

STADT GÜGLINGEN
Tagesordnungspunkt Nr. 8
Vorlage Nr. 36/2019
Sitzung des Gemeinderates
am 19. März 2019
-öffentlich-
AZ 022.31

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Loggia
- Am Brackenheimer Weg - Mittelpunkt des Zabergäus“**

- a) Feststellung des Entwurfs
- b) Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag

Anträge zur Beschlussfassung:

- a) Der überarbeitete Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Loggia – Am Brackenheimer Weg – Mittelpunkt des Zabergäus**“ wird gebilligt.
- b) Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Loggia – Am Brackenheimer Weg – Mittelpunkt des Zabergäus**“ wird im Zeitraum 04.04. – 02.05.2019 durchgeführt.

28.02.2019 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Sachverhalt

a) Feststellung des Entwurfes

Bereits in der Sitzung vom 27.11.2018 und 19.02.2019 wurde dem Gemeinderat das Vorhaben des Bauherrn vorgestellt und erläutert.

In der Sitzung wurden noch Änderungsanträge in den Erläuterungen und Plänen vorgebracht. Diese wurden vom Planer Dr. Stark umgesetzt.
Der geänderte Plan soll nun festgestellt werden.

b) Frühzeitige Beteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach dem Aufstellungsbeschluss und Feststellung des Entwurfes ist die frühzeitige Beteiligung und Behördenbeteiligung durchzuführen.
Diese wird im Zeitraum 4. April bis 2. Mai 2019 durchgeführt.

Anlagen:

- 1 Textteil
- 2 Lageplan
- 3 Übersichtsplan
- 4 Begründung
- 5 Dokumentation

1 Textteil

Landkreis: Heilbronn

Stadt: Güglingen

Gemarkung: Frauenzimmern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Loggia - Am Brackenheimer Weg --- Mittelpunkt des Zabergäus“

Maßstab: 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster ausgearbeitet zum Bebauungsplan.

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilhelm Stark
Bahnhofstraße 3, 74363 Güglingen
Tel: 07135 – 5772, E-Mail: wilhelm.stark@gmx.de

Güglingen, den 21. Januar 2019

Verfahrenshinweise für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)		am 19. Feb. 2019
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BauGB)		am 01. März 2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3(1) BauGB)	von	bis
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB)	von	bis
Auslegungsbeschluss (§ 3(2) BauGB)		am
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3(2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)	von	bis
Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 10(1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften		am

Ausgefertigt: Güglingen, den

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften, In-Kraft-Treten (§ 10(3) BauGB) am

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Textteil für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtgrundlagen: § 2, 9, 10, und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 07. 2000 (GBl. S. 582 , ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. 02. 2017 (GBl. S. 99 / 100) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. 03. 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. 02. 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Loggia - Am Brackenheimer Weg --- Mittelpunkt des Zabergäus“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Lage der baulichen Anlage

Auf dem Flurstück 1424/1, Gemarkung Frauenzimmern, Gewann am Brackenheimer Weg, soll der geographische Mittelpunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten (R 35 02790 m und H 54 37330 m), ermittelt vom Vermessungsamt Heilbronn (LRA HN), durch eine Loggia baulich markiert bzw. dargestellt werden.

Die Loggia, eine Stahlkonstruktion, welche vor dem Kindergarten Herrenäcker in Güglingen (Herrenäckerstraße) stand - mit 30 m Außendurchmesser und 21 m Innendurchmesser, soll so wieder aufgebaut werden, dass die Öffnung der kreisförmigen Stahlkonstruktion nach Süden - Richtung Zabertal / Kirche Michaelsberg - zeigt.

Die Stellung der Loggia erfolgt exakt gemäß dem Planeintrag im nördlichen Bereich des Flurstückes 1424/1 umgrenzt von den Feldwegen Flurstück 1395 im Norden und Flurstück 1423 im Osten. Der Standort liegt in einer Senke, da das Gelände nach Norden – zum Wurmbach hin – kontinuierlich abfällt (siehe Angabe Geländehöhen).

2. Höhe der baulichen Anlage und Ausführung

Die Loggia mit ursprünglich 7,38 m Höhe – 1,0 m Fundamenttiefe, ragte vor dem Kindergarten Herrenäcker mit 6,38 m in die Höhe. Die Loggia wird jetzt mit 6,3 m Höhe – 1,0 m Fundamenttiefe dann maximal 5,3 m oder eventuell verkürzt nur noch 5,0 m über das Gelände herausragen.

Das Bauwerk wirkt von der südlichen Landesstraße L 1103 aus gesehen nicht sehr hoch und daher nicht landschaftsstörend (siehe beiliegende Fotoaufnahmen des Geländes).

