



Rems-Murr-Kreis

Darstellung der Umweltbelange

zum Bebauungsplan gem. §13a BauGB

Nr. 229 "Austraße / Wilhelmstraße"

Auftraggeber:

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart

Rotebühlstraße 169/1

70197 Stuttgart

Datum: 05.03.2024

Bearbeitung: Jennifer Laier, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

BLANK
LandschaftsArchitekten

BLANK
Planungsgesellschaft mbH

Wiesbadener Straße 15
70372 Stuttgart

T +49 (0)711 25 97 13-01

F +49 (0)711 25 97 13-02

info@blank-landschaftsarchitekt.de
www.blank-landschaftsarchitekt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens	4
2	Schutzstatus	6
2.1	"Natura 2000"- Schutzgebiete	6
2.2	Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope	6
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser	7
2.4	Artenschutz	9
3	Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung	10
3.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	10
3.2	Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt.....	10
3.3	Fläche und Boden.....	11
3.4	Wasser.....	12
3.5	Klima / Luft.....	13
3.6	Landschaft (Stadtbild / Erholung)	13
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	14
4	Maßnahmen	14
4.1	Artenschutz	14
4.2	Gewässerschutz und Überschwemmungsgefährdung.....	14
4.3	Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	15
4.4	Bepflanzung.....	15
5	Literatur- und Quellenverzeichnis	17

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Urbach plant im Bereich Austraße / Wilhelmstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Neuordnung und Bestandssicherung von Wohnbebauung.

Für das Bebauungsplangebiet besteht der historische Baulinienplan „Ortsbauplan südlich der Hauptstraße“ von 1932, also kein qualifiziertes Baurecht. Steigende Wohnraumnachfrage, Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen, erfordern die städtebauliche Steuerung dieser Veränderungsprozesse.

Mit dem Vorhaben soll eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung erfolgen, mit dem Ziel auch langfristig qualitativ volles Wohnen insbesondere auch für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung in diesem ortskernnahen Bestandsquartier zu ermöglichen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Austraße / Wilhelmstraße" umfasst eine Flächengröße von ca. 0,7 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung (einschließlich Umweltbericht) und ohne Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung (Kompensationsverpflichtung). Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs.2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungspflicht). Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

