

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme
Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt, Flur 0

ENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan und zur

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Fritz-Ehrmann-Straße“

Verfahren nach § 13a BauGB

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 23.01.2020
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

INHALTSVERZEICHNIS

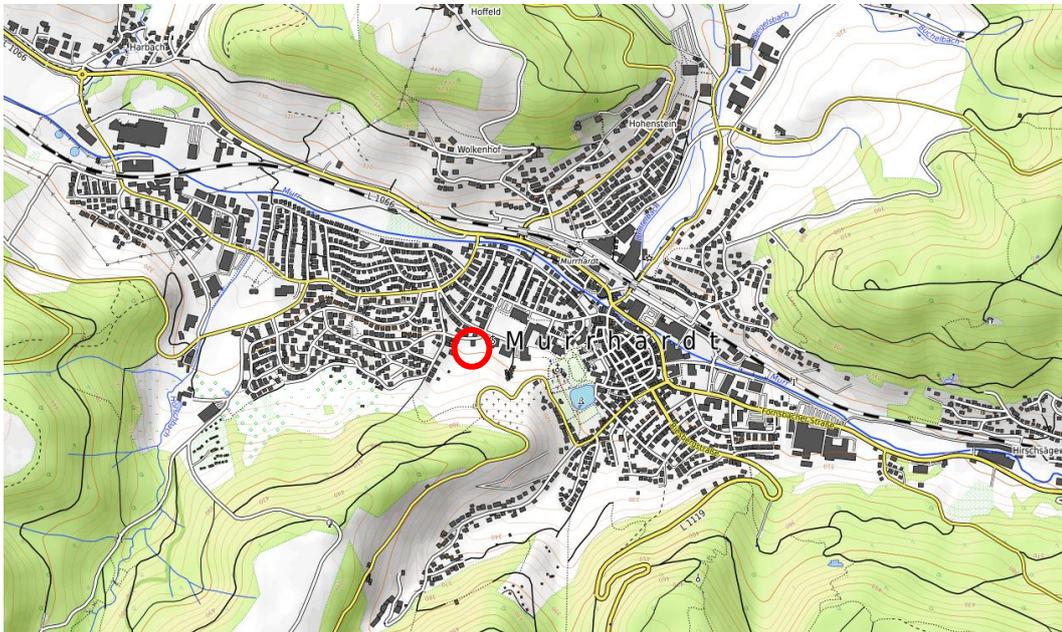
Teil A – Begründung.....	1
A1. Erfordernis der Planaufstellung	1
A1.1 Verfahren	2
A2. Einfügung in übergeordnete Planungen	2
A2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt	2
A2.2 Regionalplan	2
A2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	2
A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	3
A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
A4.1 Lage und Topographie.....	3
A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume	3
A4.3 Eigentumsverhältnisse.....	4
A4.4 Vorhandener Baubestand.....	4
A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen	4
A4.6 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	4
A4.7 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	4
A5. Erschließung und Verkehr	4
A5.1 Fließender Verkehr	4
A5.2 Ruhender Verkehr.....	4
A5.3 Fußgängerverkehr	4
A5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	4
A5.5 Wasserversorgung.....	4
A5.6 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung.....	5
A5.7 Hochwasserabfluss.....	5
A5.8 Abfallentsorgung und Wertstoffe	5
A5.9 Altlasten	5
A5.10 Sonstiges Versorgungsnetz.....	5
A6. Bauliche und sonstige Nutzung	6
A6.1 Art der baulichen Nutzung	6
A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl.....	6
A6.3 Zahl der Vollgeschosse.....	6
A6.4 Bauweise	6
A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen	6
A6.6 Nebenanlagen.....	6
A6.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
A6.8 Pflanzgebot	6
A6.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen.....	6
A6.10 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	7
A6.11 Besondere bauliche Vorkehrungen	7
A6.12 Anpassung an Hochwassergefahren.....	7
A6.13 Steingärten, Schotterflächen	7
A7. Örtliche Bauvorschriften	8
A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern	8
A7.2 Einfriedigungen	8
A7.3 Versorgungsleitungen	8
A7.4 Stellplätze	8
A8. Sonstige Nutzung	8
A8.1 Private Grünfläche	8
A9. Planungsstatistik.....	8
A10. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	9
A10.1 Umweltbericht	9
A10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes	9
A10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung.....	9
A10.2 Ökologischer Ausgleich	12
A10.3 Artenschutz	12