Die Loggia (siehe beiliegende Fotoaufnahme vor dem Kindergarten Herrenäcker) ist eine Stahlkonstruktion mit frostsicheren Betonfundamenten von 1 m Tiefe.

Um die Loggia mit einer lockeren Bedachung nicht zu massiv wirken zu lassen bzw. etwas aufzulockern, werden nur noch jede vierte Holzstrebe oder eventuell jede fünfte Holzstrebe / Dachquerung montiert. Die Loggia wird mit Kletterpflanzen äußerlich lückig begrünt, so mit Knöterich und auch Efeu.

3. Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan soll hier eine Obstbaumbepflanzung - nur Hochstämme - mit alten Obstsorten in Form einer Baumallee erfolgen.

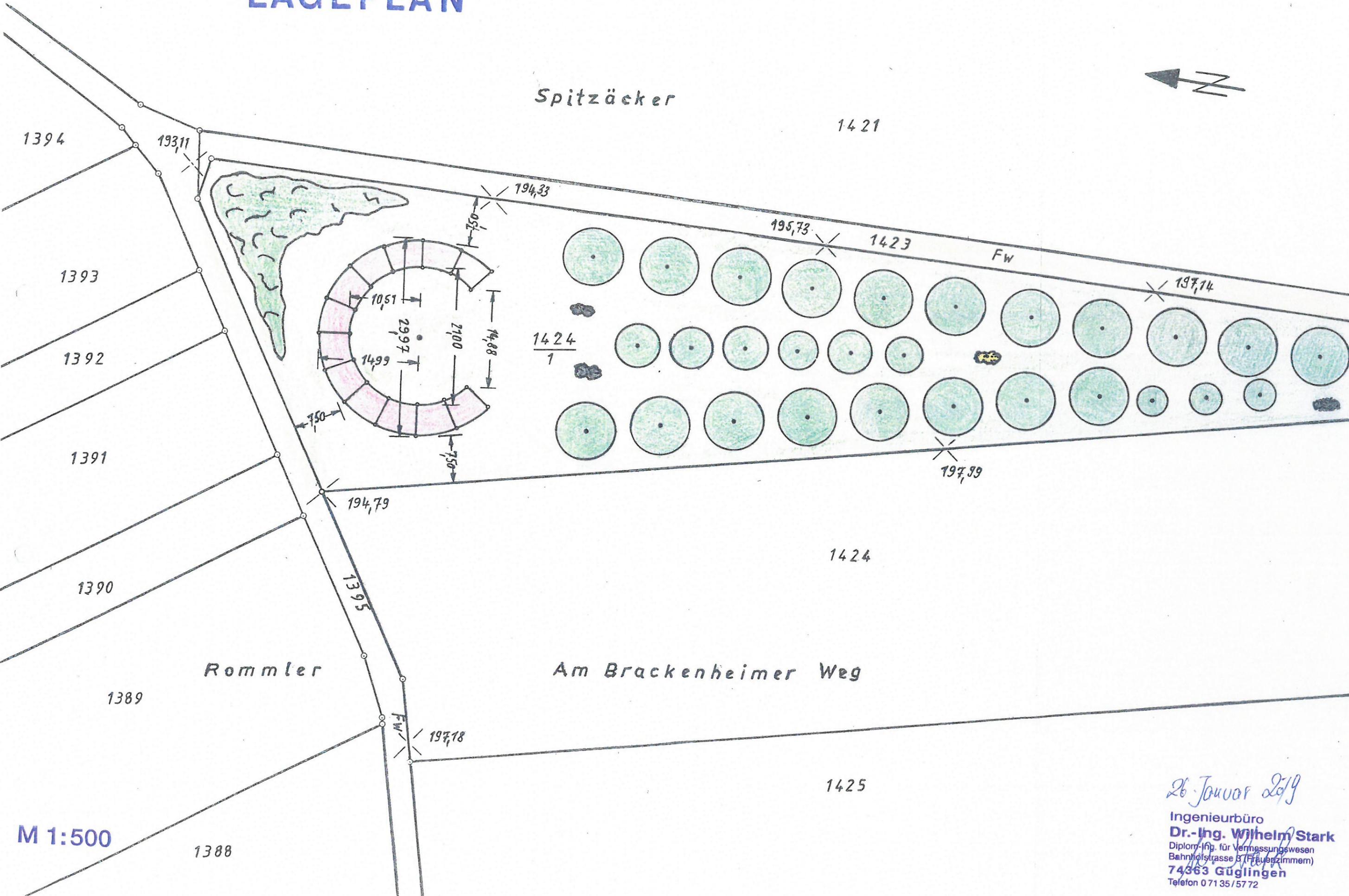
Am nördlichen Ende soll ein Feldgehölz, begrenzt durch die beiden Feldwege, angelegt werden.

