SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

REMS-MURR-KREIS
GEMARKUNG SCHORNDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- & ERSCHLIEßUNGS-PLAN SOWIE SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WIESENSTRASSE“ – Wiesenstraße 24-36 –

PLANBEREICH 26/17
BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2020 / 19.06.2020

Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Remstalbaugenossenschaft eG will ihre Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs abbrechen und durch zeitgemäße Neubauten mit einem hohen Anspruch an sozialgerechtes Wohnen ersetzen. Im Vorfeld wurde eine Planungskonkurrenz durchgeführt und aus dieser Mehrfachbeauftragung ist die Project GmbH als Sieger hervorgegangen. Die überarbeitete Planung soll nun umgesetzt werden.

In einem ersten Bauabschnitt sollen die Gebäude Nr. 24/26 und 30/32/34/36 zurückgebaut werden. Hier können fünf neue Gebäude errichtet werden. Dies ist im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich.

Aufgrund der konkreten Planung und dem Umsetzungswillen des Bauherrn soll für das Projekt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB neues Baurecht geschaffen werden.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² und es gibt auch keine weiteren Bebauungspläne, die im engen, sachlichen oder räumlichen Zusammenhang zu kumulieren wären und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
- das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG
- für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesenstraße“ –Wiesenstraße 24-36 (PB 26/17) erfüllt diese Voraussetzungen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 2, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung mit Bürgern und Behörden abgesehen und gemäß Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Am Ende des Verfahrens wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt. Die Prüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgen in Kapitel 7. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und wird in Kap. 7.1 behandelt.

Obschon im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, wurde zur frühzeitigen Abstimmung des Bauvorhabens mit Bürgern und allen Trägern und Behörden eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 11. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 durchgeführt.

Die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 25. März 2020 bis einschließlich 15. Juni 2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnehmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

3. RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden Schorndorfs, nördlich der Rems.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2735, 2773, 2773/2 und Teile der Flurstücke Nr. 2773/1 und 2750/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

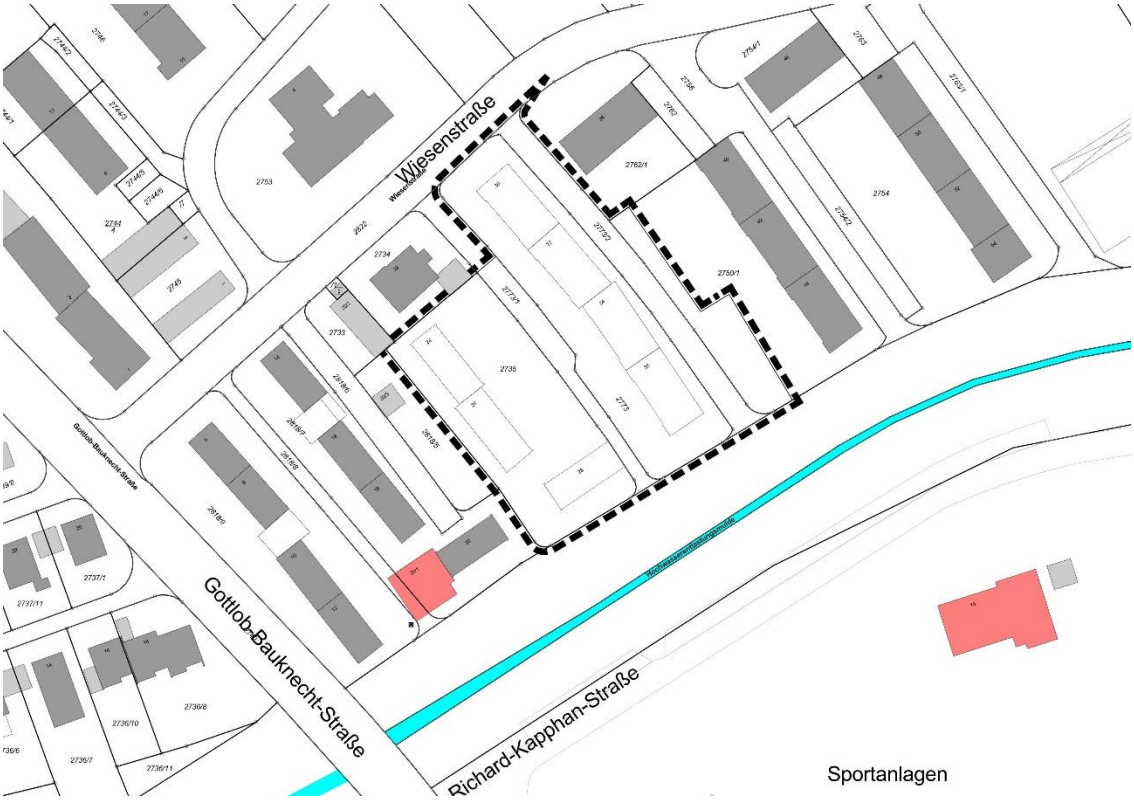

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich o.M. [Quelle: Eigene Darstellung Project GmbH auf Kartengrundlage, ALKIS Vermessungs- und Katasteramt Stadt Schorndorf]

3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Grundstücke sind bebaut bzw. befestigt und werden teilweise durch bewohnte und leerstehende Wohngebäude genutzt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Schorndorf-Winterbach 2015 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die geplante Bebauung und Nutzung gehen somit mit dem Flächennutzungsplan konform.

3.4 Geltendes Baurecht

Für den Geltungsbereich gilt derzeit folgendes:

- Bebauungsplan „Wiesenstraße“ Planbereich 26

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesenstraße“ – Wiesenstraße 24-36 (PB 26/17) ersetzt die bestehende Rechtsvorschrift in seinem Geltungsbereich.

3.5 Bestehende Infrastruktur

Im Umfeld des Bebauungsplans ist technsiche Infrastruktur zur Erschließung der Bestandsbebauung und auch zur örtlichen Versorgung vorhanden. So liegt südlich des Geltungsbereichs eine Gasleitung der Netze BW mit einem beidseitigen Schutzstreifen vom 3,0 m. Der nördlich gelegene Schutzstreifen ragt in das Plangebiet hinein. Die Leitung und der Schutzstreifen werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4. FACHLICHE VORABSTIMMUNG

4.1 Lärm

Im Verfahren wurden unterschiedliche Lärmimmissionen betrachtet.

Neben Verkehrslärm und Gewerbelärm wurde auch die Lärmauswirkung des Vorhabens sowie Freizeitlärm untersucht. Zur Beurteilung der verschiedenen Lärmeinwirkungen auf die geplante Nutzung wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Verkehrslärm

Aufgrund der Hinweise aus der Umgebungslärmkartierung 2017 und dem Verkehrsentwicklungsplan 2017 der Stadt Schorndorf ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, so dass eine weiterführende gutachterliche Untersuchung des Verkehrslärm nicht erforderlich ist.