Teil A – Begründung

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „**Fritz-Ehrmann-Straße**“ in Murrhardt gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO).

A1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Murrhardt hat am 23.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Fritz-Ehrmann-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a beschlossen. Der ca. 0,35 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Plans befindet sich im Süden des Murrhardter Stadtgebiets ca. 500 m westlich der Innenstadt bzw. des Ortskerns. Für die westlich liegenden Flächen entlang der Fritz-Ehrmann-Straße liegen bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Brennäcker III“ und die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Großgartenweg“ vor. Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Areal einer Bestandsbebauung und damit im Innenbereich. Nördlich der Straße befindet sich eine Mischbaufläche, östlich des Gebiets eine Gemeinbedarfsfläche.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 866 (vollständig) sowie 866/1 (teilweise, Streifen im Westen). Flurstück 866 ist das Grundstück des ehemaligen Wirtshauses „Schattenkeller“ mit Kegelbahnen und Wohnhaus und liegt brach. Diese Siedlungsbrache bildet die Grundlage für eine Innenentwicklungsmaßnahme und soll im Zuge dieser Planungen aktiviert werden. Geplant sind dort Bauungen die ausschließlich dem Wohnen dienen (Wohnblöcke). Die Bebauung fügt sich gut in die Nutzung der umliegenden Gebiete ein. Der Planungsbereich befindet sich in der Nähe zu Freizeiteinrichtungen, einer Kirche und der Innenstadt.

Das Grundstück hat Anschluss an die Fritz-Ehrmann-Straße und die bestehende Bebauung ist bereits mit einem Mischwasserkanal, einer Wasserleitung und einer Stromleitung erschlossen. Damit ist die Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sowie der Zuwegung gesichert.

A1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Nr. 1 weniger als 20 000 Quadratmeter beträgt. Die Fläche des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung liegt mit ca. 3.500 m² weit unter dieser Schwelle.

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind die „Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen“.

Dies trifft auf die umliegenden Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen nicht zu, somit stehen der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB keine rechtlichen oder sachlichen Gründe entgegen.

Da auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird und die sonstigen Belange der Umwelt nicht in erheblichem Maß berührt werden, sind damit die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

A2. Einfügung in übergeordnete Planungen

A2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt und grenzt im Osten an eine Gemeinbedarfsfläche.

A2.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart steht der Ausweisung des Bebauungsplans nicht entgegen. Allerdings ist die Lage am Rand eines Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.4 (G)) gegeben. Ein tatsächlicher Konflikt besteht jedoch nicht, weil die Bebauung nach Süden eng begrenzt wird.



(Quelle: Geoportal des Landes Baden-Württemberg)

A2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Baufläche des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet – WA" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zugelassen sind die in § 4 Abs. 2 genannten Anlagen für sportliche Zwecke.

Die ansonsten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen.

A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entspricht im Wesentlichen der äußeren Grenze des Flurstücks 865 und ist dem Planteil zu entnehmen. Der nördliche Bereich des Flurstücks 866/1 (Weg) wurde in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Ausdehnung des südwestlich befindlichen Biotops wurde bei beiden Flurstücken ausgespart.

A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Geltungsbereich (rote Linie), Biotop im Südwesten (dünne blaue Linie),
Quelle: Digitales Orthofoto

A4.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Brennäcker III“ im Norden (Straße), weiter nördlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalwiesen“. Westlich gilt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Großgartenweg“ und östlich befindet sich eine Kirche. Das Flurstück 866/1 ist eine ehemalige Kleingartenanlage und beinhaltet auch einen Weg westlich entlang des Flurstücks 865.