Die derzeitige Ackerfläche soll in eine blütenreiche Wiese mit extensiver Pflege umgewandelt werden, um dadurch neue Lebensräume in der ausgeräumten Feldflur für Insekten zu schaffen. (Die vielfältig geplanten Maßnahmen sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich beschrieben.)

4. Örtliche Bauvorschriften

- keine Einfriedigung bzw. keine Einzäunung des Flurstücks
- keine Beleuchtung, auch nicht in solarer Form
- keine Werbeanlagen, außer kleine Hinweisschilder bzw. erklärende Hinweistafeln
- keine Spielgeräte bzw. kein Spielplatz
- keine Toilettenhäuschen
- keinen Getränkeausschank und keinen Speiseverkauf
- keine Grillstelle
- keine Stellplätze
- keine Bodenversiegelung

LAGEPLAN



M 1:500

26. Januar 2019
Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Wilhelm Stark
Diplom-Ing. für Vermessungswesen
Bahnhofstrasse 3 (Feuerzimmer)
74363 Güglingen
Telefon 071 35/5772

Kreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen

Gemarkung: Frauenzimmern

3 Übersichtsplan



Landkreis: Heilbronn

Stadt: Güglingen

Gemarkung: Frauenzimmern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Loggia - Am Brackenheimer Weg --- Mittelpunkt des Zabergäus“

Begründung des Vorhabens

1. Vorhaben und Standort

Der geographische Mittelpunkt des Zabergäus, ermittelt aus Gauß-Krüger-Koordinaten vom Vermessungsamt Heilbronn (LRA HN) befindet sich auf der Gemarkung Frauenzimmern, Gewann Am Brackenheimer Weg, Flurstück 1424/1. Auf diesem Flurstück mit einer Fläche von exakt 60 ar entlang des Feldweges Flurstück 1423, soll die beim Kindergarten Herrenäcker in Güglingen (Herrenäckerstraße) demontierte Loggia (Stahlkonstruktion) mit 30 m Außendurchmesser, 21 m Innendurchmesser, so wieder aufgebaut werden, dass die Öffnung der kreisförmigen Stahlkonstruktion nach Süden – Richtung Zabertal / Kirche Michaelsberg – zeigt. Durch die Kenntlichmachung des Zabergäu-Mittelpunktes entsteht ein sichtbarer Identifikationspunkt des gesamten Zabergäus, also eine Landmarke.

Die Stellung der Loggia erfolgt exakt gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Flurstückes 1424/1 umgrenzt von den Feldwegen Flurstück 1395 im Norden und Flurstück 1423 im Osten.

Der Standort liegt in einer Senke, da das Gelände nach Norden – zum Wurmbach hin – leicht abfällt. Das Bauwerk wirkt von der südlichen Landesstraße L 1103 aus gesehen nicht sehr hoch und daher nicht landschaftsstörend. Der Höhenunterschied von der L1103 in Süden bis zum nördlichsten Punkt des Flurstücks 1424/1 entlang des Feldweges beträgt über 6 m (gemäß der aktuellen Geländeaufnahme mit den entsprechenden Höhenangaben).

2. Gestaltung und ökologische Aufwertung des Flurstücks

Nicht nur die Kennzeichnung des Zabergäu-Mittelpunktes, sondern auch die Wiederbelebung / Auflockerung der Feldflur östlich von Frauenzimmern soll durch nachfolgende Maßnahmen verwirklicht werden. Anpflanzung, Pflege und Erhalt von Obstbäumen / Hochstämmen mit alten, lokalen Obstsorten, welche stark dezimiert sind oder in unserer Raumschaft gar gänzlich verschwunden sind.

Die Obstbaumbepflanzung wird als Baumallee, beginnend von beiden Außenseiten der Loggia (Stahlkonstruktion), von Nord nach Süd erfolgen. Die Anordnung der Obstbäume - nur Hochstämme - als Baumallee ist ersichtlich im beiliegenden Gestaltungsplan.

Folgende widerstandsfähige alte Obstsorten sollen kultiviert werden: Speierling, Zabergäurenette, Goldparmäne, Öhringer Blutstreifling, Brettacher, Fleiner, Hauxapfel, Maunzenapfel, Bittenfelder Sämling, Gewürzluiken, Luikenapfel, Rosenapfel vom Schönbuch, Sonnenwirtsapfel, Schwaikheimer Rambur, Gehrers Rambur, Heschlacher Gerentapfel, Börtlinger Weinapfel, Herzogin Olga, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Schöner von Boskoop, Engelberger, Pommeranzenbirne, Große Rommelter, Stuttgarter Geißhirtle, Fellbacher Mostbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Brettacher Schlacke, ...