Auch der Gutachter bestätigt, dass keine Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 aufgrund von Verkehrslärm ausgewiesen werden müssen.

Gewerbelärm

Da zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet bereits ein reines Wohngebiet (WR) besteht, kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Lärmwerte nach TA Lärm bereits eingehalten werden und auch keine zusätzliche Beeinträchtuigung der dortigen Betriebe durch das Bauvorhaben eintritt.

Eine detailierte Betrachtung der Immissionen ist nicht erforderlich.

Freizeitlärm

Aufgrund der Nähe zu den Sportanlagen an der Richard-Kapphan-Straße (Stadion), wurden die Geräuscheinwirkungen des Sportanlagenbereichs auf Grundlagen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gutachterlich untersucht. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

Dabei wurde der Sportanlagenbereich Stadion einschließlich der östlich angrenzenden, in einem engen räumlichen Zusammenhang stehenden Einrichtungen betrachtet.
Dies bezieht die gegenwärtig im Bau begriffenen Einrichtungen (Bewegungs-) Kindergarten ab April 2020 und Mehrzweckgebäude mit zwei Bewegungsräumen für Sportnutzung ab Frühsommer 2020 ein, ebenso wie eine potenziell neue Kletterhalle des DAV mit geplantem Beschluss Anfang 2020.

Der Schutzcharakter des geplanten Vorhabens wird wie in einem allgemeinen Wohngebeit (WA) berücksichtigt.

Anhand einer detaillierten Schallimmissionsprognose auf der Grundlage eines dreidimensionalen Berechnungsmodells und mittels Ausbreitungsberechnungen werden diese zu erwartenden Geräuschimmissionen des Sportanlagenbereichs Stadion unter Berücksichtigung detaillierter Nutzungsabläufe sowie der maßgebenden Emissionsansätze wie folgt beurteilt:

Die zu erwartenden Beurteilungspegel überschreiten an allen maßgeblichen Immissionsorten weder die Immissionsrichtwerte noch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Dies gilt sowohl für alle vorgenommenen Beurteilungen an Werktagen, an Sonn- und Feiertagen sowie an Sonn- und Feiertagen bei „seltenen Ereignissen“ als auch zu den unterschiedlichen Beurteilungszeiten tags innerhalb der Ruhezeiten, außerhalb der Ruhezeiten und nachts.

Maßnahmen im Plangebiet „Wiesenstraße“ 26/17 sind daher nicht erforderlich.

Lärmemmissionen

Eine Betrachtung der Geräusche von Anlagen aus dem Plangebiet ist nicht erforderlich:

Die gesamte Anzahl an beabsichtigten Stellplätzen entspricht exakt der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze. Baurechtlich notwendige Stellplätze für Wohnnutzungen sind nach der geltenden Rechtsprechung nicht beurteilungsrelevant.

Potenzielle Emissionen der Haustechnik (z. B. Lüftung, Wärmepumpe) können erfahrungsgemäß gegebenenfalls mit verhältnismäßigem Aufwand für die Umgebung schalltechnisch unkritisch dimensioniert werden.

Eine detaillierte Betrachtung ist daher zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht erforderlich und reicht gegebenenfalls im Bauantragsverfahren aus.

4.2 Boden

Das Bauvorhaben und damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung/ Nachverdichtung.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, wird er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wiederverwendet. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstige Abfälle sind unzulässig. Auf die Empfehlungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Stuttgart, 1994) wird hingewiesen.

Des Weiteren wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ verwiesen, dass dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Durch die Planung der Tiefgarage ist mit Bodenaushub zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes kann der Erdaushub nicht im Gebiet wiedereingebaut werden.
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Betrachtung von Schutzgütern wurde auch das Schutzgut Boden im Zusammenhang der geplanten Baumaßnahme bewertet (vgl. Kap. 7.3).

Im Gebiet ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamtes sowie das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen.

4.3 Grundwasser

Da eine Tiefgarage errichtet werden soll, wurde durch den Bodengutachter auch der Grundwasserstand ermittelt. In drei Bohrkernen wurde in einer gewissen Tiefe über der jeweiligen Oberfläche Grundwasser befunden. Aufgrund der allgemeinen Höhenlage des Grundstücks wurde ein Bemessungsgrundwasserstand von **ca.** 247,00 m über NN genannt.

Das Gelände wurde detailliert vermessen und die Lage liegt etwas niedriger als vom Gutachter angenommen. Doch da der Grundwasserstand stark schwankt, wird in der Planung vom Bemessungsgrundwasser aus dem Gutachten ausgegangen.

Die Höhenplanung des Geländes ist von den Bestandshöhen der umgebenden Grundstücke und vor allem von den Höhen der Wiesenstraße und des Fußwegs am Ufer der Hochwasserentlastungsmulde abhängig. Zum einen sollen die PKW von der Wiesenstraße aus in die geplante Tiefgarage einfahren und zum anderen soll die Feuerwehr von der Wiesenstraße aus auf das gesamte Gelände und den Tiefgaragendeckel auffahren. Zudem war Planungsvorgabe eine barrierefreie fußläufige Verbindung von der Wiesenstraße zum Fußweg am Ufer der Hochwasserentlastungsmulde zu schaffen. Des Weiteren sollte vor allem das Erdgeschoss sicher über dem angenommenen Pegel für das HQ_{extrem} liegen (vgl. Kap. 4.5).

