



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

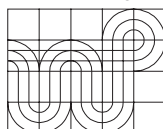
BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Alte Gärtnerei“**

– STAND 26.05.2020 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation	2
1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung.....	2
1.2 Lage und Umfang des Plangebiets	2
1.3 Topografie	3
2 Bestandssituation	3
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet.....	3
2.2 Altlasten.....	3
2.3 Regionalplan Donau-Iller	3
2.4 Flächennutzungsplan.....	4
2.5 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne	4
3 Rechtsverfahren	4
4 Belange des Umweltschutzes	5
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen	5
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen.....	5
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	5
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	8
4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	8
5 Bahnlärm	9
6 Hochwasserschutz	10
7 Städtebauliches Konzept	10
8 Entwässerungskonzept	12
9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	12
9.1 Art der baulichen Nutzung	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung	13
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
9.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen	13
9.5 Nebenanlagen	13
9.6 Verkehrsflächen	13
9.7 Grünflächen.....	14
9.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
9.9 Leitungsrecht	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.10 Pflanzgebote	14
10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	15
10.1 Wasserschutzgebiet.....	15
10.2 Bestehende 0,4-KV- und 20-kV-Kabelleitung	15
10.3 Bestehende Leitung der Telekom.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)	15
11.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte).....	15
12 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	15
12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
12.2 Werbeanlagen	16
12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	16
12.4 Freileitungen	17
12.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
13 Flächenbilanz	17

1 Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Nach der Aufgabe eines Gärtnereibetriebs im Südosten von Allmendingen, zwischen Industrieleis und Friedhof, soll die Fläche der ehemaligen Gärtnerei wieder nutzbar gemacht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ dient daher der Neustrukturierung und bedarfsgerechten Entwicklung dieser und angrenzender Flächen.

Die Überplanung der bisher als Friedhofserweiterung vorgehaltenen Fläche erfolgt aufgrund des absehbar nicht bestehenden Bedarfs. Die zusätzliche langfristige Überplanung des Bauhofareals bezieht eine gegebenenfalls Verlegung oder Aufgabe des Bauhofs mit ein.

Südlich des Plangebiets befindet sich heute das Gewerbegebiet Riedäcker. Das neue Gebiet soll als Übergang zwischen den südlich liegenden gewerblichen Flächen und den nördlich liegenden Wohnbauflächen fungieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ beabsichtigt die Gemeinde Allmendingen eine starke Durchmischung von Gewerbe und Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches anzusiedeln.

Ziel ist die geordnete Entwicklung bisher überwiegend unbebauter und untergenutzter Flächen im Innenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung nach Art und Maß den Anforderungen einer zeitgemäßen Entwicklung in Abstimmung gegenüber dem Bestand zu steuern und die Erschließung zu sichern.

Die Bebauungsplanaufstellung ist geeignet die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