Hinweis- und Informationstafeln sollen die einzelnen Obstsorten beschreiben. Dadurch entsteht eine Art „Lehrpfad“. Begriff und Erläuterung „Streuobstwiese“ darf nicht fehlen.

Vogelnistkästen für verschiedene Vogelarten (speziell Höhlenbrüter) werden aufgehängt und Insektenhotels (Brutröhren für solitäre Wildbienen) aufgestellt.

In der Mitte der Loggia (Mittelpunkt des Zabergäus) soll ein Brunnen gebohrt oder eine Quelle gefasst werden und das Wasser über hier im Zabergäu vorkommende Keupersandsteine (Schilfsandsteine) permanent fließen - eventuell mit flacher Brunnenschale. Darüber hinaus soll die äußerliche Begrenzung der Loggia als lückige Umhüllung mittels verschiedener Kletterpflanzen (Efeu, Knöterich, ...) begrünt werden, so dass sich diese sehr gut in das Gesamtkonzept einfügt und nicht als eine Art „Fremdkörper“ wirkt.

Durch die Anlage von Steinriegeln (Steinhaufen mit heimischem Sandsteingesteinsbrocken) werden neue Lebensräume für

Reptilien geschaffen - speziell Zauneidechse, zusätzlich mittels Anlage von ein oder zwei Reisighaufen entsteht Totholz für Insekten.

Die extensive Pflege des Grünlandkomplexes (Obstwiesen als artenreiche Blumenwiesen) schafft neue Lebensräume für Insekten, speziell Tagfalter- und Nachtfalter, Wildbienen, Heuschrecken und auch Laufkäfer.

Denkbar wäre auch im südlichen Bereich des Flurstücks (Zuspitzung) die Anlage eines Feldflorareservat für Ackerwildkräuter, die zur Fortpflanzung an den Umbruch gebunden sind (eine Sammlung verschiedenartiger einjähriger Pflanzen in Form eines botanischen Garten, also ein Arboretum für Ackerwildkräuter).

In dem nördlichen Randbereich, eingegrenzt durch die beiden Feldwege, ist die Pflanzung von Sträuchern bzw. Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen - auch als Vernetzung zum Wurmbach. Eine geringe Anzahl von dauerhaften Sitzmöglichkeiten in einfachster Form soll installiert werden (so z. B. Steinblöcke), sowie die Aufstellung eines Abfallkorbes.

3. Nutzung

Es soll hier kein Rummelplatz mit Grillstelle entstehen. Zur zukünftigen Nutzung diese Ortes sind literarische Spaziergänge (Veranstalter Zabergäuverein - historischer Heimatverein oder VHS Unterland mit der Mediothek Güglingen), naturkundliche Führungen speziell zu Insekten, so Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen, sowie Baumschnittlehrgänge, Veredelungskurse und pomologische Exkursionen vorgesehen.

Treffpunkt - Etappenziel - Wandertreff (einfach nur so zum Verweilen und zur Verschnaufpause mit Rucksackpicknick im Grünen).

Benachbarte Grundstücke dürfen in ihrer Nutzung (Bewirtschaftung) nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.

4. Stellplätze

Es werden keine Parkplätze angelegt.

Die Feldwege rund um das Flurstück 1424/1 sind nur dürrtief befestigte Graswege und dienen als Vernetzungslinien in der Feldflur Richtung Wurmbach .

5. Langfristige touristische Ziele

Gezielte Vernetzung von einzelnen hochkarätigen Kulturdenkmälern des Zabergäus von Lauffen a. N. bis Zaberfeld / Sternenfels über vorhandenen Wander- und Radwegen, so z.B. Villa Rustica Lauffen am Neckar, römische Jupiter-Giganten - Säule in Hausen an der Zaber, Brackensteiner Schloss, Schloss Magenheim und Kirche Michaelsberg, Deutschordenschloss Stocksburg, ausgegrabene Kirche Niederrampsbach, Burgruine Blankenhorn, Römermuseum und römische Freilichtanlage mit großer Siedlungspanoramawand der römischen Epoche in Güglingen, Weißer Steinbruch Pfaffenhofen (von dort stammen die ältesten Saurierfunde Europas, so Plateosaurus und Cyclotosaurus), Naturparkzentrum Zaberfeld, Gerichtstisch vom abgegangenen Ort Mörderhausen (in Leonbronn aufgestellt) um hier nur einige zu nennen.

