Wohngebäuden sowie den gegebenen Abständen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern wird auch die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind weder Kulturgüter, noch erhaltenswerte Sachgüter bekannt.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen werden die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen, erläutert.

Durch die Erweiterung der Silcherschule werden hauptsächlich bereits bebaute Flächen neu versiegelt. Auf diesen Flächen kann sich somit weiterhin keine natürliche Vegetation entwickeln und Lebensraum für Flora und Fauna bleibt verloren. Durch die Versiegelung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Wenn auch nur in geringem Ausmaß ist mit den Erweiterungsmaßnahmen durch die Erhöhung der Gebäudekörper ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden, der aufgrund der rückwärtigen Lage nur von den angrenzenden Wohngebäuden aus wahrnehmbar ist.

Für das Plangebiet ist somit eine Beeinflussung der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch das Vorhaben festzustellen. Die aufgezeigten Sachverhalte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung noch weiter ergänzt. Zudem werden im Bebauungsplan ökologische Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Diese dienen dazu, die Eingriffe auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu minimieren oder zu vermeiden.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde insbesondere ein harmonisches Einfügen der Gebäudeneubauten in den Bestand berücksichtigt. Für die Bereiche innerhalb des Bebauungsplans wurden unterschiedliche Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen.

### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung ermöglicht die Erweiterung der Silcherschule samt erforderlicher Sport-, Platz- und Freiflächen auf dem bestehenden Grundstück sowie die effiziente Nutzung der Gemeinbedarfsfläche. Dadurch wird eine weitere Flächenversiegelung in bislang unbebautem Gebiet vermieden.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie den Festsetzungen zur Dachform, ermöglichen einen Spielraum zur Ausgestaltung der Gebäude, gewährleisten aber zugleich, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in die umgebende Bebauung und das Landschaftsbild einfügt.

### **Bauweise**

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind in offener Bauweise zu errichten. Dies trägt der umgebenden, teils kleinteiligen Bebauung Rechnung.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben die Umsetzung der Planung gemäß dem städtebaulichen Konzept, ermöglichen aber auch künftig eine flexible Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche, innerhalb des festgesetzten Rahmens zum Maß der baulichen Nutzung.

### **Nebenanlagen**

Zur Abwicklung des Schulbetriebs werden Nebenanlagen auf dem Grundstück erforderlich. Diese sollen entsprechend der Freiraumplanung flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden können. Zudem soll dadurch auf spätere bauliche Entwicklungen reagiert werden können.

### **Garagen, Carports und offene Stellplätze**

Die Festsetzung zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen dient der flexiblen Verortung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück, entsprechend der noch zu erstellenden Freiraumplanung.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ wird der integrierte Schul- und Betreuungsstandort samt erforderlicher baulicher Anlagen für die sportliche Nutzung langfristig gesichert.

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

## **Oberflächenbelag Erschließungswege / Platzbereiche / Stellplätze**

Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Erschließungswege, Platzbereiche und offene Stellplätze kann das Regenwasser direkt versickern. Dadurch wird die örtliche Kanalisation entlastet und Überschwemmungen vermieden.

## **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung der rückwärtigen privaten Grundstücke Fl. Nr. 175/5, 181 und 182.

## **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **Pflanzbindung**

Bäume erfüllen zahlreiche Funktionen und dienen unter anderem als Schattenspender, zur Klimaregulierung, zur CO<sub>2</sub>- und Staubbindung sowie zur Verringerung des Wasserabflusses. Zugleich bieten Sie einen Lebensraum für Vögel und Insekten. Die positiven Eigenschaften von Bäumen nehmen mit zunehmendem Alter und Größe der Bäume zu. Ein Erhalt von Bestandsbäumen ist deshalb insbesondere in verdichteten Ortskernlagen wichtig. Daher wurden im zeichnerischen Teil Einzelbäume aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit als zu erhaltend festgesetzt.

### **Pflanzzwang**

Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und der Förderung der ökologischen Funktion. Standortgerechte Gehölze bieten einheimischen Tieren einen wertvollen Lebensraum und Nahrungsquellen für verschiedenste Tierarten zugleich, wohingegen „exotische“ Gehölze in der Regel keinen oder nur einen geringen Lebensraum bieten. Als Maßnahme zur Klimaanpassung wurden in die Pflanzliste auch Klimabäume aufgenommen, welche sich in der Praxis als besonders robust und anpassungsfähig in Bezug auf längere Hitzeperioden bewährt haben. Der Pflanzzwang dient neben dem Erhalt der biologischen Vielfalt und der Klimaanpassung auch gleichzeitig der Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche. Da es sich hier um Grundstück mit der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Sport“ handelt, wurden giftige Bäume und Sträucher von der Pflanzliste ausgeschlossen.

## **10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dachform**

Die festgesetzten Dachformen im Plangebiet leiten sich aus dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild ab. Dabei wird insbesondere die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung berücksichtigt.

## **11 Flächenbilanz**

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 7.823 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>ca. 6.054 qm</i>

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die baurechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Silcherschule geschaffen, die aufgrund der Wohngebietsausweisungen in Endersbach erforderlich werden.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weinstadt, den

.....  
Thomas Deißler, Erster Bürgermeister