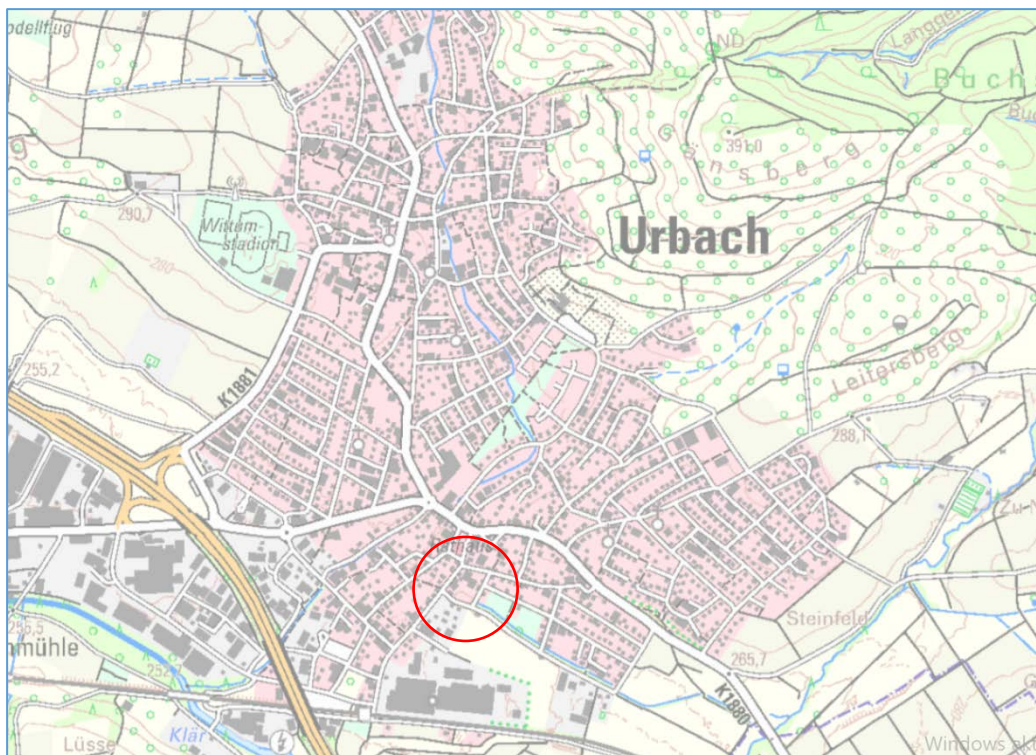


Abbildung 1 Lage des Vorhabens
(Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben liegt südöstlich des Urbacher Rathauses, im Übergang vom dichter bebauten historischen Ortskern hin zu den ausgedehnten, durchgrünten Wohngebieten im Osten und Süden von Unterurbach. Es wird ringsum von bestehenden Straßen (Konrad-Hornschuch-Straße im Westen, Maiergartenstraße im Norden, Wilhelmstraße im Osten und Austraße im Süden) sowie im Süden zusätzlich durch den Maierbach begrenzt. Das Plangebiet umfasst ca. 0,7 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit Wohnhäusern, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstätten und Freiflächen. Der Anteil der bebauten und versiegelten Flächen beträgt ca. 47 %. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach sowie versiegelte Hofflächen und Zufahrten. Die Wohngebäude orientieren sich überwiegend entlang der Konrad-Hornschuch-Straße und der Wilhelmstraße, im Zentrum des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nebengebäude und Gärten mit z.T. älteren Baumbeständen und einer freiwachsenden Hecke zur Maiergartenstraße. Im Südosten des Plangebiets liegt zudem eine kleine Wiese mit Obstbäumen, die durch eine freiwachsende, lückige Hecke vom angrenzenden Maierbach und der Austraße getrennt ist.

Das Plangebiet fällt von der Maiergartenstraße im Norden zur Austraße im Süden sanft um ca. 3m ab.



Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebiets
(Luftbilder Bildflug 2020, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

Für das Bebauungsplangebiet besteht der historische Baulinienplan „Ortsbauplan südlich der Hauptstraße“ von 1932, also kein qualifiziertes Baurecht. Der Plan setzt Baulinien/ Baugrenzen sowie teilweise grüne Vorgartenbereiche entlang der das Plangebiet umschließenden Straßen fest.