Durch die Lage am Waltersberg ist die Fläche durch einen starken Geländeanstieg geprägt. Das Areal steigt von etwa 285 m. ü. NN im Norden auf ca. 298 m. ü. NN in Richtung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs an.

A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume

Das Gelände wird nicht genutzt und liegt brach.

A4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

A4.4 Vorhandener Baubestand

Auf dem Flurstück 865 befindet sich das ehemalige Wirtshaus „Schattenkeller“ mit dazugehörigen Kegelbahnen und Außenanlage (Parkplatz, Terrasse/ Biergarten, Schuppen) sowie ein Wohnhaus.

A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet ist bereits durch die Fritz-Ehrmann-Straße im Norden erschlossen und über diese an die Erschließungssysteme angeschlossen.

A4.6 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Im Bereich der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Graben. Dabei handelt es sich laut Abfrage als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Deshalb ist dort ein Gewässerrandstreifen gem. § 29. Abs. 1 Wassergesetz einzuhalten. Die Auflagen sind zu beachten. Eine Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen in diesem Bereich ist untersagt.

A4.7 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich als Wohngebiet ausgewiesene Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Im Osten befindet sich eine Kirche, im Süden eine ungenutzte Kleingartenanlage.

A5. Erschließung und Verkehr

A5.1 Fließender Verkehr

Die Fläche hat im Norden Anschluss an die Fritz-Ehrmann-Straße.

Durch die neuen Wohneinheiten wird keine erhebliche Mehrbelastung durch Anliegerverkehr befürchtet.

A5.2 Ruhender Verkehr

Im Gebiet ist der Bau einer Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen für die Bewohner der Wohnanlagen geplant. Zusätzlich sind Parkmöglichkeiten der jeweiligen Anlagen im Osten (Veranstaltungshalle, Kirche, Sportplatz) vorhanden.

A5.3 Fußgängerverkehr

Südlich, entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist ein Gehweg vorhanden.

A5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

A5.5 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung ist ausreichend. Für das Plangebiet besteht ein ausreichender Betriebs- und Wasserdruck. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.

A5.6 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation erfolgen. Im Zuge der Erstellung des Baugesuchs sollte jedoch geprüft werden, ob eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich ist. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zum Rückhalt, zur Verdunstung und zur Versickerung zu prüfen.

A5.7 Hochwasserabfluss

Das Gebiet befindet sich teilweise in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ₁₀₀). Weitere Informationen sind Kapitel A6.12 zu entnehmen.

A5.8 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet. Es besteht ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße.

A5.9 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Boden- und Altlastengesetz das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu verständigen.

A5.10 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

Die Netzbetreiber werden rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt.

A6. Bauliche und sonstige Nutzung

A6.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich das Gebiet in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, wodurch eine flächensparende Bauweise realisiert und eine optimale Ausnutzung der Fläche erreicht werden kann.

A6.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Dadurch kann auf einer kleinen Fläche viel Wohnraum ermöglicht werden. Die hohe Ausnutzung stellt sicher, dass weniger Flächen im Außenbereich beansprucht werden müssen.

Trotz der dadurch etwas mächtigeren Baukörpern wird sich die Planung dennoch städtebaulich in die Umgebung einfügen. Die benachbarte Kirche sowie die Veranstaltungshalle stellen ebenfalls große Baukörper dar.

A6.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Die Baukörper dürfen ausnahmsweise auch eine Länge von mehr als 50 m erreichen. Die maximale Grundstücksbreite beträgt ca. 65 m.

A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einzelgaragen sind jedoch 5,00 m von der Fahrbahn abzurücken, um zusätzliche Stellfläche zu schaffen und um die Einsehbarkeit in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

A6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A6.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird nicht beschränkt.

