Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Siegelsberg Ost I/1“

- Entwurf -
Aufstellungsverfahren gem. § 13b BauGB

Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt
Flur 12

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Stand: 04.02.2021

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung und Verfahren ... 1
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ... 1
1.2 Verfahren ... 1
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen ... 2
2.1 Regionalplan der Region Stuttgart ... 2
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ... 2
3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ... 2
4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ... 3
4.1 Lage und Topographie ... 3
4.2 Nutzung ... 3
4.3 Eigentumsverhältnisse ... 3
4.4 Vorhandener Baubestand ... 3
5. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ... 4
6. Erschließung und Verkehr ... 5
6.1 Verkehrserschließung ... 5
6.2 Landwirtschaftlicher Verkehr ... 5
6.3 Abwasserbeseitigung ... 5
6.4 Wasserversorgung ... 5
6.5 Altablagerungen ... 5
6.6 Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom ... 5
6.7 Grundwasserschutz ... 5
7. Bauliche Nutzung ... 6
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
7.2 Grund- und Geschossflächenzahl ... 6
7.3 Zahl der Vollgeschosse ... 6
7.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen ... 6
7.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen ... 8
7.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 8
7.7 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder) ... 8
7.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 8
7.9 Verkehrsflächen ... 8
7.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 8
7.11 Steingärten, Schotterflächen ... 9
7.12 Pflanzbindung ... 9
7.13 Pflanzgebot ... 9
7.14 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen ... 9
7.15 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen ... 10
7.16 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlage ... 10
7.17 Gebäudehöhen ... 10

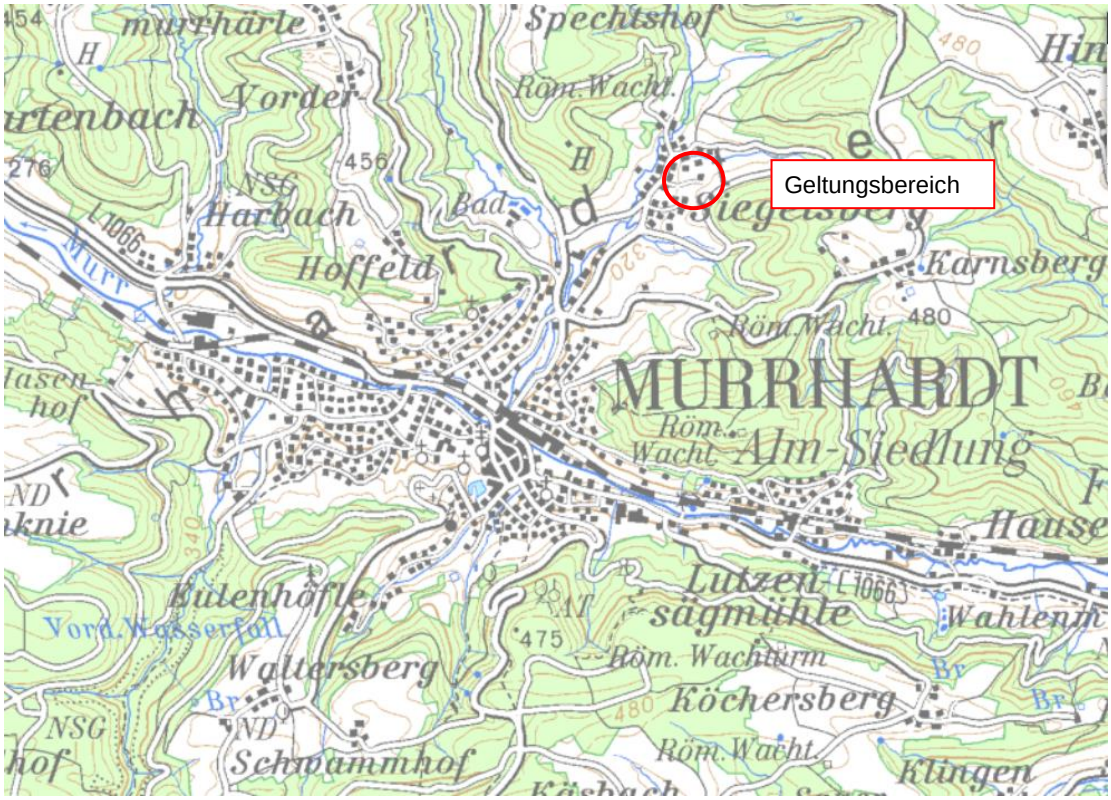
8. Örtliche Bauvorschriften 10
8.1 Äußere Gestaltung von Dächern 10
8.2 Einfriedigungen 10
8.3 Versorgungsleitungen 10
8.4 Stellplätze 10
8.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 11
9. Planungsstatistik 12
10. Belange der Umwelt 13
10.1 Umweltbericht 13
10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes 13
10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung 13
10.2 Ökologischer Ausgleich 15
10.3 Artenschutz 15