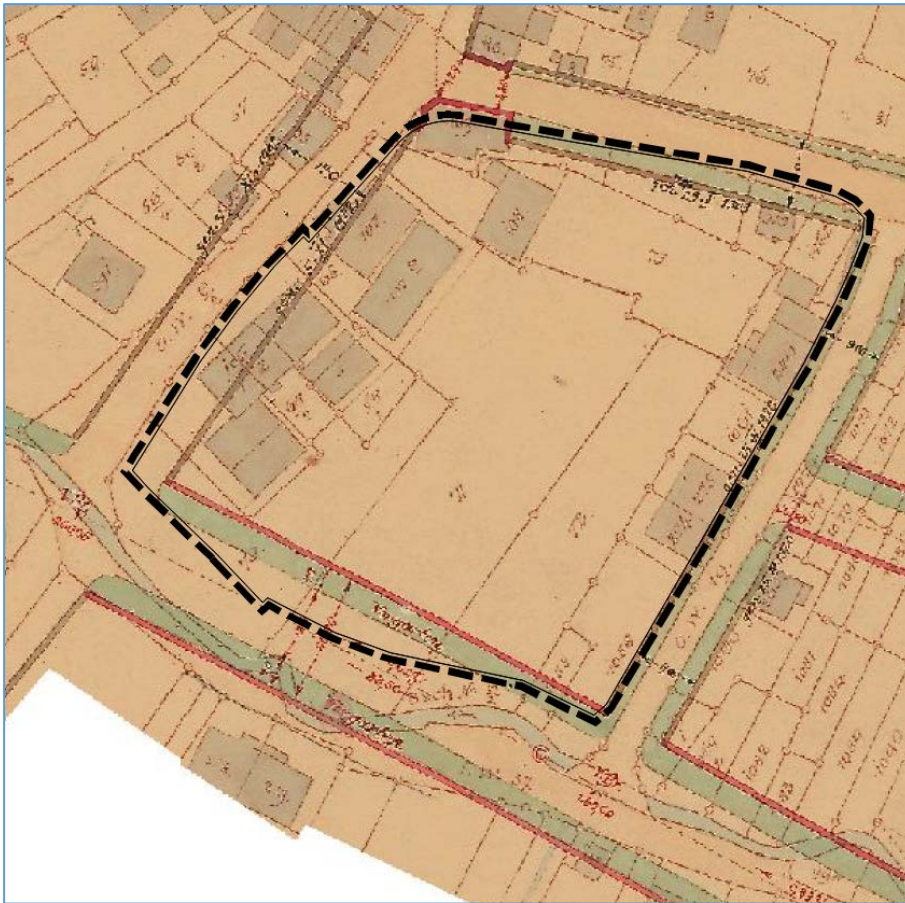


Abbildung 3 Plangebiet im "Ortsbauplan südlich der Hauptstraße" von 1932 (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplanentwurf sieht im gesamten Plangebiet die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Dabei liegt die Grundflächenzahl in den bereits im Ist-Zustand mit Wohnhäusern bebauten Gebieten WA1 und WA 2 bei 0,6 bzw. 0,5. Die Grundflächenzahl bei den zur Neuplanung vorgesehenen Gebieten WA3 und WA4 liegt bei 0,4. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, einschließlich Tiefgaragen. Die Gebäudehöhe ist begrenzt und liegt zwischen einer Firsthöhe von max. 12,0 bzw. 12,5 m für die Satteldachgebäude in WA1 und WA2 an der Konrad-Hornschuch-Straße und der Wilhelmstraße sowie zwischen 9,75m und 10,5 m für die Flachdachgebäude in WA3 und WA4. Für alle Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Tiefgaragen sind mit Ausnahmen von Zufahrtsbereichen, Terrassen, Wegen, Spiel- und Vorplätzen zu begrünen. Ein Teil der Obstbäume und die Hecken im Süden des Plangebiets werden durch Pflanzbindung erhalten. Entlang der Maiergartenstraße sowie auf den privaten Baugrundstücken ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Nachrichtlich dargestellt im Bebauungsplanentwurf sind zudem der Gewässerrandstreifen am Maierbach sowie die Überflutungsflächen bei HQ100.