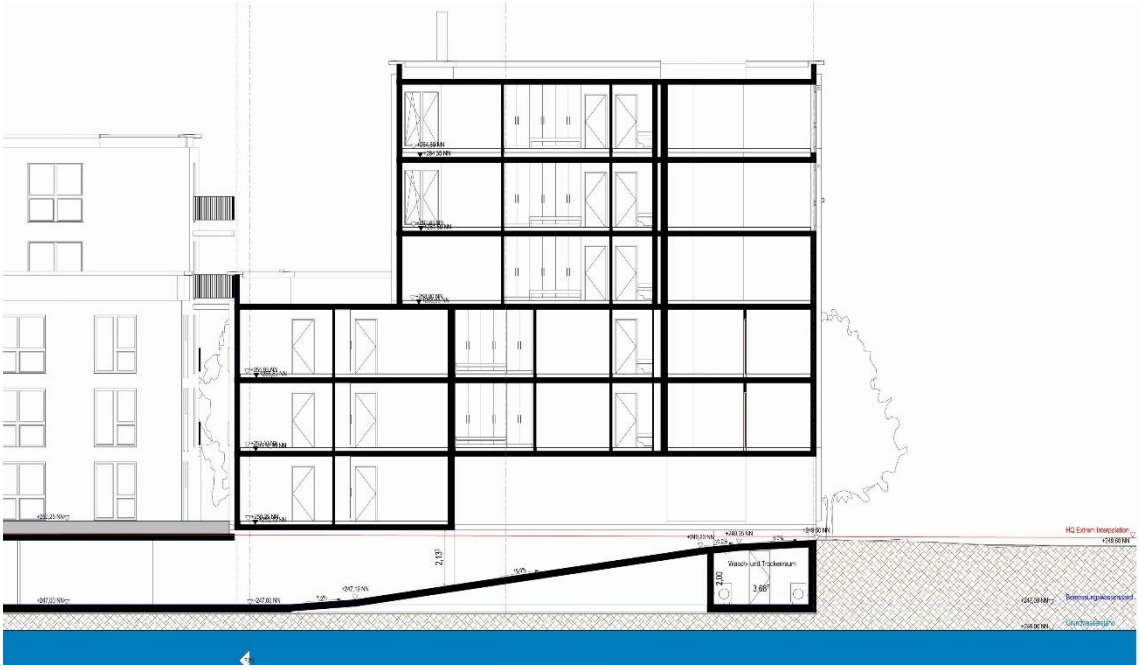

Abbildung 2: Gebäudeschnitt, VEP, Project GmbH

Die Planung kommt auf eine Tiefe von 247,00 m NN (OK Tiefgaragenfußboden), die punktuell unter den Gebäuden von Aufzugsunterfahrten um ca. 1,50 m unterbaut wird. Da der Schmutzwasserkanal unter der Wiesenstraße relativ tief liegt ist auch mit entsprechenden Leitungen zu rechnen.

Die Tiefgarage wird als „weiße Wanne“ auftriebssicher und wasserdicht sowie grundwasserum - und grundwasserunterläufig hergestellt.

Des Weiteren wird auf die Merkblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ und „Bohrungen im Untergrund“ verwiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

4.4 Gewässer

Im Süden des Gebietes verläuft eine Hochwasserentlastungsmulde, die als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Im Hochwasserfall wird Wasser aus der Wieslauf und der Rems hier abgeleitet.

Die Hochwasserentlastungsmulde bildet hier ein deutliches Wasserbett mit Böschung aus, so dass sich der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 2 WHG an der Böschungsoberkante bemisst und gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg 5,00 m breit ist.

Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind per Gesetz bestimmte Handlungen verboten wie z.B. das Entfernen von Gehözen, das Anpflanzen nicht standortgerechter Gehölze, der Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Entlang der Hochwasserentlastungsmulde befinden sich Teile einer Deichanlage. Die Deichanlage sowie der Deichschutzstreifen gemäß DIN 19712 sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen ist von Bebauung, Baum- und Strauchbewuchs frei zu halten.

Die Planungen im Geltungsbereich sind davon nicht betroffen.

4.5 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt der Geltungsbereich innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis HQ_{extrem}.

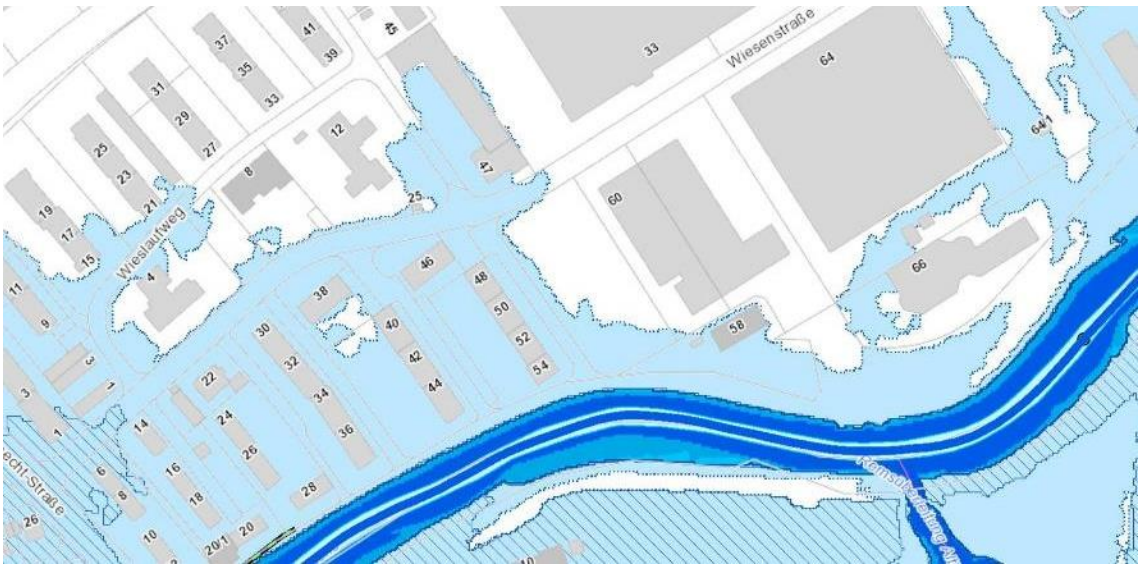

Abbildung 3: Hochwassergefahrenkarte (Auszug), © LUBW, Stand: 26.08.2019, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.:2851.9-1/19

Das HQ_{extrem} ist vor allem in der Höhenplanung und bei der Ausgestaltung der Tiefgarage zu beachten.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden die Schutzstrategien „Ausweichen, Widerstehen und Anpassen“ miteinander und gegeneinander abgewogen.

Ausweichen: Alternative Standorte kommen nicht in Frage. Das Gebiet liegt außerhalb des HQ_{100} und ist damit grundsätzlich beplanbar. Ziel der Planung ist u.a. die Stellplätze in eine Tiefgarage zu verlegen, um oberirdische Flächen für die Bewohner nutzbar zu machen. Da das Gelände auch barrierefrei nutzbar und zu queren sein soll, kommt ebenfalls eine Erhöhung der Flächen nicht in Frage.

Widerstehen: Um einem Hochwasser zu widerstehen, muss die Tiefgarage als „weiße Wanne“ ausgeführt werden, die Lichtschächte erhöht und im Bereich der Zufahrt eine Hochwasserbarriere eingebaut werden. Um einem Auftrieb durch Sohlwasserdruck zu begegnen müssen insgesamt die Bauteile dicker und schwerer mit zusätzlichen 52 t Stahl versehen werden.

