

KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: TAMM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„Südlich des Rathauses“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 12.12.2022

Bearbeiter/in: S. Hübner

Projekt: 2648



**INHALT:**

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
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 Rechtsverfahren .....	3
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
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
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	4
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen .....	6
4.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	6
4.7 Insektenfreundliche Beleuchtung .....	6
4.8 Pflanzgebot .....	6
4.9 Immissionsschutz .....	6
4.10 Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
5.1 Schutzgüter .....	8
<b>6. Artenschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Planverwirklichung .....</b>	<b>10</b>



## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1368/1, 1369/1, 1369/2, 1369/3, 1369/4, 1370, 1371/1, 1371/2, 1372, 1372/1, 1372/2, 1372/3, 1373/2, 1379, 1380/1, 1380/2, 1380/3 sowie 1380/4.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die heutige, gewachsene Bebauung gegenüber dem Rathaus variiert stark in Höhe und Gestaltung. Das heterogene Erscheinungsbild am Rathausplatz soll durch eine klar strukturierte und prägnante Bebauung neu geordnet werden.

Durch die Neubebauung sollen hier, neben neuen Gewerbe- und Praxisflächen, auch Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden.

Da das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht, besteht ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Um die bestehende Grünfläche im rückwärtigen Bereich zu erhalten, wurde der Geltungsbereich im weiteren Bebauungsplanverfahren erweitert, um hier eine Fläche auszuweisen, die von der Bebauung freizuhalten ist. Die Bebauung entlang der Jakob- und der Zeppelinstraße sollen in ihrem Bestand gesichert werden, weswegen sich die Festsetzungen in diesem Bereich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung orientieren.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup>.

### **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 Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

### **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 bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

### **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan „Gemeindezentrum“, genehmigt am 13.08.1963. In diesem Bebauungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt.

### **2.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Flächen im Innenbereich, welche bereits zum Großteil bebaut sind. Der Bebauungsplan knüpft somit 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. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

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

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich Ortskern der Gemeinde Tamm, gegenüber dem Rathaus. Die Jakob-, Haupt- und Zeppelinstraße grenzen unmittelbar an das Plangebiet.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich vollständig in Privatbesitz.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen des Plangebiets sind mit Wohnhäusern bebaut.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist bereits über die Jakob-, Haupt- und Zeppelinstraße gesichert.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

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

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wie oben bereits aufgeführt, soll der Bebauungsplan „Südlich des Rathauses“ entwickelt werden, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Neubebauung für Gewerbe- und Praxisflächen sowie Wohnungen zu schaffen.

Durch den Wechsel von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen entlang der Hauptstraße gliedert sich die Neubebauung in eine Aneinanderreihung einzelner Baukörper, die die kleinteilige Körnung der dörflichen Struktur erhält. Die Ablesbarkeit der einzelnen Baukörper wird durch zwingend vorzusehende Vor- und Rücksprünge zusätzlich verstärkt.

Durch die Gliederung in einzelnen Baukörper lässt sich die geplante Bebauung entlang der Hauptstraße sukzessiv erweitern. Die Realisierung der Bauabschnitte kann zeitlich an den Ankauf der Grundstücke angepasst werden.

Um die Grünfläche im rückwärtigen Bereich als solche zu sichern, wird hier eine Fläche ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist.



Die Festsetzungen für die Grundstücke entlang der Jakobstraße und der Zeppelinstraße orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Hierdurch kann die Bestandsbebauung baurechtlich gesichert und einer zu massiven Nachverdichtung entgegengewirkt werden.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden als urbanes Gebiet festgesetzt. Im Bereich entlang der Hauptstraße sind alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies entspricht dem urbanen Charakter in diesem Bereich.

Im rückwärtigen Bereich orientieren sich die zulässigen Nutzungen im Wesentlichen an der bestehenden Wohnbebauung. Daher sind sonstige Gewerbebetriebe nur als nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Zudem sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Hierdurch sollen mögliche Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung vermieden werden. Außerdem dient der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Verhinderung einer Agglomeration in diesem Bereich.

Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um Konflikten im Plangebiet entgegenzuwirken.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen, die in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

##### *4.3.1 Grundflächenzahl*

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO sowie an der bestehenden Bebauung.

Die Grundstücke entlang der Hauptstraße sind bereits durch eine dichtere Bebauung geprägt. Um diesen Charakter beizubehalten wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich sind die Grundstücke weniger dicht bebaut. Entsprechend dieser bestehenden Bebauung wird in diesem Bereich eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

##### *4.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse*

Um wie unter 4.1 aufgeführt, eine Gliederung der Bebauung entlang der Hauptstraße zu erreichen, variiert die zulässige maximale Gebäudehöhe sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich des Plangebietes. Im Hinblick auf die erforderliche Parkierung wird festgesetzt, dass neben den zulässigen Vollgeschossen keine weiteren Staffelgeschosse zulässig sind.

Wie bereits aufgeführt, orientieren sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entlang der Jakob- und Zeppelinstraße an der Bestandsbebauung.

Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den bestehenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt. Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe.



#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen.

Im Bereich entlang der Hauptstraße ist eine abweichende Bauweise ohne Festlegung des seitlichen Grenzabstandes festgelegt. Durch die vorzusehenden Vor- und Rücksprünge sowie die unterschiedlichen Gebäudehöhen wird trotz der zulässigen Länge von 62 m sichergestellt, dass keine zu dominante Bebauung entlang der Hauptstraße entsteht. Um im rückwärtigen Bereich eine kleinteiligere Bebauung sicherzustellen, wird die Längenbegrenzung hier auf 20 m reduziert.