Einheitliche Infotafeln einschließlich Druck eines ansprechenden Flyers?

Erstellt: 20. Februar 2019

Dr.- Ing. Wilhelm Stark

Bahnhofstraße 3, 74363 Güglingen

Loggia – Am Brackenheimer Weg Mittelpunkt des Zabergäus

Kreis: Heilbronn

Stadt: Güglingen

Gemarkung: Frauenzimmern

Gewann: Am Brackenheimer Weg

Dokumentation als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Erstellt: 20. Februar 2019

Dr.-Ing. Wilhelm Stark

Bahnhofstraße 3, 74363 Güglingen

Loggia vor dem Kindergarten Herrenäcker



Kindergarten Herrenäcker

Loggia vor dem Kindergarten Herrenäcker vor der Demontage

Kindergarten
Herrenäcker

Heizzentrale

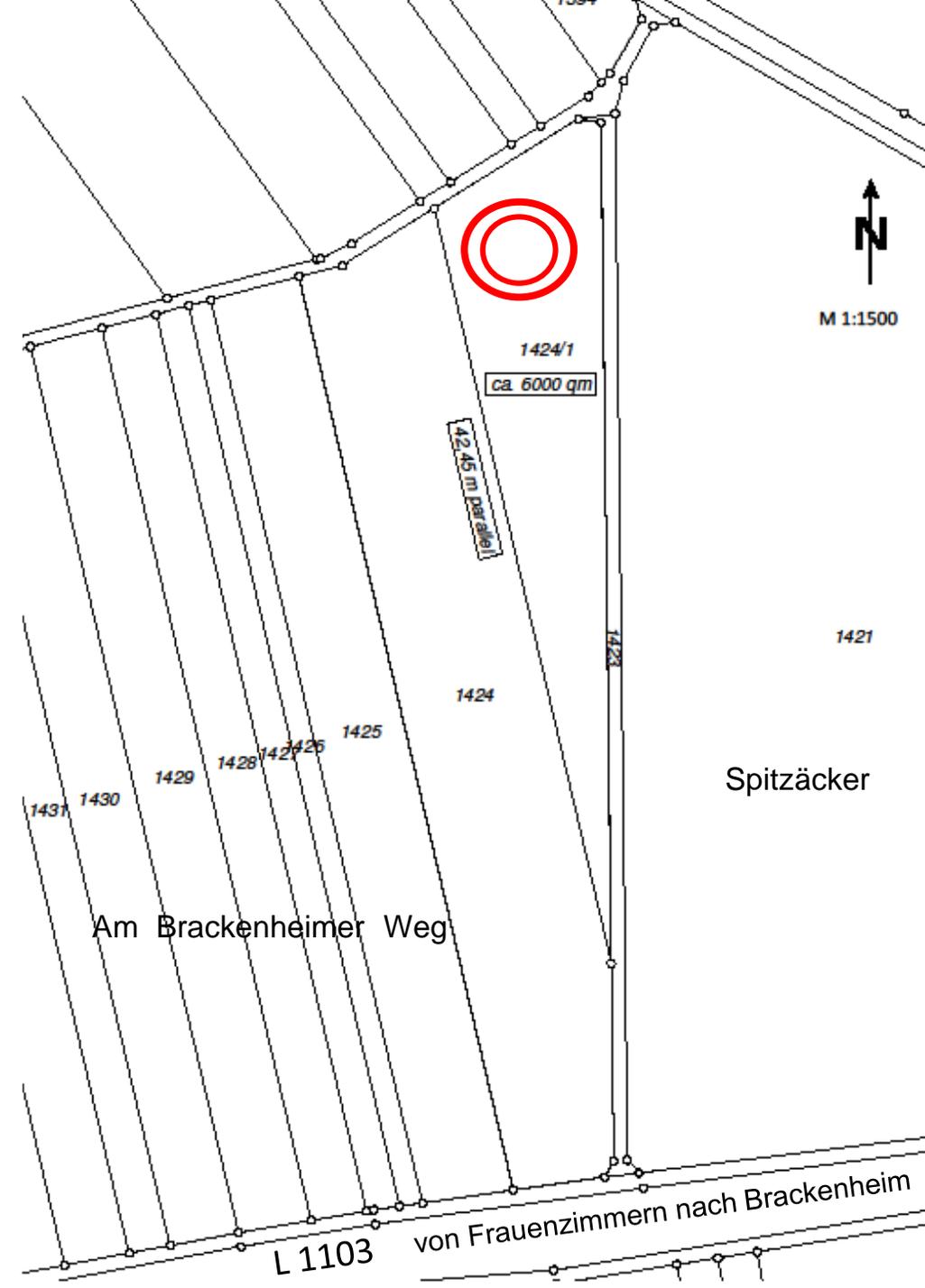
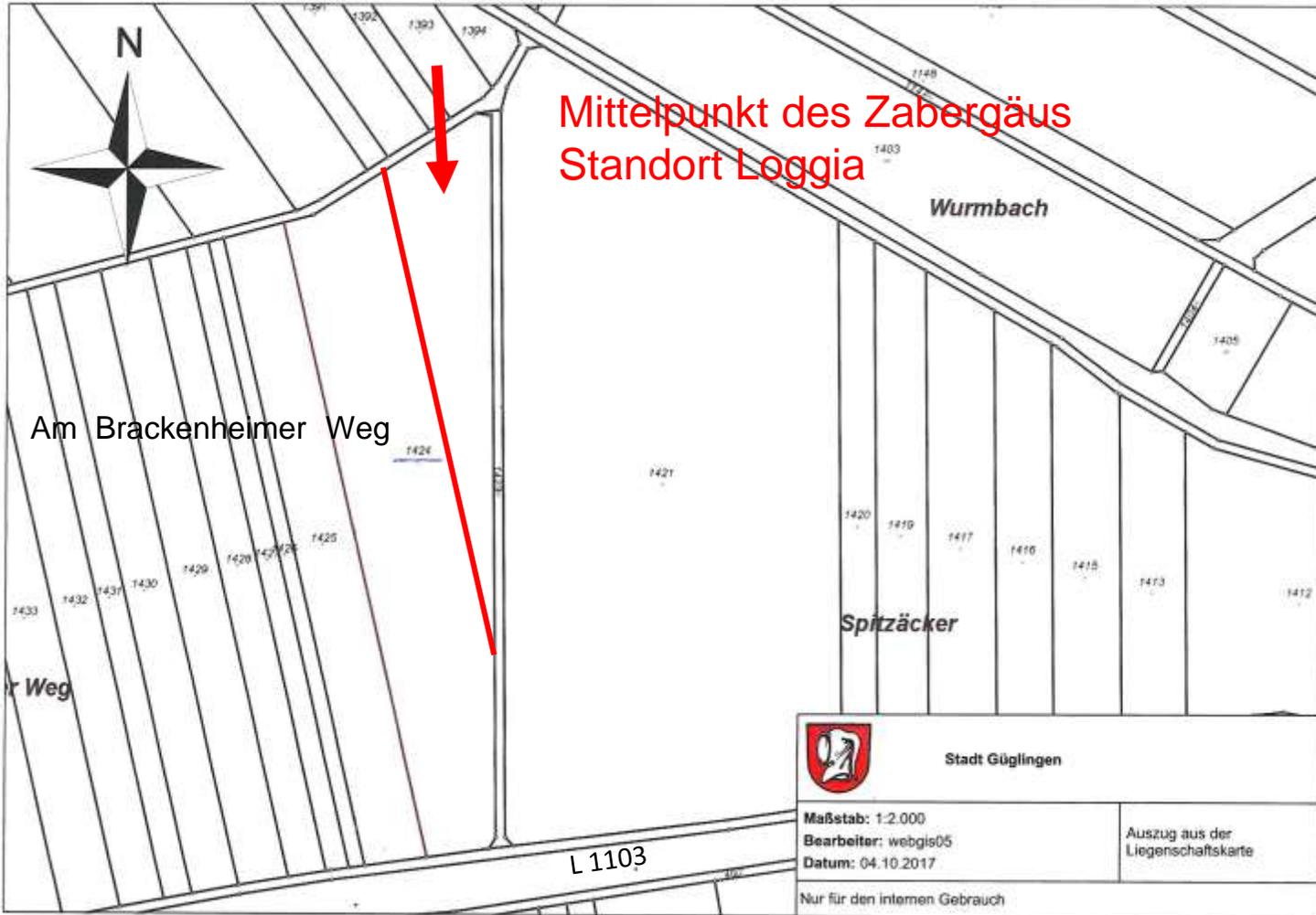