Anpassen: Es wurde untersucht, ob die Tiefgarage kontrolliert geflutet werden könnte. Zum Beispiel könnte der Boden der Tiefgarage offenporig mit Pflaster gebaut werden, um Sohldruck nachgeben zu können und Öffnungen in den Tiefgaragenwänden könnten in unterschiedlichen Höhen verschiedenen Wasserstände einfließen und abfließen lassen. Da jedoch in der Tiefgaragenebene ein Blockheizkraftwerk mit Palletbunker integriert werden muss, wurden Folgekosten bei Überfluten ermittelt.

Fazit: Da ein Ausweichen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage kommt wurden die Strategien Widerstehen und Anpassen miteinander verglichen. Dabei spielten vorwiegend wirtschaftliche Aspekte in die Abwägung hinein. Die Mehrkosten eines dichten Ausbaus wurden dem Risiko von Folgekosten durch Flutschäden gegenüberstellt und wurden als günstiger bewertet. Im Rahmen des Objektschutzes werden eine weiße Wanne, zusätzlicher Stahl im Beton für das Gewicht und Abdichtungen der Öffnungen durch Statiker und Architekten eingeplant.

4.6 Abstandsflächen

Die Konzeption der geplanten Baukörper entstand im Zusammenhang mit einem Gesamtkonzept, die auch eine Neubebauung auf den benachbarten Grundstücken beinhaltet.

Abbildung 4: Abstandsflächen auf Grundlage des Wettbewerbskonzeptes, Project GmbH, 16.01.2020

Die geplanten Gebäude würden Abstandsflächen nach LBO (0,4) auf benachbarte Grundstücke werfen. Somit wäre hier eine Sicherung der Abstandsflächen durch Baulasten notwendig.

Da nun ein erster Bauabschnitt entsteht, würden diese Abstandsflächen nicht nur in Bezug auf die geplante Bebauung der Nachbargrundstücke, sondern auch im Bestand zu Überschneidungen führen.

Abbildung 5: Abstandsflächen (0,4) auf Grundlage des Bestands, Project GmbH, 16.01.2020

Durch die Positionierung von Haus 1 an der Wiesenstraße gibt es Regelungsbedarf zum östlichen und westlichen Nachbarn. Es würde bei getzlichen Abstandsflächen zu geringfügigen Überschneidungen von Abstandsflächen im Nordosten und eine Überschreitung der Straßenmitte mit Abstandsflächen im Nordwesten führen.

Da dieser Konflikt nur im Bestand aber nicht in der langfristig geplanten Bebauung auf den Nachbargrundstücken besteht, sollen hier geringere Abstandsflächen (0,25) gemäß angesetzt werden. Vorraussetzung ist die Sicherung der Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes.

Die Planung wurde geprüft und als unbedenklich eingeschätz. Die Abstände zu bestehenden und geplanten Bebauungen beeinträchtigen nicht die Belichtung und Belüftung der ausschlaggebenden Wohnräume.

Die vorliegende Planung wurde auch auf Brandschutz geprüft. Auch mit verringerten Abstandsflächen ist der Brandschutz der Gebäude und des umgebenden Bestandes gewährleistet.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Wohnen“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Weiteren durch die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse und maximalen Gebäudehöhen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan definiert.

Mit der Planung wird die dem Vorhaben vergleichbaren Obergrenze der Grund- und Geschossflächenzahl von allgemeinen Wohngebieten teilweise eingehalten. Durch die konkrete Planung werden durch Gebäude eine GRZ von ca. 0,35 und eine GFZ von ca. 1,5 erreicht. Diese Baumasse ist für die Lage städtebauliche erwünscht und angemessen und orientiert sich am gebauten Umfeld.

5.3 Abstandsflächen

Das Plangebiet wurde als Teil eines größeren Wettbewerbgebietes konzipiert und stellt nur einen ersten Bauabschnitt dar.

Die konzipieren Gebäude staffeln sich bis zu 6 Geschosse bzw. 18,50 m in die Höhe. Dabei entstehen auf niedrigeren Gebäudeteilen Dachterrassen und Dachgärten.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden auch die üblichen Abstandsflächen beachtet. Doch da im gesamtgebiet mehrere Grundstückseigentümer beteiligt sind und gegenseitige Abstandsflächenbaulasten vermieden werden sollen, wurden die anzusetzenden Abstandsflächen auf 0,25 der Wandhöhe angepasst. Die Lage und Höhe der Gebäude ist dabei unverändert.

Durch Beibehaltung der ursprünglichen Lage und Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass die Belichtung und Belüftung funktioniert. Auch die Prüfung des Brandschutzes wurde auf Grundlage der Lage und Höhe der Gebäude unabhängig von den rechnerischen Abstandsflächen geprüft und festgelegt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden analog des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen überschreiten. So ist auch gewährleistet, dass im Rahmen der weiteren Planung technisch notwendige Bauteile wie Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen zulässigerweise errichtet werden können.

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

Durch Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage und Flachdächer wird eine gute Eingrünung des Plangebiets erreicht.

Die Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgarage führen zu einer erhöhten Verdunstung und einem verlangsamten Regenwasserabfluss und wirken sich damit positiv auf das Lokalklima aus. Weiterhin wird

dadurch die optische Erscheinung verbessert und die Vielfalt von Flora und Fauna im Plangebiet erhöht. (Umweltbelange Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

Oberirdische Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, um den Versiegelungsgrad im Gebiet so gering wie möglich zu halten. (Umweltbelange Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

5.6 Pflanzgebote

Pflanzungen werden im Freianlagenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und abgestimmt. Dies wird in die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten übernommen, um die Durchsetzbarkeit der Pflanzungen baurechtlich zu unterstützen.

5.7 Leitungsrecht

Zur Sicherung des Schutzstreifens der Gasleitung der Netze BW, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Leitungsrecht eingetragen. Die Leitung selber liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachgestaltung

Analog zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Dach als Flachdach ausgebildet.

6.2 Dachaufbauten

Technische Aufbauten und Solaranlagen auf dem Dach dürfen die Höhe der baulichen Anlage um bis zu 1,00 m bzw. 1,5 m überschreiten. Damit sie jedoch nicht optisch in Erscheinung treten, haben sie einen Abstand entsprechend ihrer Höhe zur Dachkante einzuhalten.

6.3 Gärtnerische Gestaltung

Die Freiflächen, die nicht für Zufahrten, Wege und Terrassen befestigt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung soll vorwiegend mit Pflanzungen von Gehölzen, Stauden und Rasenflächen erfolgen und keine Schotterflächen oder Steinschüttungen beinhalten.

6.4 Einfriedungen

Das Gebiet soll einen offenen Charakter haben, daher sollen die Abgrenzungen von privaten Gartenteilen auf ein Minimum beschränkt sein. So sollen Zäune oder Hecken nur bis zu 1,0 m hoch werden.