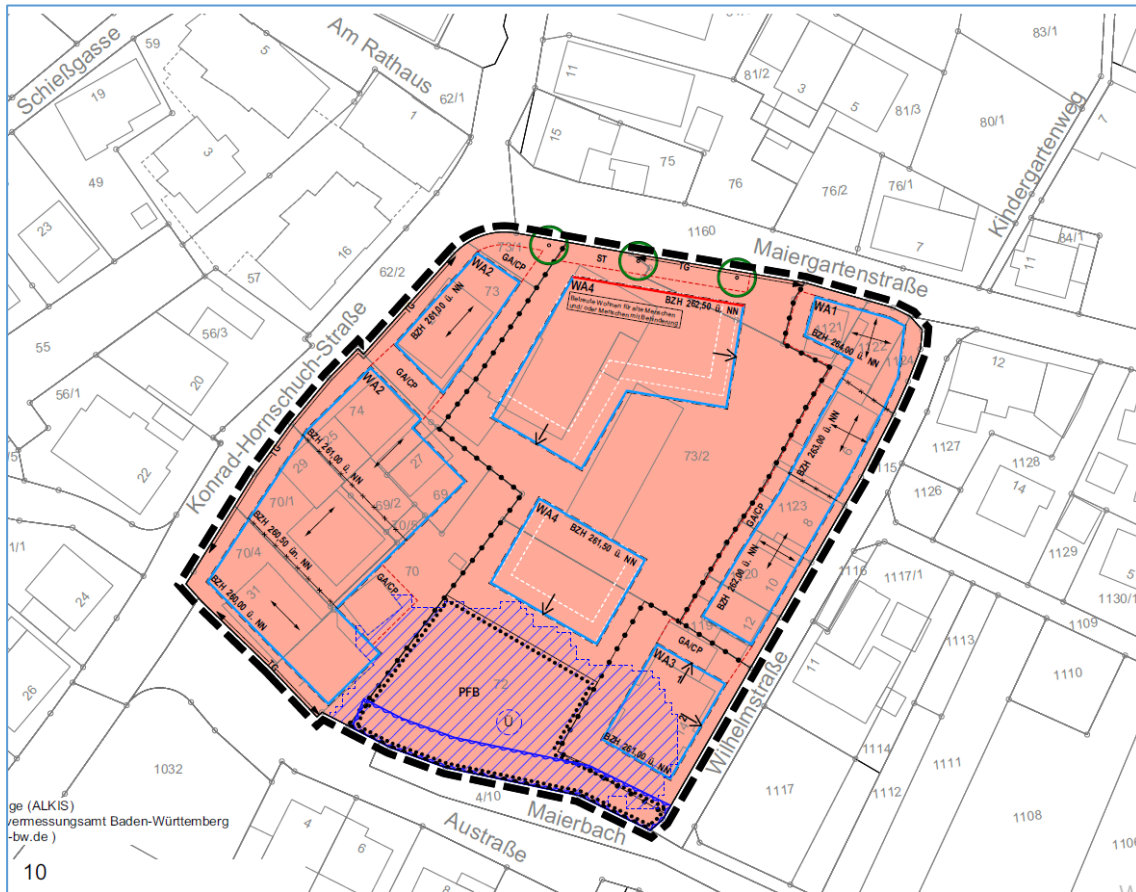


Abbildung 4 Bebauungsplanentwurf ARP vom 05.03.2024 (unmaßstäblich)

2 Schutzstatus

2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor.

Nach § 33a (1) NatSchG sind Streuobstwiesen zu erhalten, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen. Der Bereich mit der Obstwiese im südlichen Plangebiet umfasst ca. 1.400 m² und liegt isoliert ohne Anbindung an weitere Obstbestände. Bei den angrenzenden Randbereichen handelt es sich um einzelne Koniferen, freiwachsende Hecken und Nutzgärten. Gesetzlich geschützte Streuobstbestände nach §33a NatSchG liegen demnach nicht vor. Das Grünland ist nicht als FFH-Mähwiese ausgewiesen.

Durch das Vorhaben werden der südwestliche Teil der Obstwiese und die Hecke zum Maierbach im Umfang von ca. 800 m² dauerhaft durch Pflanzbindung gesichert.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.



Abbildung 5 Abgrenzung Obstwiese im südlichen Plangebiet (unmaßstäblich)

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg besteht für die südliche Teilflächen des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei fünfzigjährigen, hundertjährigen und extremen Hochwasserereignissen (HQ 50, HQ 100 und HQ extrem). Die berechnete Überflutungstiefe bei einer prognostizierten Wasserspiegellage von 260,1 m NN liegt für alle drei Ereignisse bei bis zu 0,3 m. Die Überflutung entsteht vermutlich insbesondere durch den Einstau des südlich gelegenen Einlaufes zur Verdolung des Maierbaches. Die südlichen Teilflächen des Plangebiets sind daher als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

In Baden-Württemberg gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100-Gebiete), nach § 65 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Damit unterliegen sie erheblichen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit. Nach § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist **in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung von**

baulichen Anlagen grundsätzlich untersagt. Abweichend hiervon kann die zuständige Behörde entsprechend § 78 Absatz 5 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

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

Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu betrachten und zu berücksichtigen. Dazu ist bei der Gemeinde als zuständige Behörde ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zu stellen, in dem die Erfüllung der o. g. vier Voraussetzungen des § 78 Absatz 5 Satz 1 WHG nachgewiesen wird.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist zudem nach § 78a Absatz 1 WHG Folgendes untersagt:

1. **die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen**, die den Wasserabfluss behindern können,
 2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
 3. **die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen** außerhalb von Anlagen,
 4. **das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen**, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
 5. **das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche**,
 6. **das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen**, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
 7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
 8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.
- (....)

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall Maßnahmen zulassen, wenn

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,
2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (....)

Der überwiegende Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird im Bebauungsplanentwurf durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Im südöstlichen Plangebiet liegt die überbaubare Grundstücksfläche WA3 teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die Bezugshöhe ist hochwasserangepasst geplant (BZH bei 261,00 m ü NN und damit 90 cm oberhalb der prognostizierten Wasserspiegellage bei Hochwasser). **Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einschließlich der zu erbringenden Nach-**

weise gemäß § 78 Absatz 5 Satz 1 WHG muss im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.).

