

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: TAMM

K M B



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
örtliche Bauvorschriften

„Brächterstraße – F1St. 3192/2“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 07.03.2022

Bearbeiter/in: U. Müller, L. Flegiel

Projekt:2322



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
2.6 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen	6
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.7 Immissionsschutzmaßnahmen	6
4.8 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	8
6.1 Schutzgüter	8
6.2 Artenschutz	9
6.3 Immissionsschutz	10
7. Planverwirklichung	10



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3192/2. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Geltungsbereich besteht derzeit noch der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße/Brächterstraße“, der ein allgemeines Wohngebiet für das Flurstück 3192/2 vorsieht.

Ein privater Bauherr plant auf dem Flurstück 3192/2 in der Brächterstraße von Tamm ein Mehrfamilienhaus mit betreuten Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigungen. Das Vorhaben ist auf Basis des o.g. bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig; die Erstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Die neue Rechtsgrundlage soll auch den heutigen Anforderungen des verdichteten Wohnraums im Innenbereich entsprechen.

Die damals getroffenen Vorgaben ermöglichen für die vorhandene Baulücke lediglich die Errichtung eines Einfamilienhauses. Dies entspricht weder den Ansprüchen des heutigen Wohnraumdrucks im Großraum Stuttgart, noch der städtebaulichen Eigenschaft des Gesamtgebiets und der umliegenden Gebäude. Hier finden sich Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, die von der Kubatur her ebenfalls der eines kleineren Mehrfamilienhauses entsprechen.

Somit ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brächterstraße – F1St. 3192/2“ mit entsprechenden Festsetzungen zur Begünstigung von verdichtetem Wohnraum mit besonderen Wohnformen, notwendig.

Zusätzlich ist anzumerken, dass das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht und somit ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Landwirtschaft, sonstige Fläche ausgewiesen. Dies entspricht allerdings nicht mehr dem vorhandenen und umliegenden Bestand.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung / Änderungen (genehmigt am 10.12.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm ist der Bereich als vorhandene gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Demnach ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie oben bereits erwähnt, besteht derzeit noch der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße/Brächterstraße“, ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 12.01.2005.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan für ein Gebiet aufgestellt wird, welches bereits überplant ist und ohnehin bebaut wird, ist die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten nicht erforderlich.



2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brächterstraße – F1St. 3192/2“. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 700 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 55% ergibt sich eine Fläche von ca. 385 m². Aufgrund des vorhandenen Planungsrechts mit einer ähnlichen überbaubaren Grundstücksfläche reduziert sich die zu berücksichtigende Fläche fast vollständig. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnlinie, zwischen der Sporthalle Egelsee (westlich) und der Brächterstraße (östlich). Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Auch auf der gegenüberliegenden Seite der Brächterstraße befindet sich Wohnnutzung.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich derzeit noch im Besitz der Gemeinde Tamm.

3.3 Vorhandene Nutzung

Derzeit liegt die Fläche brach und wird als Behelfsparkplatz genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits über die angrenzende Brächterstraße gesichert.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den öffentlichen Flächen der Brächterstraße vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits aufgeführt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brächterstraße – F1St. 3192/2“ entwickelt werden, um ein verdichtetes Wohnen mit betreuten Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigung zu ermöglichen.

Somit soll eine Bebauung entstehen, die mehrere Wohneinheiten, unter Einhaltung der städtebaulichen Möglichkeiten, zulässt. Dies wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Höhenabwicklung der Gebäudekubaturen entlang der Brächterstraße geprüft.

Hieraus ergibt sich eine 3-geschossige Flachdachbebauung, die sich in den umliegenden Bestand mit unterschiedlichen Höhen und Dachformen einpasst. Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dementsprechend entwickelt worden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit besonderen Wohnformen (betreute Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigung) analog des Vorhaben und Erschließungsplanes vom 18.02.2021 zulässig. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zu deren Realisierung verpflichten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der Bebauung hinsichtlich der Grundfläche und Geschossfläche der Gebäude erfolgt nicht über den Bebauungsplan. Die GRZ und GFZ ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Grundflächenzahl beträgt in etwa 0,47 mit einer Überschreitung bis ca. 0,81 und die Geschossflächenzahl ca. 1,49. Diese Werte und auch die hohe Nutzungsdichte des Grundstücks sind den besonderen Wohnformen geschuldet. Auch die angrenzende Sporthalle (Fläche für Gemeinbedarf) führt zu einer hohen Ausnutzung der Grundstücksfläche und zu einer höheren Versiegelung.

Zusätzlich entsprechen die GRZ und GFZ der Lage in S-Bahn Nähe (Großraum Stuttgart), sind dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet und dienen zur Realisierung von verdichteten Wohnformen im Rahmen der Innenentwicklung.

Ein Ausgleich erfolgt über die vorgegebene Dachbegrünung, die wasserdurchlässigen Beläge, die festgesetzten Zisternen und die Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen. (Siehe Punkt 4.6 und 4.7.8)

Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhe, die in m über der Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt. Die Höhen orientieren sich am angrenzenden Straßenraum, am derzeitigen Gelände sowie an der Umgebungsbebauung.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise und das Baufenster sind auf das Grundstück und die geplante Bebauung abgestimmt.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Kellerabgänge, Dachüberstände, Treppenanlagen, Rampen, Balkone und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Zugänge der Apartments im Erdgeschoss sind geschlossene Eingangsbauwerke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,90 m von der Fassade vortreten.