6.5 Befestigungen

Stellplätze, notwendige Zufahrten und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Dies kommt der Entwässerung des Gebietes entgegen und erhöht die Zufuhr von Regenwasser in den Boden.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesenstraße“ – Wiesenstraße 24-36 (PB 26/17) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

7.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Schorndorf gehört zur Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Schurwald und Welzheimer Wald“.

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf das Gebiet nimmt. Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wird durch den Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister- oder Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald gebildet, örtlich mit Leimkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald und Orchideen-Buchenwald sowie Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald *(Quelle: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): „Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000“, Bonn – Bad Godesberg, 2010)*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Schorndorf und ist derzeit bereits mit Wohnhäusern bebaut. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von rund 250 m ü. NN.

Im Regionalplan 2009 ist Schorndorf als Mittelzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit dargestellt, in der dazugehörigen Raumnutzungskarte von 2016 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ ausgewiesen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der aktuelle Landschaftsplan aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet bereits als Siedlungsgebiet dar.

7.3 Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund:

Oberflächlich sind eiszeitliche, sandige Auenlehmablagerungen und Remskiese des Quartärs vorhanden. Diese Schichten lagern über Kies- und Sandsedimenten der Rems, welche wiederum auf einer Gipskeuperformation aufliegen. (Quelle: Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szadaby: „Baugrunderkundung“, Stand 19.08.2019)

Boden:

Für das Plangebiet selbst liegen keine Angaben zu den Bodenarten vor, direkt unmittelbar im Süden grenzt jedoch Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm an das Plangebiet an. Diese Böden weisen eine mäßig tiefe bis tiefe Gründigkeit auf und sind in der Remsaue verbreitet.

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der Versiegelung und Bebauung mit den einhergehenden Bodenbearbeitungen (Auffüllungen/ Umschichtungen) als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden, für die keine Bodenzahlen vorliegen. Sie werden daher, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für das „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung“ (Stand Dezember 2012) als geringwertig eingestuft. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ist ein Geologe zu den Gründungsarbeiten hinzuzuziehen. Weitere Details können dem Gutachten entnommen werden. (Quelle: Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szadaby: „Baugrunderkundung“, Stand 19.08.2019)

Bodennutzung:

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Wohngebiet genutzt. Neben Wohngebäuden sind die Freiflächen in häufig gemähten Bereichen als Zierrasen, in selten gemähten Bereichen als Fettwiese ausgebildet. Die Zufahrtsstraßen sind versiegelt, die Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt und die Zugänge zu den Gebäuden mit einem Plattenbelag gestaltet.

Auf den Grünflächen sind einige Einzelbäume vorhanden. Diese Bäume weisen zum Teil einen relativ hohen Totholzanteil auf sowie einen Bewuchs mit Flechten und Moosen auf.

Kampfmittel/ Altlasten:

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten- und/ oder Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

Fazit Schutzgut Boden:

Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet im Durchschnitt als Schutzgut von mittlerer Bedeutung bewertet.

Durch die Realisierung des Projekts wird dem Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung und somit auch dem flächensparenden Bauen Rechnung getragen. Der Eingriff beschränkt sich auf bereits anthropogen beeinträchtigte Bereiche, die mögliche Versiegelung wird durch die Vorgabe einer GRZ von 0,4 begrenzt. Somit ist hier **keine erhebliche Beeinträchtigung** gegenüber dem Status quo zu erwarten.

7.4 Schutzgut Fläche

Während beim Schutzgut Boden die qualitative Einschätzung der verschiedenen Bodenfunktionen im Vordergrund steht, geht es bei der Fläche um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Ein Großteil des Plangebiets ist derzeit versiegelt durch Gebäude (rund 24 %) sowie durch Straßen (rund 18 %). Zudem sind die Parkplätze mit Rasengittersteinen (rund 15 %) angelegt und die Fußwege mit Platten (rund 2 %) gestaltet. Die restliche Fläche (rund 41 %) sind private und öffentliche Grünflächen.

Ein wichtiger Aspekt dieses Schutzguts ist die Erhaltung unzerschnittener Freiräume. Mit der Realisierung der Planung ist diesbezüglich keine Verschlechterung zu erwarten.

Fazit Schutzgut Fläche:

Es wird bereits als Siedlungsfläche genutzte Fläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Die derzeit vorhandene Wohnnutzung besteht aus Geschosswohnungsbauten. Die in Anspruch genommene Fläche wird durch die vorliegende Planung optimal ausgenutzt. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche wird dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

Durch die Realisierung des Projekts sind somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen** gegenüber dem Status quo zu erwarten.

7.5 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich, die Hochwasserentlastungsmulde befindet sich südlich, in einem Abstand von rund 10 m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt rund 2,0 m von einer HQ_{100}-Überflutungsfläche entfernt (Hochwasserentlastungsmulde, Gewässer 2. Ordnung) und wird bei HQ_{extrem} selbst überflutet. Die Risikobewertung für die menschliche Gesundheit wird in der Hochwasserrisikobewertungskarte für das Plangebiet überwiegend als „gering“ eingestuft. Lediglich in kleinen Bereichen im Süden sowie im Westen des Plangebiets wird das Risiko als „mittel“ angegeben.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte der LUBW in der Hydrogeologischen Einheit „Jungquartiäre Flusskiese und Sande“ (GWL).

Gemäß dem Baugrundgutachten ist die Tiefgarage als „Weisse Wanne“ zu erstellen, um das Eindringen von Grundwasser zu vermeiden. Weitere Details können dem Gutachten entnommen werden. (Quelle: Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szadaby: „Baugrunderkundung“, Stand 19.08.2019)

Fazit Schutzgut Wasser:

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Durch die Planung wird teilweise eine Versiegelung von Flächen und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen. Im Plangebiet gibt es jedoch bereits versiegelte sowie teilversiegelte Flächen (siehe Schutzgut Fläche). Der Anteil der versiegelten Flächen wird durch die Realisierung der Planung im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich erhöht.

Für die Flachdächer ist eine Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mind. 10 cm vorgeschrieben, welche auch als Speichermedium für anfallendes Niederschlagswasser fungiert. Dadurch wird der natürliche Wasserkreislauf soweit als möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung des Schutzguts Wasser vermieden.

Werden die Vorgaben Baugrundgutachtens eingehalten, sind durch die Realisierung des Projekts **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

7.6 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß der Klimaanalyse-Karte des Klimaatlas der Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem Stadtrandklimatop, welches durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser, Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal fünfgeschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt wird. Weitere kennzeichnende Aspekte sind eine stark eingeschränkte nächtliche Abkühlung sowie die Behinderung von lokalen Winden und Kaltluftströmen. Regionalwinde werden stark gebremst.