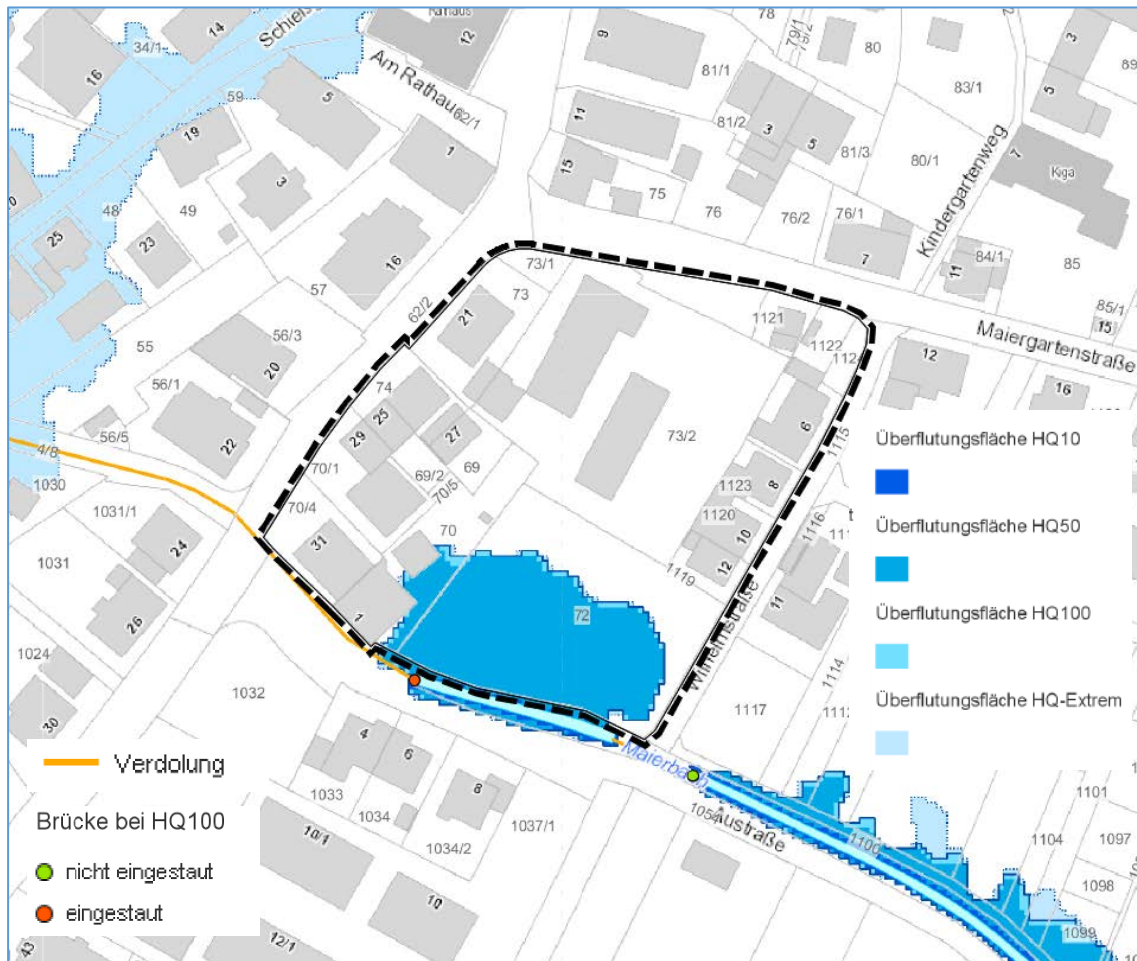


Abbildung 6: Überflutungsflächen im Plangebiet bei HQ 50, HQ 100 und HQ extrem (Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

2.4 Artenschutz

Durch das Büro Landschaftsökologie + Planung - Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf wurde eine artenschutzfachliche Übersichtsbegehung im Plangebiet durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Habitate im Plangebiet (Gehölze, Asthöhlen, Nisthilfen, Gebäude und Schuppen, Holzstapel) kann das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens müssen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Da nicht absehbar ist, wann und in welchem Umfang konkrete Baumaßnahmen durchgeführt werden (mit Ausnahme des Bereichs WA3), sollen die entsprechenden Untersuchungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Fachgutachter in den jeweiligen

Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Dabei sind die artspezifischen Erfassungszeiten nach Methodenstandards zu beachten. **Die daraus ggf. resultierenden Maßnahmen zum Funktionsausgleich müssen ebenfalls auf Vollzugsebene konkretisiert werden.**

Für das konkrete Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 2 Stauraumstellplätzen, Wilhelmstraße14" (WA3) auf der östlichen Teilfläche von Flurstück 72 werden keine vertieften Erhebungen erforderlich, da die als relevant ermittelten Habitate nicht betroffen sind. Es sind durch das konkrete Bauvorhaben keine erheblichen Störungen der Erhaltungszustände der lokalen Populationen zu erwarten.