1. Einleitung und Verfahren

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Murrhardt besteht weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen. Daher ist die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „Siegelsberg Ost I/1“ erforderlich.

Da für die Fläche noch kein Baurecht besteht und um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.



Lage des Geltungsbereiches

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt ca. 6.430 m²

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen

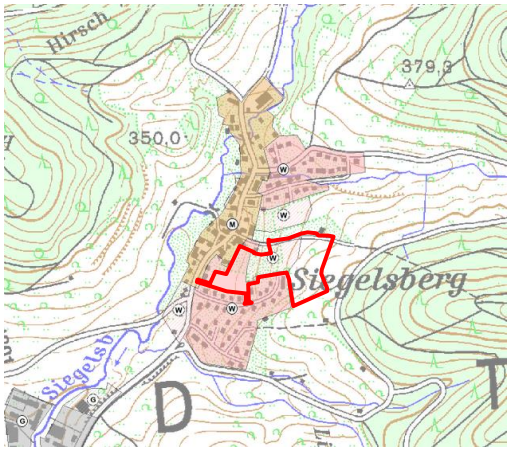
2.1 Regionalplan der Region Stuttgart

In der Raumnutzungskarte (1:50.000) des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009, ist die überplante Fläche im Westen als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und im Osten als „Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)“ dargestellt. Der östliche Bereich grenzt an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG, PS 3.2.1 (G)). Weiter östlich befindet sich ein Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1(Z) und Gebiete für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (VBG), PS 3.2.3(G).

Auszug aus der Regionalplanung
(Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt

Laut dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt, ist der westliche Teil des Gebiets Wohnbaufläche und der mittlere Teil „Wohnbaufläche Planung“. Der östliche Teil des Gebiets befindet sich im Außenbereich. Grundsätzliche Bedenken gegen eine bauliche Entwicklung bestehen dennoch nicht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt
(Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

Die Fläche eignet sich deshalb besonders gut für eine Wohnbebauung, da in diesem Bereich noch eine Siedlungsbucht in Siegelsberg besteht und sich diese Art der Nutzung sehr gut in die der umliegenden Gebiete einfügen wird.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,3 ha geht aus der Planzeichnung hervor.

4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Teilorts Siegelsberg, etwa 2 Kilometer nordöstlich von Murrhardt entfernt. Das Gebiet ist eine Siedlungslücke, die im westlichen Bereich bereits von Wohnbebauung umgeben ist.

Das Gelände ist mit ausgeprägter Hangneigung nach Westen exponiert und liegt zwischen etwa 312,5 m ü. NN (westliche Grenze) und 340 m ü. NN (östliche Grenze). Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 12,4%.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet wird bislang zum überwiegenden Teil intensiv als Grünland genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Streuobstwiese und auf der Fläche selbst sind einzelne Obstbäume vorhanden. Im Norden befindet sich eine kleine Feldheckenstruktur und im Süden wird das Gebiet von einer Ruderalflur eingesäumt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