4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird dem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Zusätzlich entspricht die Festsetzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.5.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Das flächige Pflanzgebot am Nordrand dient zudem zur äußeren Eingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

All diese Maßnahmen dienen als Ausgleich für die erhöhte GRZ (Siehe Maß der baulichen Nutzung).

4.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen wurden aus der Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer übernommen (siehe auch Ziffer 6.3).

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren und teilweise zusätzlich definiert werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.8.1 Dachform, Neigung

Entsprechend des heutigen Bedarfes und unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung des obersten Geschosses, wird ein Flachdach festgesetzt.

Die Dachform orientiert sich zusätzlich an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der westlich liegenden Sporthalle.



Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachneigungen wie für die Hauptgebäude festgesetzt. Zudem müssen diese Baukörper auch ein dauerhaft extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

4.8.2 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.8.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Dadurch soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

4.8.4 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.8.5 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.8.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Der Stellplatznachweiß gemäß LBO BW für die unterschiedlichen Wohnformen ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

4.8.7 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.8.8 Zisternen

Zur dezentralen Rückhaltung des Oberflächenwassers ist der Bau von Brauchwasser-/Regenrückhalte-zisternen mit Vorgaben zum Speichervolumen, bezogen auf die Dachfläche, vorgegeben.

Zusätzlich dient die Maßnahme als Ausgleich für die erhöhte GRZ (Siehe Maß der baulichen Nutzung).

5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland / Nettobaufläche ca. **700 m²**



6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß des Bebauungsplans „Ludwigsburger Straße/Brächterstraße“, ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 12.01.2005.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Dabei wird, wie vorrangig erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.

6.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Im derzeitigen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitung von max. 0,6 festgesetzt. Aktuell wird die Fläche als Schotterparkplatz mit durchdringender Ruderalvegetation genutzt. Demnach sind die Böden vollständig überformt und teilversiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen kommen nicht mehr vor.

Folglich stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Teilversiegelung herrscht im Plangebiet keine bis zu einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate.

Durch die bestehenden Nutzungs- und Rechtsverhältnisse entstehen in Seiten des Schutzguts Wasser keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Gewerbeklimatop ausgewiesen. Damit ist eine starke Veränderung aller Klimaelemente vorhanden.

Bei der tatsächlichen Nutzung handelt es sich jedoch um eine Wohnbaufläche mit angrenzendem Wohnen und Sportanlagen.

Da es zu keinen Nutzungsänderungen auf dem Grundstück im Geltungsbereich kommen wird, können erhebliche klimarelevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Flurstück ist derzeit als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Tatsächlich wird die Fläche als Behelfsparkplatz genutzt. Dabei handelt es sich um eine Schotterfläche mit durchsetzter Ruderalvegetation. Randlich wachsen Ziersträucher. Im Gebiet kommen keine Biotopstrukturen mit hoher Wertigkeit vor.



Durch die Bebauungsplanänderung bleiben die wesentlichen Festsetzungen für ein Wohngebiet vorhanden. Nur die Vorgaben der GRZ und GFZ werden leicht angehoben. Entsprechende ausgleichende Maßnahmen wurden im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen.

Demnach kommt es bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geht der Gebietscharakter nicht verloren, sondern wird ergänzt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 *Fazit*

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung findet aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** statt.

6.2 **Artenschutz**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro Planbar Güthler GmbH eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Die Prüfung vom 15.06.2020 kommt zu folgendem Fazit:

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens „Brächterstraße, Flst. 3192/2, Gemeinde Tamm“ des Architekturbüros KMB Plan Werk Stadt GmbH kommt es zu Eingriffen in Brachflächen sowie Gras- und Krautfluren. Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten verbunden sein. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde eine erste grobe Erfassung der potenziell geeigneten Habitatstrukturen und Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet können Gehölze von freibrütenden Vogelarten potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat genutzt werden.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) vom Vorhaben betroffenen Tiergruppe Vögel zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- *Die Entfernung der Gehölze ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.*

Für die Tiergruppe Fledermäuse finden sich keine als Quartiere nutzbare Strukturen im Untersuchungsgebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit für die Tiergruppe Fledermäuse auszuschließen.

Im Rahmen der Übersichtsbegehung konnten im Untersuchungsgebiet keine potenziell geeigneten Biotopstrukturen für Reptilien festgestellt werden. Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppe Reptilien im Untersuchungsgebiet kann daher ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche ausgeschlossen.



Durch die Entnahme von Gehölzen gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von freibrütenden Vögeln verloren. Daher wird empfohlen, die entfallenden Strukturen durch folgende Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Plangebiets zu ersetzen:

- *Entfallende Gehölze sollten durch die Neupflanzung von Vogelnährgehölzen, wie heimischen Obst- und Laubbäumen (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragenden Sträuchern (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) im Rahmen der Gartengestaltung ersetzt werden.*

Werden die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen beachtet, sind Eingriffe in den Gehölzbestand innerhalb des Vorhabensbereichs des Bauvorhabens „Brächterstraße, FlSt. 3192/2“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen.“

6.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose durchgeführt.

Das Gutachten vom 30.07.2020 kommt zu folgendem Fazit:

„Aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgläusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster möglich ist.“

(Auf die Schallimmissionsprognose vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 30.07.2020 wird verwiesen.)

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2020-2022 durchzuführen.