3 Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung

3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit Wohnhäusern, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstätten und Freiflächen. Unmittelbar angrenzende Straßen, von denen möglicherweise Lärmbelastungen ausgehen könnten, liegen nicht vor. Der ermittelte Lärmpegel L_{Den} (24 Stunden) in der Umgebungslärmkartierung 2022 der LUBW durch die ca. 500m entfernte Bundesstraße 29 liegt im Plangebiet bei 55-59 dbA.

Das Plangebiet befindet sich in einem Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung und vereinzelt gemischt genutzter Bebauung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Von der geplanten Wohnnutzung sind keine Lärmemissionen zu erwarten. Während der Bauphase können die angrenzenden Siedlungsbereiche kurzzeitig durch Immissionen beeinträchtigt werden.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist in der Realnutzung bereits zu 47 % durch verschiedene Gebäude und Hofflächen versiegelt. Bei den übrigen im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen handelt es sich im nördlichen Teil um Zier- und Nutzgärten mit Rasenflächen, Gemüsegarten, Sträuchern und einzelnen Bäumen sowie im südlichen Teil um eine kleine Obstwiese (Fettwiese, mittlerer Standorte), die zum Maierbach mit einer freiwachsenden lückigen Hecke getrennt ist. Im Randbereich zur Wilhelmstraße sind Koniferen gepflanzt.

Durch das Büro Landschaftsökologie + Planung - Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf wurde im Februar 2024 eine Habitatpotentialanalyse im Rahmen einer artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung erstellt. Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für die Gilde der Freibrüter, Nischenbrüter und Höhlenbrüter der Vögel sowie für Fledermäuse dar.

Insgesamt 7 Bäume im Plangebiet weisen besondere Habitatstrukturen auf, wie Asthöhlungen, Efeubewuchs, Nistkästen oder vorhandene Nester. An der Ostfassade des ehemaligen

Stallgebäudes sind Kotspuren vorhanden, auch der zugängliche Dachraum des Stallgebäudes, weitere leerstehende Gebäude oder Holzstapel bieten grundsätzlich Habitatpotential.

Hinweise auf ein Wochenstuben- oder Paarungsquartier oder ein Winterquartier für Fledermäuse liegen aktuell nicht vor. Aufgrund des vorhandenen Quartierpotentials können Tagesquartiere einzelner Tiere in den Sommermonaten nicht ausgeschlossen werden.

Durch das Vorhaben werden der südwestliche Teil der Obstwiese und die Hecke zum Maierbach im Umfang von ca. 800 m² dauerhaft durch Pflanzbindung gesichert. Ein Teil der Biotopstrukturen im Plangebiet geht durch Bebauung und Versiegelung verloren. Durch Begrünung der Flachdächer, Garagen und Carports, Schaffung von Grünflächen über Tiefgaragen, Neuanlage von Gartenflächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen können neue Lebensräume für ubiquitäre Arten geschaffen werden.

Für eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens müssen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Da nicht absehbar ist, wann und in welchem Umfang konkrete Baumaßnahmen durchgeführt werden (mit Ausnahme des Bereichs WA3), sollen die entsprechenden Untersuchungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Fachgutachter in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Dabei sind die artspezifischen Erfassungszeiten nach Methodenstandards zu beachten. **Um Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen ggf. resultierenden Maßnahmen zum Funktionsausgleich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Vollzugsebene konkretisiert werden.**

3.3 Fläche und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Urbach und ist daher in der Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 nicht erfasst. Die Böden im Plangebiet sind in der Realnutzung derzeit etwa zu etwa 47% versiegelt, die übrigen Böden sind durch Anlage von Gartenflächen bereits verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur geringe Funktionen auf.