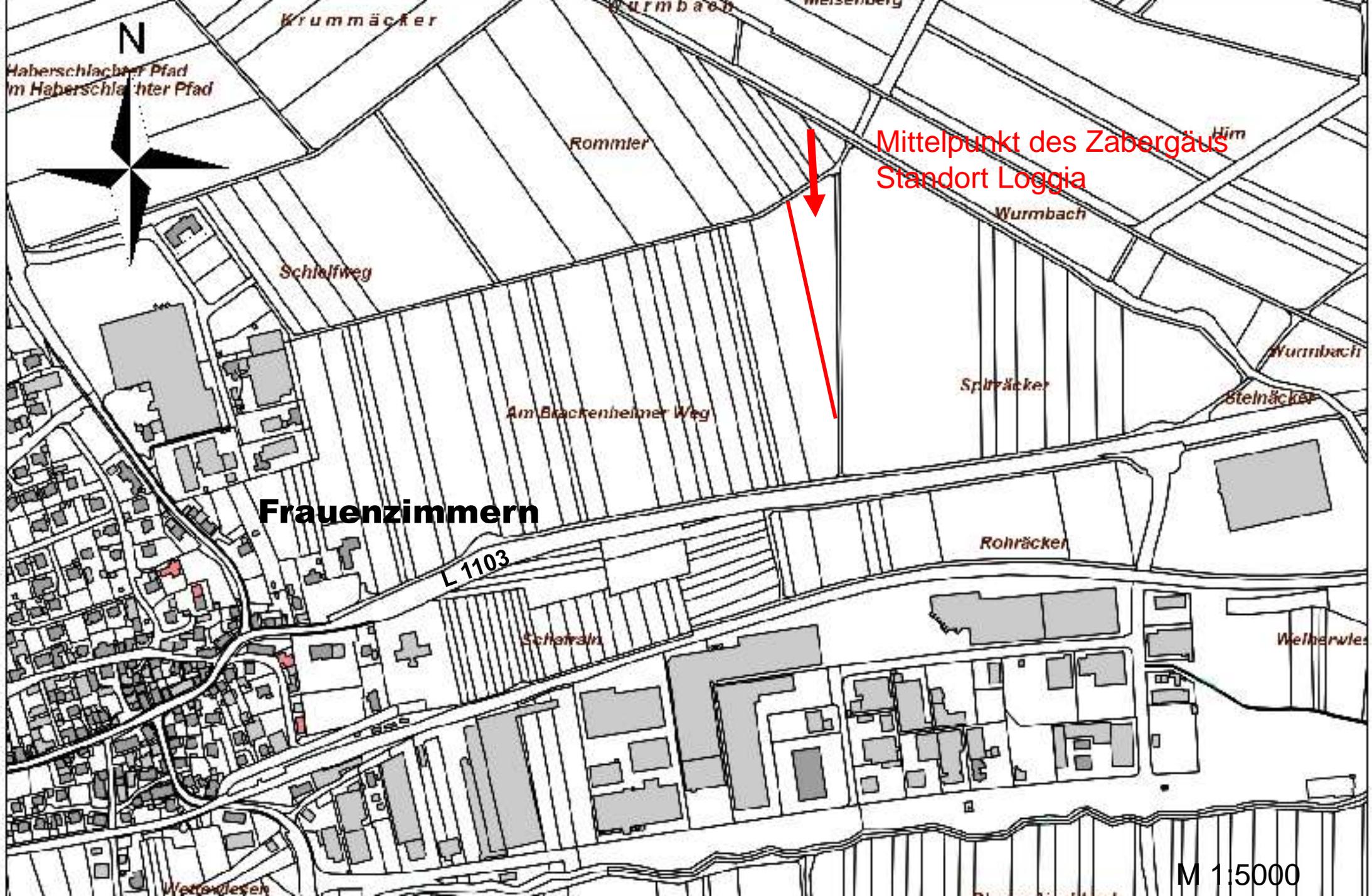
Loggia vor dem Kindergarten Herrenäcker vor der Demontage

Kindergarten Herrenäcker



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Frauenzimmern
Gewann: Am Brackenheimer Weg