#### 4.5 Nebenanlagen, Garagen

##### 4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Entsprechend der bestehenden Garagen werden im Plangebiet Garagenbaufenster ausgewiesen. Neben diesen besonders ausgewiesenen Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stellen zu können sind nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

##### 4.5.2 Nebenanlagen

Auch Nebenanlagen sind, aufgrund des großzügigen Baufensters, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Dies gilt allerdings nicht für Nebenanlagen für Abfallbehälter sowie die Unterbringung von Fahrrädern. Um diese Nebenanlagen in ausreichender Größe bereitstellen zu können, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Entsprechend des bestehenden Planungsrechtes wird im Zentrum eine Fläche festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist. Hierdurch wird der Erhalt der wertvollen Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung sichergestellt.

#### 4.7 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung vorgeschrieben.

#### 4.8 Pflanzgebot

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.

#### 4.9 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen wurden aus dem Gutachten des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud übernommen.

*„Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich des Rathauses“ in Tamm kann wie folgt zusammengefasst werden:*



- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>1</sup> für Urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen<sup>2</sup>.*
- *Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel wurde die Abschirmung der bestehenden und geplanten Neubauten berücksichtigt.*
- *Durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße treten an der bestehenden Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 57 dB(A) nachts auf. An der geplanten Wohnbebauung werden Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 56 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete werden tags bis 1 dB und nachts bis 6 dB (Planung) bzw. 7 dB (Bestand) überschritten.*
- *Durch den Schienenverkehr der Trasse Asperg – Bietigheim-Bissingen treten an der bestehenden Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 61 dB(A) nachts auf. An den geplanten Neubauten treten Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 62 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete werden tags eingehalten. Nachts kommt es zu Überschreitungen bis 11 dB (Bestand) bzw. 12 dB (Planung).*
- *Für Neubauten werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Diese wurden in Kapitel 6 diskutiert.*
- *Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018)<sup>3,4</sup> berechnet und dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich V. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Anlagen A11 bis A18 aufgeführt.“*

(Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 10. Januar 2022 wird verwiesen.)

#### 4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

##### 4.10.1 Dachform, Neigung

Entsprechend der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sind entlang der Hauptstraße ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung im übrigen Plangebiet richten sich nach der Bestandsbebauung.

##### 4.10.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird zudem minimiert.

Zur Gliederung der Fassade entlang der Hauptstraße werden entsprechende Rücksprünge festgesetzt.

---

<sup>1</sup> DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

<sup>2</sup> S. Hinweis auf Seite 4.

<sup>3</sup> DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

<sup>4</sup> DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 2018.



#### 4.10.3 Dachaufbauten/Zwerchgiebel

Durch die Festsetzung zu Dachgauben soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dachaufbauten in einem übermäßigen Umfang sollen allerdings verhindert werden.

#### 4.10.4 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.

#### 4.10.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Hierdurch soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden. Bei Einfriedungen gegenüber Baugrundstücken ist das gesetzliche Nachbarrecht zu beachten.

#### 4.10.6 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.

#### 4.10.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

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

#### 4.10.8 Werbeanlagen

Zum Schutz der Wohnnutzung werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

#### 4.10.9 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

#### 4.10.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

## 5. UMWELTBELANGE

### 5.1 Schutzgüter

#### 5.1.1 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 dem Bebauungsplan „Gemeindezentrum“, genehmigt am 13.08.1963.

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 vorrangegangen erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.

#### 5.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

##### Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist gemäß Bebauungsplan durch Wohnnutzung bebaut. Die Flächen sind demnach fast vollständig versiegelt und überformt. Natürliche Bodenstrukturen kommen kaum vor.

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

##### Schutzgut Wasser:

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

Durch die bestehende Nutzung entstehen für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen.

##### Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt in einem Stadtrandklimatop, welches im Norden mit Verkehrsimmissionen belastet ist.

Der Bebauungsplan sichert den derzeitigen Bestand und soll eine geordnete Neubebauung ermöglichen. Demnach ergeben sich keine Eingriffe für das Schutzgut Klima und Luft.

##### Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird vorwiegend als Wohngebiet genutzt. Es kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora. Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 6.

##### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bestand gesichert und eine Grundlage für eine harmonische Neubebauung geschaffen. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

##### Schutzgut Mensch:

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

Mit Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

#### 5.1.3 *Fazit*

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung findet durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

## 6. **ARTENSCHUTZ**

Die Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher vom Büro Planbar Gühler GmbH vom 30.09.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Südlich des Rathauses“, Gemeinde Tamm erfolgen Eingriffe in Bestandsgebäude, Gärten mit Gehölzen und Gras-/Krautfluren sowie (teil-) versiegelte Wege- und Stellplatzflächen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die*



*Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist, erfolgten zwischen April und August 2021 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.*

*Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 14 Vogelarten. Davon wurden sieben als Brutvögel eingestuft, vier weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitats eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Höhlenbäume für Höhlenbrüter sowie Gebäude für Gebäude- bzw. Nischenbrüter.*

*Im Rahmen von Detektorkartierungen wurde eine Fledermausart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen und an Gebäuden.*

*Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.*

*Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Südlich des Rathauses“, Gemeinde Tamm entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei- und höhlenbrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel- und Tagesquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Südlich des Rathauses“, Gemeinde Tamm nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“*

*(Auf die Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro Planbar Gühler GmbH vom 30.09.2021 wird verwiesen.)*

## **7. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2020 - 2022 durchzuführen.