Durch das Vorhaben werden bis zu 46% durch Bauflächen versiegelt. Dies entspricht dem gleichen Versiegelungsanteil wie in der Realnutzung. Durch Nebenanlagen, einschließlich Tiefgaragen, können allerdings weitere 34% (ca. 2.380 m²) versiegelt oder teilversiegelt werden, so dass insgesamt eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet anzunehmen ist. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgarage), Dachbegrünungen (Flachdächer, Garagen, Carports) sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

Eingetragene Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4 Wasser

3.4.1 Fließgewässer

Südlich des Plangebiets verläuft auf einer Länge von ca. 50m der Maierbach als offener Graben, bevor er nach Westen in einer Verdolung bis zur Mündung in den Urbach weitergeführt wird.

In der Fließgewässertypenkarte Baden-Württembergs (Kartenauskunft der LUBW) ist der Maierbach nicht erfasst.

Beim Maierbach handelt es sich um Gewässer II: Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Demnach gilt nach §29 Abs. 1 WG Baden Württemberg ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich von fünf Metern, in dem bestimmte Nutzungsgebote bzw. -verbote gelten.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). Folgende Vorgaben müssen eingehalten werden:

- Keine Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Kein Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher
- Keine Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträucher
- Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Keine Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- Keine Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind

Der Gewässerrandstreifen wird durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

3.4.2 Regenwasser und Grundwasser

Ein Starkregenrisikomanagement für die Gemeinde Urbach wurde bislang nicht erstellt. Das Plangebiet ist bei HQ50, HQ100 und HQextrem Hochwasserereignissen teilweise überflutet (vgl. Kap. 2.3).

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Einheit "Altwasserablagerungen" dargestellt. Die Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf.

Durch das Vorhaben ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen anzunehmen (vgl. Kapitel 3.3), welche zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem.

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgarage) sowie Dachbegrünungen (Flachdächer, Garagen, Carports) können die Beeinträchtigungen vermindert werden.

3.5 Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet im westlichen Teil als Klimatop "Stadtrand" und im östlichen Teil als Klimatop "Gartenstadt" dargestellt. Im Klimatop "Stadtrand" besteht gegenüber dem Freiland bereits eine wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie eine Störung lokaler Windsysteme während im Klimatop "Gartenstadt" nur ein geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind vorherrscht.

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand bereits zu ca. 47% bebaut und versiegelt. Im Zentrum und Süden des Plangebiets sind Gehölze in den Gärten und Obstwiesen als bioklimatische Elemente vorhanden. Der südliche Teilbereich mit Obstwiesen und Hecken wird unverändert erhalten.

Die Versiegelung durch die geplanten Bauflächen ist gegenüber der Realnutzung ähnlich (vgl. Kapitel 3.3). Die zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen für Nebenanlagen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen können durch Neupflanzung von Gehölzen, Anlage von Grünflächen und Gärten auf Tiefgaragen und Begrünung der Flachdächer, Garagen und Carports gemindert werden. Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt.

3.6 Landschaft (Stadtbild / Erholung)

Das innerörtliche Plangebiet liegt im Übergang vom dichter bebauten historischen Ortskern hin zu den ausgedehnten, durchgrüneten Wohngebieten im Osten und Süden von Unterurbach. Neben einer kleineren Obstwiese im Süden ist das Gebiet durch teils dichte Wohnbebauung entlang der Konrad-Hornschuh-Straße und der Wilhelmstraße, landwirtschaftliche Nebengebäude und privaten Gartenflächen mit z.T. älteren Gehölzbeständen geprägt. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.

Ziel des Vorhabens ist eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung, welche auch langfristig qualitätsvolles Wohnen insbesondere auch für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung in diesem ortskernnahen Bestandsquartier ermöglicht. Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Konrad-Hornschuh-Straße und der Wilhelmstraße gesichert und erhält durch entsprechende Festsetzungen darüber hinaus im Falle von Neu- und Umbaumaßnahmen genügend planerischen Spielraum. Entlang der Wilhelmstraße können einzelne Baulücken im Norden und Süden in kleinteiliger Bauweise geschlossen werden.

Im Norden des Plangebiets wird künftig eine klare Baukante zur Fassung der Maiergartenstraße geschaffen. Im zentralen Bereich wird die kleinteilige Bestandsbebauung durch ein weiteres Baufenster ergänzt, hierdurch entsteht im Zusammenspiel mit der nördlichen und östlichen Randbebauung ein ruhiger privater Wohnhof. Die Neuplanung fügt sich in Verbindung mit einer gestuften Höhenentwicklung (2 bis 3 Geschosse) in die bestehende Topografie und Bebauung ein.