A6.8 Pflanzgebot

Die Pflanzgebote „pfg1“ und „pfg2“ dienen der Sicherstellung der Durchgrünung und Eingrünung der Fläche.

A6.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden konnte, war es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer zu dulden.

A6.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen in m. ü. NN wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

A6.11 Besondere bauliche Vorkehrungen

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht

A6.12 Anpassung an Hochwassergefahren

Innerhalb des Gebiets befinden sich Bereiche, die während eines statistisch alle 100 Jahre vorkommenden Hochwassers (HQ₁₀₀) überschwemmt werden können.

Bauen im Bereich HQ₁₀₀ ist grundsätzlich untersagt, Ausnahmegenehmigungen im Einzelfall sind jedoch möglich, wenn das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

Die Prüfung dieser Voraussetzungen wurde durch ein externes Planungsbüro im Rahmen der Baugenehmigungsplanung vorgenommen.

Dabei wurde das vorhandene Einstauvolumen der Fläche im jetzigen Zustand berechnet.

Ergebnis:

Der zu erwartende Wasserspiegel bei einem HQ₁₀₀ liegt bei 285,7 m. ü. NN. Aus den Berechnungen ergibt sich ein vorhandenes Einstauvolumen bis 285,7 m. ü. NN von ca. 28 m³ (Berechnung Retentionsverlust, Riker+Rebmann).

A6.13 Steingärten, Schotterflächen

Die Zulässigkeit sogenannter Steingärten und offener Schotterflächen wird untersagt. Damit ein Beitrag zur Begrenzung der Auswirkungen des Klimawandels geleistet werden. Steinflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker als begrünte Flächen auf.

Zudem sind sie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nahezu wertlos.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers sollte laut Niederschlagswasserverordnung stets über die belebte Oberbodenzone erfolgen, um eine bestmögliche Filterung der im Regenwasser enthaltenen Schadstoffe zu erreichen. Dies kann mit Schotterflächen nicht erreicht werden.

A7. Örtliche Bauvorschriften

A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen.

A7.2 Einfriedigungen

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind übermäßig hohe Einfriedigungen zum öffentlichen Raum nicht erwünscht. Eine Begrenzung der Höhen dient nebenbei der Verkehrssicherheit. Insbesondere beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen kann der rückwärtige Verkehrsraum so besser eingesehen werden und Kinder sind damit besser geschützt.

A7.3 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

A7.4 Stellplätze

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist in der Landesbauordnung festgesetzt. Die Stadt Murrhardt hat von der Ermächtigung der Landesbauordnung Gebrauch gemacht, die Anzahl der baurechtlichen notwendigen Stellplätze im Stadtgebiet nach den örtlichen Erfordernissen zu regeln. Daher ist die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt, in Kraft getreten am 15.06.1996, bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze anzuwenden.

A8. Sonstige Nutzung

A8.1 Private Grünfläche

Im westlichen Bereich der Wohnbaufläche wird zur Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens (5m) eine private Grünfläche derselben Breite festgesetzt. Diese ist zusätzlich als Fläche gekennzeichnet, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

A9. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	3529 m²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (Nettobaufläche)	ca.	3333 m ²	94,4 %
private Grünflächen	ca.	196 m ²	5,6 %
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	33 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	1,7 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	56,1 EW	
Bruttowohndichte	ca.	159 EW/ha	

A10. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

A10.1 Umweltbericht

A10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt und dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche.

Die überplante Fläche beträgt ca. 3.529 m² und liegt damit deutlich unter der laut § 13a genannten Schwelle von 20.000 m².