Haberschlechter Pfad
im Haberschlechter Pfad



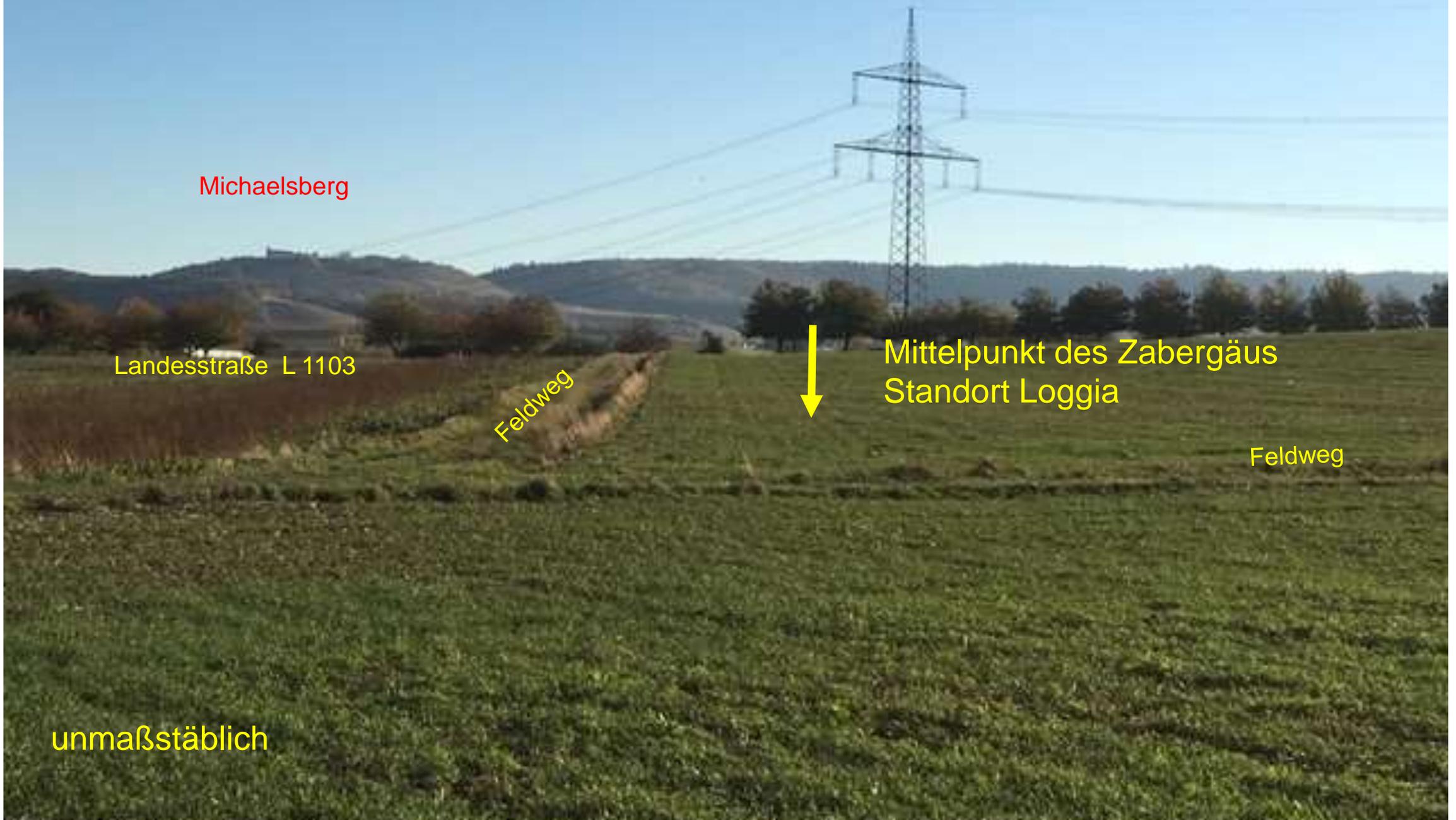
Frauenzimmern

L 1103

Mittelpunkt des Zabergäus
Standort Loggia

M 1:5000

Landschaftskulisse östlich von Frauenzimmern mit Blick zum Michaelsberg



Michaelsberg

Landesstraße L 1103

Feldweg



Mittelpunkt des Zabergäus
Standort Loggia

Feldweg

unmaßstäblich

Wurmbach

Feldweg



Mittelpunkt des Zabergäus
Standort Loggia

Feldweg

unmaßstäblich

Landesstraße L 1103

Flurstück 1424/1



Mittelpunkt des Zabergäus
Standort Loggia

Feldweg Flurstück 1423

Feldweg Flurstück 1395

unmaßstäblich



Mittelpunkt des Zabergäus
Standort Loggia

Flurstück 1424/1

Feldweg Flurstück 1395

Feldweg Flurstück 1423

unmaßstäblich



Feldweg

Landesstraße L 1103



Mittelpunkt des Zabergäus
Standort Loggia

unmaßstäblich

Feldweg

LAGEPLAN

Kreis : Heilbronn
 Gemeinde : Güglingen
 Gemarkung : Frauenzimmern



Loggia

- Mittelpunkt des Zabergäus
- Obstbäume/Hochstämme (alte lokale Obstsorten)
- Steinhaufen - Zauneidechsenbiotop
- Reisighaufen - Totholz für Insekten
- Feldgehölze/Hecke
- Blumenwiese (extensiv bewirtschaftetes artenreiches Grünland)