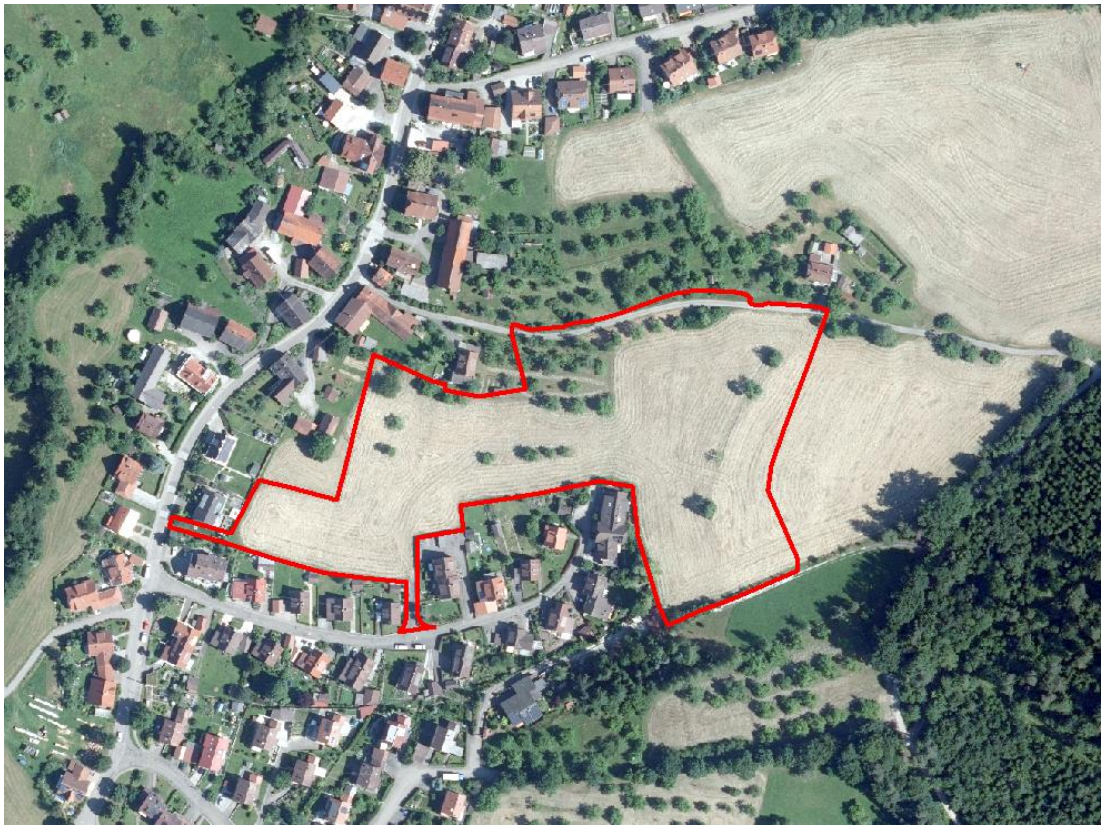
Der Großteil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt, 3 Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches muss nicht auf einen vorhandenen Baubestand Rücksicht genommen werden. Gebäude sind nicht vorhanden.

5. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

An den westlichen Teil des Plangebiets grenzt nördlich, südlich und westlich Wohnbebauung an. Der restliche Teil des Gebiets ist von größtenteils intensiv genutztem Grünland umgeben. Im nördlichen Teil und darüber hinaus ist ein ausgeprägter Streuobstbestand vorhanden, ca. 60 m östlich des Gebiets beginnt eine Waldfläche.



Orthofoto vom Geltungsbereich (=rote Linie)

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Süden über die Mönchshaldenstraße und im Norden über die Halbergstraße erschlossen. Letztere ist an der Einmündung in die Seebachstraße jedoch sehr schmal und unübersichtlich.

Innerhalb des Gebiets sind zwei Stichstraßen, eine davon mit Wendefläche geplant.

6.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert. Die östlichen Flächen können auch über die neuen Straßen weiterhin erreicht werden.

6.3 Abwasserbeseitigung

Als Entwässerungskonzept wird ein modifiziertes Trennsystem mit dezentralen Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen) umgesetzt.

Die Dach- und Hofflächen sowie die Verkehrsflächen der Gemeinde entwässern über den Oberflächenwasserkanal.

Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen erfolgt über Retentionseinrichtungen. Pro 100 m² versiegelter Fläche ist ein Retentionsvolumen von 2,0 m³ zu schaffen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s bis 0,20 l/s pro 100 m² versiegelter Fläche einzustellen.

Die Anfallstellen in den Gebäuden entwässern über den Schmutzwasserkanal.

6.4 Wasserversorgung

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

6.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landesboden- und Altlastengesetz der Fachbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu verständigen.

6.6 Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom

Der Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom der SYNA muss hergestellt werden.