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

A10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:

Die natürlichen Bodenpotentiale sind im Untersuchungsbereich bereits erheblich gestört, zum einen durch die Bebauung und Flächenversiegelung an sich, zum anderen aufgrund zahlreicher Müllablagerungen. Die Bodenfunktionen: Filter und Puffer für Schadstoffe, Infiltration in das Grundwasser, Standort für seltene Vegetation und Standort für die landwirtschaftliche Produktion werden nicht, bzw. nur auf der unbebauten Fläche erfüllt. Bei der Bodenschätzung wurden die beiden Flurstücke nicht bewertet, weil sie zu den bebauten Bereichen zählen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Westen des Geltungsbereichs fließt ein kleiner Zufluss der Murr. Bezüglich des Grundwasserschutzes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf den versiegelten Bereichen im Gebiet verdunstet das Niederschlagswasser und/ oder fließt ab und wird der örtlichen Abwasserentsorgung zugeführt. Auf den restlichen freien Flächen des Geltungsbereichs verdunstet das Wasser, versickert oder fließt auf natürlichem Wege ab.

Da das Gelände besonders im Süden einen starken Geländeanstieg aufweist, der durch eine dichte Vegetationsschicht bewachsen ist, wirkt der Bestand als Puffer für Niederschlagswasser. Eine Entfernung der Vegetationsschicht und eine Versiegelung der Fläche bewirkt in diesem Fall örtlich einen starken Anstieg des Abflusses. Im unteren Bereich des Gebiets ist bereits der größte Teil der Fläche durch Gebäude und Asphalt versiegelt und dort weniger empfindlich gegenüber Veränderungen. Südwestlich des Gebiets, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine flächenhafte und permanente Sickerquelle. Diese ist auch ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG.

Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt.

Hochwasser:

Nach Hochwasserrisiko-Karte (LUBW) kann es bei einem HQ₁₀₀ zu Überflutungen kommen, die Überflutungsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Da das Plangebiet bei einem durchschnittlich alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis überflutet werden kann, entspricht es einem Überschwemmungsgebiet i.S. des § 65 Wassergesetz.

Gesetzliche Bestimmungen:

Bauen im Bereich eines HQ₁₀₀ ist grundsätzlich untersagt, Ausnahmegenehmigungen im Einzelfall sind jedoch möglich, wenn das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

Der zu erwartende Wasserspiegel bei einem HQ₁₀₀ liegt bei 285,7 m. ü. NN. Aus den Berechnungen ergibt sich ein vorhandenes Einstauvolumen bis 285,7 m. ü. NN von ca. 28 m³ (Berechnung Retentionsverlust, Riker+Rebmann). Der Retentionsverlust wird im Rahmen des Baugesuchs extern ausgeglichen.

Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)

Der Bereich des Planungsgebiets kann dem Stadtrand-Klimatop zugeordnet werden. Die etwas dichtere Bebauung führt dabei zu niedrigeren Windgeschwindigkeiten und einer niedrigeren Luftfeuchtigkeit im Gebiet sowie einem stärkeren Temperaturtagesgang. Allerdings bildet der Geltungsbereich hinsichtlich des Klimas eine Ausnahme. Aufgrund der Lage und der Topographie herrschen in diesem Bereich einerseits durch auftretende Zugwinde und andererseits durch die Schattenlage am Hang etwas kältere Temperaturen. Aus diesem Grund auch der Name „Schattenkeller“. Es muss vermutet werden, dass sich bei entsprechenden Wetterverhältnissen über den Waldflächen des Waltersberges Kaltluft bildet, die über dessen Hänge von Süden her über das Gebiet hinweg fließt.

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets sind einige Gehölze, Gebüsche bzw. waldartige Flächen vorhanden. Diese tragen zu einer Dämpfung der Tagesgänge von Temperatur und Feuchtigkeit bei.

Die versiegelte Fläche im nördlichen Teil des Gebiets wirkt sich dahingehend auf das Kleinklima aus, dass eine schnellere Aufheizung erfolgt und aufgrund der fehlenden Verdunstungsfähigkeit nur eine geringe Kühlung der Luft erfolgen kann.

Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Kleinräumig liegt ein landschaftlich reizvoller Ortsrandbereich ohne größere Störungen vor. Eine nennenswerte Fernwirkung auf das Landschaftsbild aufgrund der geplanten Bebauung kann ausgeschlossen werden, das Vorhaben wirkt sich auch nicht nachteilig auf den Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald aus. Südlich an das Gebiet grenzt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Das Gebiet befindet sich außerdem in der Nähe zu Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Park, Innenstadt). Durch die Bebauung wird keine nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes erwartet. Die Fläche liegt derzeit brach, die Anlage von neuen Wohneinheiten und Außenanlagen wird sich vermutlich positiv auf den Anblick auswirken.

Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotop (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)

Innerhalb der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche befinden sich unterschiedliche Lebensräume:

Eine Wiesenbrache im Nordwesten des Gebiets wird selten gemäht und ist deshalb im Begriff zu verbuschen. In der darauf befindlichen ca. 8 m hohen Hasel-Feldhecke sind keine Höhlungen vorhanden. Die hohen durchgewachsene Thuja-Hecken neben der Wiesenbrache und dem Parkplatz sind ebenfalls durch Müllablagerungen verunreinigt. Südlich des Parkplatzes hat ein verwildertes Brombeergebüsch ein ehemaliges Blumenbeet besiedelt.

Auf dem Gelände befinden sich zwei unterschiedliche waldartige Flächen, einerseits im Südosten mit den Gehölzen: Feldahorn, Esche, Fichte, Eibe, Weiden, Hartriegel und Hasel, im südwestlichen Bereich hauptsächlich mit Fichten und Tannen. Aus einer Begutachtung des Forstamtes/ Kreisjagdamtes des LRA Rems-Murr-Kreis geht hervor, dass es sich bei der Bestockung nicht um Wald nach Landeswaldgesetz (§ 2 Abs. 4) handelt. Auf dem Grundstück befinden sich rund 25 Fichten mit einem Alter von etwa 30-80 Jahren.

Die Leistungsfähigkeit dieser Lebensräume wird als gering-mittel eingestuft.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützte Biotop „Quellhang 'Kirchrain' S Murrhardt“ (Biotop-Nr.: 170231196526) der Offenlandbiotopkartierung in das Planungsgebiet. Das Biotop hat eine Fläche von ca. 2,5 ha und besteht aus 6 Teilbiotopen (wovon 3 aufgrund von Müll und Schuttablagerungen bzw. durch nicht standortheimische Gehölze beeinträchtigt sind). Das Biotop befindet sich nicht im Geltungsbereich, außerdem ist durch die Lage der Baugrenze ausreichend Abstand zu den Hauptgebäuden gewährleistet. Daher sind auf den Lebensraum keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Verbundsachsen des Biotopverbunds für „mittlere Standorte“ und für „feuchte Standorte“. Der Bau von Hauptgebäuden ist außerhalb der Baugrenze jedoch ausgeschlossen, weshalb eine erhebliche Störung nicht erwartet wird. Ein Austausch wird südlich des Gebiets weiterhin möglich sein.

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Planung wird keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG erwartet. Auf die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird verwiesen.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar.

Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Künftige Lärmimmissionen auf schutzbedürftige Gebiete sind durch die Planung auszuschließen. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der geplanten Nutzung in die Umgebung ein

Da sich die Bebauung in ihren Planungszielen eng an den Bestand der Umgebung anlehnt, wird nicht erwartet, dass Beeinträchtigungen entstehen.

Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Die Reinigung des anfallenden Abwassers kann über die bestehende Ortskanalisation und die Kläranlage sichergestellt werden.

Durch die Versiegelung der Flächen kommt es zu einer vermehrten Ableitung von Niederschlagswasser. Allerdings wird der Umfang im Vergleich zum jetzigen Versiegelungsgrad nicht erheblich höher sein.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

Kumulative Wirkungen/ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

A10.2 Ökologischer Ausgleich

Eingriffe gelten bei Einhaltung der 20.000 m² - Grenze, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

A10.3 Artenschutz

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt. Diese Belange wurden geprüft. Das Ergebnis der Prüfung liegt bei (Anlage).