In der dazugehörigen Planungshinweiskarte handelt es sich beim Plangebiet um „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“. Diese Gebiete weisen im Allgemeinen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen (z.B. Schließung von Baulücken) auf. Es sollte jedoch die vorhandene Dimension der Bebauung erhalten bleiben, zusätzliche Versiegelungen sollten so gering wie möglich gehalten werden und durch Anlegen von Vegetationsflächen, Dachbegrünungen, o. ä. ausgeglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die südlich an das Plangebiet angrenzende Baumreihe sowie das Fließgewässer eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung auf die angrenzenden Wohngebiete haben. Die Bebauung und Versiegelung im Plangebiet verringern die Verdunstung und den Luftaustausch und führen in Kombination mit erhöhter Rückstrahlung auf den versiegelten Flächen zu einer Erwärmung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten. Diese Problematik wird sich in Zukunft durch den weltweiten Klimawandel noch verschärfen. Abgase aus Verkehr und Hausbrand sind weitere Belastungsfaktoren.

Im Plangebiet sind einige Bäume vorhanden. Diese können durch Verschattung und Verdunstung sowie die Filterfunktion der Blätter zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen. Im Zuge des Vorhabens wird im Plangebiet der Baum– und Gebüschbestand entfernt; die oben genannten positiven Wirkungen auf Klima und Luft entfallen daher zunächst. Die geplante Begrünung der neuen Gebäude inklusive der Tiefgarage sowie die Neupflanzung von 9 Bäumen trägt diesem Umstand Rechnung. Im Rahmen der Möglichkeiten einer ökologisch sinnvollen innerstädtischen Verdichtung wird dadurch eine Erhöhung der Verdunstung, Verbesserung des Kleinklimas und Luftfilterung gegenüber einer Bebauung ohne Begrünung gewährleistet.

Zudem fördert die Baukörperstellung der geplanten Wohnbebauung städtebaulich die klimatische Durchlässigkeit und Durchlüftung. Dadurch wird im Zuge der Neubebauung des Gebiets auf die sich ändernden klimatischen Bedingungen, vor allem in den Sommermonaten, reagiert.

Fazit Schutzgut Klima und Luft:

Das Schutzgut Klima und Luft wird aufgrund der geringen Flächengröße und der eher untergeordneten Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zu keiner deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung und Pflanzgebote wird eine gute Durchgrünung erzielt, welche sich zudem positiv auf das Kleinklima auswirkt. Auch bei der Baukörperstellung werden die Aspekte einer guten klimatischen Durchlässigkeit beachtet. Somit wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes erwartet.

7.7 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 22.08.2019, diese ergab:

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Wohngebiet genutzt. Neben Wohngebäuden sind die Freiflächen in häufig gemähten Bereichen als Zierrasen, in selten gemähten Bereichen als artenarme Fettwiese mittlerer Standorte ausgebildet. Hier kommen überwiegend Gewöhnlicher Löwenzahn (Taraxacum sect. Ruderalia), Gemeine Schafgarbe (Achillea millefolium), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne) und Wiesen-Knäuelgras (Dactylis glomerata) vor. Auf der Fettwiese im Norden des Plangebiets ist zudem ein deutlicher Aufwuchs junger Eichen (Quercus spec.) zu erkennen. Die biologische Vielfalt ist als gering einzustufen.

Die Zufahrtsstraßen sind versiegelt, die Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt und die Zugänge zu den Gebäuden mit einem Plattenbelag gestaltet.

Auf den Grünflächen sind einige Einzelbäume wie Eiche (Quercus spec.), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Weide (Salix spec.), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula spec.), Walnussbaum (Juglans regia) und Kirschbäume (Prunus spec.) vorhanden. Diese Bäume weisen überwiegend einen relativ hohen Totholzanteil auf sowie einen Bewuchs mit Flechten und Moosen. Zudem kommen im Plangebiet eine Fichte (Picea spec.) und eine Tanne (Abies spec.) sowie Haselnusssträucher (Corylus avellana) vor.

Zwischen den Gebäuden im Westen sowie im Süden des Plangebiets befindet sich ein Gebüsch aus Flieder (Syringa spec.), Haselnusssträuchern (Corylus avellana), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Weide (Salix spec.) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus); im Nordosten des Plangebiets ein Gebüsch aus Kirsche (Prunus spec.), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rose (Rosa spec.) und Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).

Im Südwesten des Plangebiets ist ein kleiner Garten mit Pflanzbeet und Sitzgelegenheit angelegt. Zur Beschattung dienen Lebensbäume (Thuja spec.).

Im Süden des Plangebiets verläuft parallel zur Hochwasserentlastungsmulde ein kleiner Feldweg, zwischen Feldweg und Hochwasserentlastungsmulde ist ein Dominanzbestand von Brennnesseln (Urtica spec.), Indischem Springkraut (Impatiens glandulifera) und Brombeere (Rubus spec.) vorhanden.

Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird insgesamt als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Im Zuge des Vorhabens werden die Bestandsbäume sowie die -Gebüsche entfernt. Dies stellt eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar und wirkt sich zudem auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung sowie Mensch/ menschliche Gesundheit aus. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Bepflanzung der Freiflächen mit 9 Bäumen vorgesehen, die den Verlust des Baumbestands zum Teil auffangen kann. Dies stellt die maximal mögliche Anzahl an Bäumen dar, die aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen in diesem Gebiet gepflanzt werden können, ohne Feuerwehrzufahrten o. ä. zu behindern. In Verbindung mit der vorgeschriebenen Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden so zahlreiche unterschiedliche (Klein-)Strukturen geschaffen, die Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten bieten können. Daher sind durch das Vorhaben **keine erheblichen negativen Auswirkungen** auf die Vielfalt von Pflanzen und Tieren sowie auf die biologische Vielfalt insgesamt im Plangebiet zu erwarten.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen werden im Kapitel 7.11 „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ ausführliche Angaben gemacht.

7.8 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt und Eigenart des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Schorndorf, eingebettet zwischen Wohngebäuden. Einblicke in das Plangebiet gibt es ringsum. Aus dem Gebiet heraus kann man in die umliegenden Wohngebiete, sowie Richtung Hochwasserentlastungsmulde blicken.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild:

Das Schutzgut Landschaftsbild wird als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Da es sich um einen innerörtlichen Standort mit großem Potenzial handelt, wird durch die Neubebauung eine deutliche, nicht nur optische, Aufwertung des Gebiets und seines Umfelds erlangt. Auch die Einblicke in das Gebiet werden nicht negativ beeinträchtigt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für mögliche negative Auswirkungen werden maximale Gebäudehöhen und einheitliche Dachformen festgesetzt. Durch die oben bereits angesprochenen Neupflanzungen wird eine gute Durchgrünung des Plangebiets erreicht. Es wird auch im ökologischen Sinne ein zeitgemäßes Quartiers- und Straßenbild erreicht. Somit wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes erwartet.