6.7 Grundwasserschutz

Es dürfen keine Materialen verwendet werden, aus denen Wasser gefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können.

7. Bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgelegte Planung soll in erster Linie den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Aus diesem Grund ist der Planbereich als '"Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in § 4 (3) genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. sind in diesem Wohngebiet nicht erwünscht.

Zum Einen wird damit berücksichtigt, dass die Zufahrtsmöglichkeiten zum Baugebiet beschränkt sind. Zusätzlich mögliche Nutzungen würden dazu führen, dass mehr Verkehr angezogen werden würde. Insbesondere der LKW-Verkehr soll so gering wie möglich gehalten werden.

Zum Anderen wird damit der Notwendigkeit Rechnung getragen, dass das hier angewendete Verfahren nach 13b BauGB ausdrücklich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgerichtet ist. Das Verfahren dient ja der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs.

7.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 im WA kann eine flächensparende Bauweise realisiert werden, die den Verhältnissen im Teilort Siegelsberg angemessen ist.

7.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA mit Z = max. II festgesetzt. Damit können moderne und energiesparende Bauformen realisiert werden.

7.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im Gebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Um gegebenenfalls jedoch die Erstellung von Doppelhäusern zu ermöglichen, ist auch diese Bauform zugelassen.

Siegelsberg ist von einem besonders harmonischen und ortstypischen Ortsbild geprägt. Dies liegt nicht zuletzt an der weitgehend einheitlichen Firstrichtung der Hauptgebäude. Um die hohe Qualität des Ortsbilds zu erhalten, werden für die neuen Gebäude im Geltungsbereich ebenfalls Firstrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien festgesetzt. Dadurch kann als Nebeneffekt eine Minimierung der erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht werden.

Städtebauliches Modell, Blick von Süden

Städtebauliches Modell, Blick von Südosten

Städtebauliches Modell, Blick von oben

7.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen werden dagegen auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Damit kann bei Ausfahren aus der Garage eine ausreichende Sicht auf den Verkehr gewährleistet werden. Wegen der grundstücksübergreifenden Baufenster sind dennoch Grenzgaragen zulässig.

Aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ist zudem eine Fläche festgesetzt, in der die Zulässigkeit für die Erstellung von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben ist.

7.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zusätzlich zur Begrenzung der Nutzungsdichte über die Grund- und Geschossflächenzahl wurde auch die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und ebenfalls 2 Wohnungen je Doppelhaus begrenzt, um eine übermäßige Belastung der Erschließungssysteme zu vermeiden.

7.7 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an Einmündungen mit Rechts-vor-links-Regelung sicherzustellen, dass herannahende, bevorrechtigte Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden. Auf privaten Grundstücken dürfen die dazu benötigten Flächen nicht durch Bebauung und Bepflanzung so genutzt werden, dass diese Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet ist. Die Ermittlung der Sichtfelder richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften (RASt 06).

7.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Entwässerungsmulde zum Schutz vor Hangwasser führt im nördlichen Bereich südlich entlang der Straße. Diese Fläche wurde daher als Verkehrsgrünfläche festgesetzt und darf nicht überfahren werden. Eine Zufahrt zu angrenzenden Grundstücken ist in diesem Bereich untersagt.

7.9 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Straßen- und Gehwegflächen entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung. Die Aufteilung ist unverbindlich.

7.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

Die Maßnahmen M 1 – M 3 wurden aus der Artenschutzuntersuchung hergeleitet (Erläuterung s. dort).

7.11 Steingärten, Schotterflächen

Die Zulässigkeit sogenannter Steingärten und offener Schotterflächen wird untersagt. Damit kann 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, die zudem mit der Novellierung des NatSchG BW nicht mehr erlaubt sind.