Durch Pflanzbindung werden die prägende Grünstrukturen im Süden des Plangebiets dauerhaft erhalten. Durch Begrünung der Flachdächer, Garagen und Carports, die Anlage von Grünflächen und Gärten sowie die Neupflanzung von Gehölzen werden entfallende Grünstrukturen im Plangebiet wiederhergestellt.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind aktuell keine konkreten Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- oder sonstiger Sachgüter bekannt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

4 Maßnahmen

4.1 Artenschutz

Für eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens müssen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

Um Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, muss eine artenschutzrechtliche Prüfung für die jeweiligen konkreten Bauvorhaben durchgeführt werden. Die daraus ggf. resultierenden Maßnahmen zum Funktionsausgleich müssen ebenfalls auf Vollzugsebene konkretisiert werden.

4.2 Gewässerschutz und Überschwemmungsgefährdung

Zum Schutz der Oberflächengewässer und zum Schutz vor Überschwemmungen durch Hochwasser müssen die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Sicherung des innörtlichen Gewässerrandstreifen am Maierbach mit folgenden Vorgaben:
 - o Keine Umwandlung von Grünland in Ackerland
 - o Kein Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher
 - o Keine Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträucher
 - o Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 - o Keine Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
 - o Keine Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- Keine Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, bzw. wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einschließlich der zu erbringenden Nachweise gemäß § 78 Absatz 5 Satz 1 WHG im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung
- Vorsorgemaßnahmen an Baukörpern zum Schutz vor Überflutungen durch Hochwasser
- Berücksichtigung von § 78a Absatz 1 WHG innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (u.a. keine Errichtung von Mauern und Wällen, keine Ablagerung von Gegenständen die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, keine Lagerung wassergefährdender Stoffe, kein Erhö-

hen oder Vertiefen der Erdoberfläche, keine Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen die dem vorsorgenden Hochwasserschutz entgegenstehen)

4.3 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen zudem folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

- Erhalt eines Teilbereichs der Obstwiese und Hecke im südlichen Plangebiet
- Teilversiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage und Begrünung nicht bebauter Bereiche
- Dachbegrünung auf Flachdächern, Garagen und Carports
- Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Saatgutmischungen und Gehölze, Neupflanzung von Gehölzen
- Fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial

4.4 Bepflanzung

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen stand ortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Einzelbaumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen können die nachstehenden Arten verwendet werden:

Groß- und Mittelkronige Laubbäume

Pflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität:

Hochstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] ARP-ArchitektenPartnerschaft Stuttgart Gbr (2024): Bebauungsplanentwurf Nr. 229 "Austraße / Wilhelmstraße", Stand 05.03.2024
- [2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- [3] Gemeinde Urbach (1932): Ortsbauplan südlich der Hauptstraße" von 1932", Informationsstand Februar 2024
- [4] Landschaftsökologie + Planung - Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft (2024): Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 19.02.2024 zum Bebauungsplan 229 "Austraße / Wilhelmstraße" in Urbach, Stand 05.03.2024
- [5] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2024): Kartenviewer, Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 01.03.2024
- [6] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2024): Kartenviewer, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 01.03.2024
- [7] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2024): Daten- und Kartendienst: Geobasisdaten, Online im Internet: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, Informationsstand 30.01.2024
- [8] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2021): Daten- und Kartendienst: Natur und Landschaft, Wasser, Lärm, Online im Internet: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, Informationsstand 30.01.2024
- [9] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2009
- [10] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2016): Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Karlsruhe März 2016
- [11] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005, aktualisiert durch Prof. Dr. C. Küpfer, Stand Mai 2016
- [12] Landratsamt Rems-Murr-Kreis (2022): Merkblatt Bauen im Überschwemmungsgebiet, Stand 30.04.2020
- [13] Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden Württemberg (2019): Hochwasserrisikomanagement Baden Württemberg, Hinweise für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Stand 10.05.2019
- [14] Verband Region Stuttgart (2024): RegioRISS - Regionales Rauminformationssystem Stuttgart, Klimadaten, Informationsstand 05.03.2024