7.9 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche Erholungsraum und Wohnumfeld. Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da sich der Kreis der Nutzer auf die Bewohner beschränkt. Zudem sind nur Bereiche mit geringer Erholungseignung vorhanden. Als Wohnumfeld hat das Plangebiet derzeit ebenfalls eine geringe Bedeutung, da hier nur die angrenzenden Anwohner betroffen sind und von der Wohnnutzung keine erheblichen positiven oder negativen Einflüsse ausgehen.

Während der Bauarbeiten ist mit Lärmbeeinträchtigung der umgebenden Wohngebiete zu rechnen. Demgegenüber entstehen neue Wohnungen.

Um die Schallimmission auf das geplante Wohngebiet beurteilen zu können, wurde vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 20.12.2019) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebniss, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten weder die Immissionsrichtwerte noch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Somit sind diesbezügliche keine Maßnahmen erforderlich.

Fazit Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Wohnraum. Es werden ausreichend öffentliche und private Stellplätze zur Verfügung stehen und die Durchgrünung des Gebiets mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten (private Gärten, Quartiersplätze, Spielbereiche) trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Somit wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes erwartet.

7.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine sonstigen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Somit wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes erwartet.

7.11 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Vom Büro Roosplan, Backnang liegt eine „Artenschutzrechtliche Prüfung, Fledermäuse und Vögel“ vom 23.10.2019 vor. Im Rahmen dieser Prüfung wurden potentielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der für das Vorhaben relevanten Artengruppen Fledermäuse und Vögel überprüft.

Bei einer Innenbegehung der Gebäudekomplexe in der Wiesenstraße 30-36 am 23.04.2019 wurden diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln bzw. auf Hinweise für eine Nutzung der Gebäude durch die genannten Artengruppen hin untersucht. Zudem wurde am 04.07.2019 eine Übersichtsbegehung des Geländes durchgeführt. Hierbei wurden sämtliche potentielle Habitatstrukturen auf Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse untersucht. Zwischen Mai und September 2019 fanden darüber hinaus detektorgestützte, vertiefende Untersuchungen zum Fledermausvorkommen im Plangebiet statt. Zur Beurteilung der Avifauna im Plangebiet wurden zudem an fünf Terminen Ortsbegehungen durchgebührt.

Ergebnisse:

Gebäudebegehung

Bei der Innenbegehung der Gebäude 30-36 wurden keine Hinweise auf eine dauerhafte Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Bis auf eine Öffnung im Rollladenkasten der nördlich ausgerichteten Wohnung im dritten Stock des Gebäudes Nr. 36 befinden sich ausschließlich in den Dachräumen Zugangsmöglichkeiten in das Gebäudeinnere. Durch die kleinen Spalten im Bereich der Kamine und zwischen vereinzelten Dachziegeln können ausschließlich kleine Fledermausarten, wie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) oder Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), in die Gebäude gelangen. Größere Arten können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aktuell wird von der Avifauna insbesondere der dritte Stock des Gebäudekomplexes und dabei bevorzugt die nach Südwesten ausgerichtete Seite der Bauwerke genutzt. Unter dem Dachüberstand weisen Spuren von zwei Schwalbennestern auf eine einstmalige Nutzung der Gebäude durch Mehlschwalben hin. In den Rollladenkästen auf der Südwestseite von Gebäude 36 fanden sich insgesamt vier Nester von vergangenen Bruten. Dabei ist in erster Linie mit dem Haussperling zu rechnen.

Fledermäuse

Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchungen fünf Arten sicher nachgewiesen: die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und das Braune/ Graue Langohr (*Plecotus auritus/ austriacus*). Davon wurden die beiden Arten Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus regelmäßig im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Zwergfledermaus war bei sämtlichen Begehungsterminen im Untersuchungsgebiet anwesend, die Rauhautfledermaus dagegen nur bei fünf. Die weiteren Arten nutzen das Untersuchungsgebiet sporadisch als Flugstraße zwischen verschiedenen Jagdhabitaten bzw. zwischen ihren Tagesquartieren und Jagdhabitaten und wurden nur bei einzelnen Begehungsterminen kartiert.

An bzw. im Gebäudekomplex 30-36 können anhand der Gebäude- und Detektorbegehungen Winterquartiere, Wochenstuben und Männchengruppen ausgeschlossen werden. Eine sporadische Nutzung des Gebäudekomplexes durch Einzeltiere gebäudebewohnender Arten kann generell nicht ausgeschlossen werden. Auffälliges Schwärmverhalten, welches auf eine Wochenstube hinweisen würde, wurde bei keiner der morgendlichen Einflugkontrollen in dem Untersuchungsgebiet festgestellt. Im Untersuchungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld befindet sich eine Flugstraße. Das Untersuchungsgebiet wird von jeweils zwei Kern- und Teiljagdgebieten der Zwerg- und Rauhautfledermaus tangiert.

Vögel

Insgesamt wurden bei den Begehungen in der Brutsaison 2019 siebzehn Vogelarten beobachtet. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet werden von zwei Vogelarten zur Brut genutzt. Darunter fallen Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*). Zwischen den Gebäuden 28 und 36 nistet ein Buntspecht (*Dendrocopos major*) in der Baumhöhle einer älteren Weide. Entlang der südlich gelegenen Hochwasserentlastungsmulde nutzen Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) den Baumbestand zur Brut. Mauersegler (*Apus apus*) wurden in dem Untersuchungsgebiet lediglich beim Überflug beobachtet.

Fazit

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist mit keiner Beeinträchtigung der vorkommenden Arten zu rechnen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können vermieden werden.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- **Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss und Rodung**

  Die Fällung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln im Winter (01. Oktober bis 28./ 29. Februar) durchzuführen.

  Da der Abriss der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet abschnittsweise, und voraussichtlich über mehrere Jahre verteilt, erfolgt (zunächst Gebäudekomplex 30-36), sind die übrigen Gebäude vor einem Abriss über eine Innenbegehung auf potentiell neu entstandene Fledermausquartiere zu untersuchen.

- **Bauzeitenregelung für Neubebauung**

  Durch einen Beginn der Neubebauung außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Gebäudebrüter (Anfang September – Ende März) und die Einhaltung von kontinuierlichen (ohne mehrtägige Pausen) Bauzeiten, kann eine frühzeitige Erschließung der Neubauten durch Brutvögel während der Bauphase vermieden werden.