7.12 Pflanzbindung

Um vorhandene Lebensräume für die vorkommenden Pflanzen- und Tierarten zu sichern, wurden die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Pflanzbindung belegt. Diese Bäume gilt es zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.13 Pflanzgebot

Zur unterstützenden Gestaltung für die Landschaft und zur Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere wurden im Bereich der öffentlichen Grünfläche Baumstandorte festgelegt auf denen Einzelbäume zu pflanzen und zu unterhalten sind („pfg1). Der Standort kann jedoch nach gestalterischen Erfordernissen variiert werden. Die Fläche bietet sich für Pflanzgebote besonders an, da dort die „Welterbezone Limes“ verläuft. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das Pflanzgebot „pfg 2“, mit der Pflicht zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 600 m² Baugrundstück, dient Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Zur Eingrünung des Plangebiets wurde entlang der westlichen Grenze eine Grünfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine Hecke als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten (pfg3). Anzupflanzen sind die unter „pfg3“ genannten Arten im schriftlichen Teil. An der Stichstraße im unteren Teil des Baugebiets ist als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken ebenfalls eine kleine Grünfläche festgesetzt (pfg4).

7.14 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die für das Gebiet notwendigen Entwässerungssysteme befinden sich unterhalb der geplanten Erschließungsstraßen. Im Osten des Gebiets ist eine Mulde zur Sicherung des Hangwassers erforderlich. Das anfallende Wasser wird im Norden und Süden des Geltungsbereichs in den Regenwasserkanal geleitet werden.

Im westlichen Bereich des Gebiets werden die neuen Erschließungssysteme dem bestehenden Abwassersystem zugeführt. Da Abschnitte der Leitungen durch eine Wohnbaufläche gelegt werden, ist diese Fläche mit einem Leitungsrecht (Lr(A)) gesichert.

7.15 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

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

7.16 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlage

Durch die Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht (Darstellung im Vorentwurf noch nicht enthalten). Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

Außerdem gewährleistet die Festsetzung von Erdgeschossrohfußbodenhöhen die Planung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung

7.17 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Sie wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt und stellt sicher, dass sich die individuellen Einzelbaukörper in einen städtebaulichen Rahmen einfügen können.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern dient der Einbindung in den benachbarten Baubestand.

8.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen und die Verkehrssicherheit und ausreichende Sichtverhältnisse bei Garagenausfahrten zu gewährleisten, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen.

8.3 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). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, aufgrund dessen wurden diese untersagt.

8.4 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.

8.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher als Grünland genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung in Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

9. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	23169	m^2	100,0 %
Baufläche (Nettowohnbaufläche)	ca.	16074	m^2	69,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	3172	m^2	13,7 %
Gehweg	ca.	532	m^2	2,3 %
Wirtschaftsweg	ca.	111	m^2	0,5 %
Verkehrsgrün	ca.	154	m^2	0,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	2191	m^2	9,5 %
Private Grünfläche	ca.	931	m^2	4,0 %
Fläche für Abfallentsorgung	ca.	4	m^2	0,0 %

Parzellenzahl	ca.	30	Parzellen
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5	WE/Parz.
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	45	WE
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	2,5	EW/WE
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	113	EW
Bruttowohndichte*	ca.	54	EW/ha
Nettowohndichte	ca.	70	EW/ha

* ohne Grünfläche für den Limes (= Geltungsbereich abzgl. 2.412 m^2)

Für die zugrunde gelegte Belegungsdichte wurde von den Angaben nach dem statistischen Landesamt abgewichen. Danach beträgt die durchschnittliche Belegungsdichte für ganz Murrhardt 2,1 EW/WE. Jedoch sind in ländlicheren Bereichen, wie auch in Siegelsberg, im Allgemeinen höhere Belegungszahlen festzustellen. Darüber hinaus wird erwartet, dass sich im Gebiet zu einem großen Teil Familien ansiedeln werden.

Bei der Berechnung der Nettodichte wurde die Fläche des Limes nicht berücksichtigt. Dieses Areal ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht überbaubar und steht deshalb für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

10. Belange der Umwelt

10.1 Umweltbericht

10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt. Er dient der Begründung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die überplante Fläche beträgt ca. 23.169 m². Bei geplanten Wohnbaufläche von ca. 16.074 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 10.000 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, Europäischer 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).

10.1.2 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.