- **Gestaltung des Umfelds**

  Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist soweit möglich der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m², ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben, oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist. Bei der Außenbeleuchtung ist auf eine gute Lichtlenkung, d.h. streulichtarme Anlagen zu achten. Die Leuchtmittel sollten im Spektrum zwischen 2.000 bis max. 3.000 Kelvin (Farbtemperatur warmweiß) liegen. Dieses Licht mit geringem Blauanteil stört den Tag-Nacht-Rhythmus von Menschen weniger und zieht deutlich weniger Insekten an.

- **Sicherung/ Aufwertung der Jagdhabitate**

  Um einen Rückgang des Insektenaufkommens und damit der Nahrungsgrundlage vieler Vogelarten und von Fledermäusen zu verhindern, sind Gehölzrodungen auf das notwendige Minimum einzuschränken. Insbesondere alte Bäume sollten nach Möglichkeit über Pflanzbindungen gesichert werden, da deren ökologisches Potential mit Neupflanzungen erst nach jahrzehntelangem Wachstum ausgeglichen werden kann. Die alte Weide mit den Spechthöhlen, die dem Buntspecht zur Brut dient und von Fledermäusen als Übertagungsquartier genutzt werden kann, ist im Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung und sollte daher nach Möglichkeit erhalten werden. Um das Gehölz verkehrssicher zu machen, empfiehlt sich ein Pflegeschnitt knapp oberhalb der Spechthöhle. Gefällte Gehölze sind im Rahmen der baulichen Möglichkeiten durch Neupflanzungen zu ersetzten. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen (Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Schneeball, Hasel, Holunder, etc.) und Wildstauden (Gewöhnliches Leimkraut, Wegwarte, Seifenkraut, etc.) sowie Biodiversitätsgründächer bzw. extensiv begrünte Flachdächer können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern.

- **Anbringung von Nistkästen**

  Da durch den Abriss der Bestandsgebäude wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten für den Haussperling und Hausrotschwanz entfallen, sind den betroffenen Arten geeignete Ersatzquartiere als populationsschützende Maßnahmen anzubieten. Die durch den Gebäudeabriss entfallenden Nistmöglichkeiten sind noch vor Beginn der nächsten Brutperiode (01. März) in Form von Nistkästen an den Gebäuden im Umfeld anzubringen. Für den Hausrotschwanz sind zwei geeignete Nistkästen erforderlich. Zwischen den beiden Einzelkästen ist ein revierbedingter Abstand von ca. 10,0 m einzuhalten. Für den Haussperling bedarf es zwei spezieller Nistkästen für Koloniebrüter. Eine Liste der empfohlenen Nistkästen findet sich in Tab. 4 der Artschutzrechtlichen Prüfung. Durch Anleitung eines Fachbiologen wird sichergestellt, dass sämtliche Nisthilfen an Standorten angebracht werden, die den Ansprüchen der betroffenen Arten entsprechen.

- **Integration von dauerhaften Nisthilfen in Neubauten**

  Um das Habitatpotential des Untersuchungsgebiets langfristig aufrechtzuerhalten, bedarf es fest integrierten Nisthilfen an den Neubauten. Es empfehlen sich zunächst zwei Nisthilfen für Nischenbrüter je Neubau. Für den Haussperling empfehlen sich in Summe drei Sperlingskoloniehäuser oder neun Einzelkästen, die bestenfalls gemeinsam an einem der Neubauten angebracht werden. In jedem Fall sollten an

den Neubauten auch Mauersegler-Niststeine angebracht werden. Nisthilfen sollten generell auf der wetterabgewandten Seite der Fassade montiert werden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist ebenfalls zu vermeiden. Optimal ist demnach die Fassade der Ostseite. Bei Gebäuden mit großzügigen Dachvorsprüngen spielt die Himmelsrichtung bei der Installation von Nistkästen i. d. R. eine untergeordnete Rolle. Die Standorte der Nisthilfen sind durch eine Ökologische Baubegleitung, einen Fachgutachter oder eine fachkundige Person festzulegen, um sicherzustellen, dass sämtliche Nisthilfen an Standorten angebracht werden, die den Ansprüchen der betroffenen Arten entsprechen.

- **Integration von Fledermausquartieren in Neubauten**

  Aufgrund des Habitatpotentials des Untersuchungsgebiets für Fledermäuse wird die Integration von Fledermausquartieren an den Neubauten nachdrücklich empfohlen. Dabei sollte nach Möglichkeit auf großräumige Spaltenquartiere zurückgegriffen werden, da bei diesen eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit für eine Annahme durch Fledermäuse besteht. Allgemein lassen sich Fledermausquartiere unter geringem Aufwand in Gebäude integrieren. Es existieren für jeden Haustyp passende Möglichkeiten zur Quartierschaffung, wie etwa die Integration von Spaltenquartieren hinter Fassadenverkleidungen, der Einbau von Quartiersteinen in die Wärmedämmung oder die Verwendung von doppelwandigen Attiken bei Flachdächern. Insbesondere Zwergfledermäuse nehmen derartige Spaltenräume hinter Fassadenverkleidungen bereitwillig an. Aber auch große Arten wie das Mausohr oder der Abendsegler können in derartigen Quartieren vorkommen. Durch eine Integration von Fledermausquartieren in die Neubauten wird nicht nur der Artenschutz gefördert. Die Anwohner gewinnen durch Arten wie die Zwergfledermaus auch gleichzeitig an Lebensqualität, da ein Großteil des Nahrungsspektrums der Tiere aus Mücken besteht.

Details können der Artenschutzrechtlichen Prüfung in der Anlage des Bebauungsplanes entnommen werden.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag geregelt und ist somit sichergestellt.

7.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Als Wechselwirkungen sind **keine zusätzlichen negativen Auswirkungen** zu befürchten, die nicht schon unter den obenstehenden Kapiteln bei den Schutzgütern benannt wurden.

7.13 Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Aufwertung der innerörtlichen Fläche. Diese Vorgehensweise entspricht dem Gedanken des Flächensparens. Bei sämtlichen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten und es erfolgt durch die Planung mit konsequenter Eingrünung und Begrünung der Dachflächen sowie der Tiefgarage eine Aufwertung des Plangebiets.

8. BESITZVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen sich nach Abschluss des Verfahrens im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die Grundstücke Flurst.nr. 2773/2 und teilw. 2773/1 werden von der Stadt Schorndorf an den Vorhabenträger verkauft.

9. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schorndorf keine Ausgaben.

10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen der Stadt Schorndorf und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens und zur Übernahme bestimmter Kosten.