<u>Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:</u>

Durch die vorgesehenen Eingriffe wird bisheriges Grünland, das teilweise mit Obstbäumen bestanden ist, wesentlich verändert. Es ist davon auszugehen, dass die Infiltrationsfunktion des Bodens unbeeinträchtigt ist. Das Vorhaben führt daher zum Verlust der Fläche für die Landwirtschaft und durch die unausweichliche Bodenversieglung zum Verlust des Bodens und seinen Bodenfunktionen (Versickerungsfläche, Filter- und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für naturnahe Vegetation). Die Flächenversiegelung hält sich jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und einer Grundflächenzahl von 0,4 in Grenzen. Der Boden besitzt hinsichtlich seiner Funktionen eine Gesamtbewertung von 1,83 (LGRB) und ist daher mittelwertig. Der Schutz des Bodens schlägt sich auch in dem Verbot von Kiesgärten nieder, das mittlerweile im Landes-Naturschutzgesetz verankert ist.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und laut Hochwasserrisiko-Karte (LUBW) ist im Geltungsbereich nicht mit Überschwemmungen zu rechnen.

Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt. Dazu enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen, zum Beispiel werden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser formuliert.

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

Derzeit liegt eine Nutzung aus überwiegend Grünland mit einigen Gehölzen vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Durch eine Bebauung geht die derzeitige Fläche für die nächtliche Kaltluftproduktion verloren. Diese Funktion wird nach einer Bebauung durch umliegende Flächen weiterhin erfüllt werden. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden minimiert durch den Erhalt bzw. durch Pflanzung von Gehölzbeständen. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Der westliche Teil des Plangebiets liegt in einer Siedlungsbucht. Die Grenze zum alten Ort Siegelsberg ist dabei stark aufgelockert. Der Übergang zwischen dem landwirtschaftlich geprägten Ortskern im Norden und Osten ist fließend. Dagegen liegt zu den bestehenden Neubaugebieten im Süden eine scharfe und mit Zäunen und Zaunsockeln deutlich abgesetzte Grenze vor.

Das Gebiet ist Teil der Murrhardter Erholungslandschaft und kann, wenn die Wiesen gemäht sind, zu Erholungszwecken genutzt werden.

Der Teilraum am östlichen Ortsrand ist aufgrund seiner erhöhten Position und exponierten Lage zwar von außen gut einsehbar. Dennoch ist eine landschaftliche Einbindung durch die bestehenden Obstwiesen und die angrenzenden Baulichkeiten vorhanden.

Die angestrebte Durch- und Eingrünung und vor allem der Erhalt von Obstwiesenbeständen im Bereich des Limes führen jedoch zu einer Einbindung in die bestehende Ortsrandsituation.

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

Aufgrund der Gesamtheit der Strukturen im Gebiet (Fettwiese mit einzelnen Obstbäumen, teilweise Magerkeitszeiger, Streuobstwiese, Feldhecke) sind im Gebiet hochwertige Lebensräume für Pflanzen- und Tiere vorhanden. Eine detaillierte Beschreibung befindet sich in der beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung.

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten nach Bundes-/ Landesrecht liegt nicht vor, das Gebiet befindet sich jedoch im Naturpark Schwäbischer-Fränkischer Wald.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Geschützte Biotope nach §33 NatSchG befinden sich außerhalb des Plangebiets.

Das Gebiet befindet sich innerhalb einer Biotopverbundsachse (mittlere Standorte), deren Kernräume durch Streuobstwiesen innerhalb und außerhalb des Gebiets gebildet werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Artenaustausch nördlich und südlich weiterhin stattfinden kann. Insbesondere der Erhalt des Limes dient gelichzeitig der Sicherung einer Biotopverbundachse.

Ein Wildtierkorridor (1-km-Korridor) des Generalwildwegeplans ist nicht betroffen. FFH-Mähwiesen ebenfalls nicht.

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

Kultur- und Sachgüter

Durch das Gebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Welterbe-Zone „Limes“, die von einer Bebauung freizuhalten ist. Der Schutzstatus dieses archäologischen Kulturdenkmals ist aufgrund der Ernennung zum UNESCO-Weltkulturerbe sehr hoch. Daher wurden die entsprechenden Flächen als Grünflächen festgesetzt und somit gesichert. Aus diesem Grund werden keine nachteiligen Änderungen auf das Denkmal erwartet.

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 nicht beeinträchtigt.

Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die Entwässerungsplanung sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

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.

10.2 Ökologischer Ausgleich

Eingriffe gelten bei Einhaltung der 10.000 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).

10.3 Artenschutz

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

G + H Ingenieurteam
Heidenheimer Straße 3
89537 Giengen a. d. Brenz