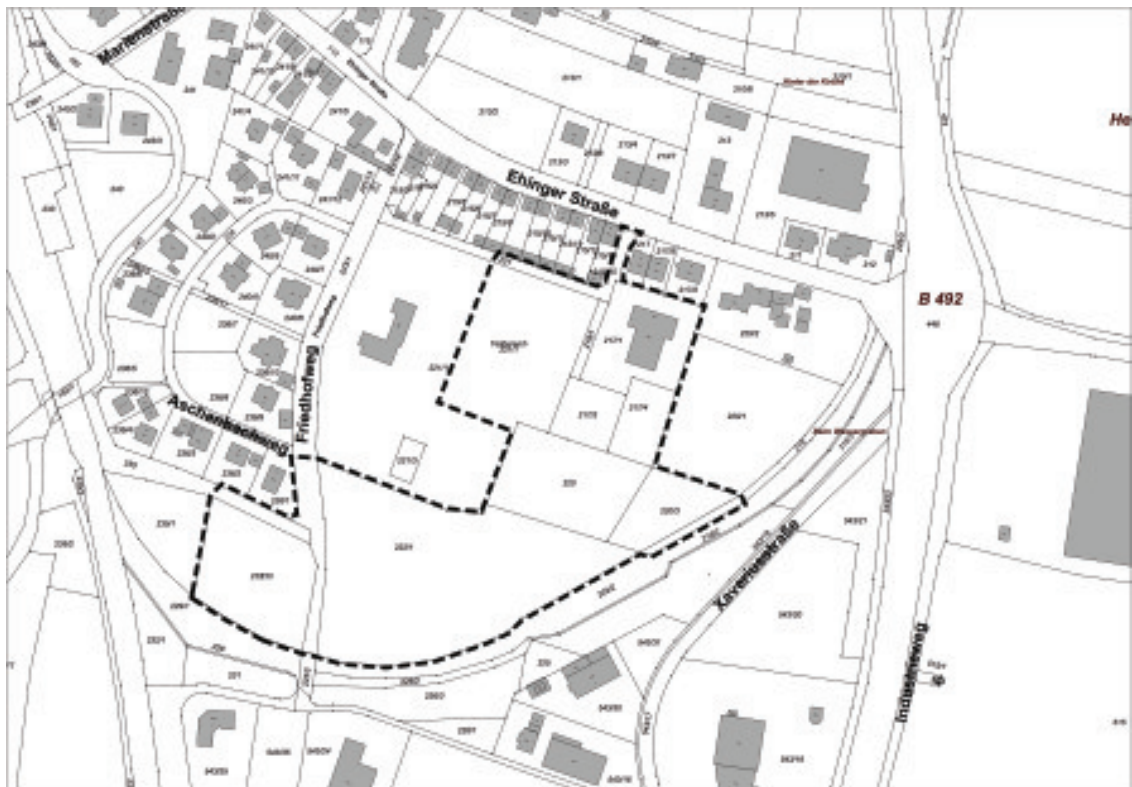


Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

Das Plangebiet, im Kernort Allmendingen, befindet sich zwischen Industriegleis (Fa. Schwenk) und Ehinger Straße. Der Friedhofweg durchläuft das Gebiet im westlichen Bereich. Östlich des Gebiets, außerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 492.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 216/1, 217/1, 217/3, 217/4, 220, 220/3, 222/1, 230 und Teilflächen der Flurstücke 218, 221, 221/1, 223/1, 235 und insgesamt eine Fläche von rund 2,8 ha.

1.3 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit unterschiedlich genutzt. Im nord-östlichen Bereich befindet sich heute der Bauhof der Gemeinde Allmendingen. Dieser soll langfristig verlegt werden. Die davon westlich liegende Fläche wurde bis heute als Friedhoferweiterungsfläche vorgehalten. Der Bedarf an einer so großen Friedhofvorhaltefläche ist heute nicht mehr notwendig. Auf den südlichen Flurstücksflächen befand sich eine Gärtnerei, die ihren Betrieb aufgegeben hat. Die Flächen der Gärtnerei liegen heute brach. An der nordöstlichen Ecke der Gärtnereifläche entstand ein Biodiversitätsprojekt, der sogenannte Rotary - Garten der Vielfalt. Hierbei handelt es sich um ein Projekt des Rotary-Club Ehingen für das entsprechendes Grundstück zu Verfügung gestellt wird. Die Schüler der Allmendinger Schule und der Ursprungschule sind in dieses Nachhaltigkeitsprojekt mit pädagogischer Zielsetzung involviert. Dieser Garten soll auch in der zukünftigen Entwicklung dort angesiedelt bleiben und in das Entwicklungskonzept integriert werden.

2.2 Altlasten

Alte Gärtnerei:

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei (Friedhofweg 5) wird von der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde aufgrund der Erkenntnisse aus der historischen Untersuchung wie folgt bewertet: Wirkungspfad Boden-Grundwasser: B – Entsorgungsrelevanz und Wirkungspfad Boden-Mensch: OU = Orientierende Untersuchung.

Es wird derzeit eine Orientierende Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis durchgeführt.

Der Bauhof ist ebenfalls eingeschränkt altlastenrelevant. Im Branchenkatalog Altlasten sind für Bauhöfe kontaminationsträchtige Faktoren aufgeführt. Gegebenenfalls sind weitere Untersuchungen erforderlich.

2.3 Regionalplan Donau-Iller

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte (Kernort der Gemeinde) zu stärken.

Die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der Flächen trägt den Zielen des Regionalplans, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (PS BII 1.4) sowie durch Maßnahmen der Stadterneuerung die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne zu verbessern und dabei die Wohnfunktion zu stärken (PS BII 2.1) bei.

Die Planungsabsicht wird zudem den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht.

2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist die Fläche des Bebauungsplans derzeit als Grünfläche und als Mischbaufläche dargestellt. Die Grünfläche ist durch Symbole teilweise mit den Zweckbestimmungen 'Gärtnerei', teilweise 'Friedhof' genauer definiert. Auf der Mischbaufläche befindet sich das Symbol einer öffentlichen Verwaltung mit dem Zuschrieb „Bauhof“.

Entlang des Friedhofswegs und somit auch durch den Geltungsbereich verläuft eine Hauptversorgungsleitung.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ anzupassen; die beabsichtigte Entwicklung steht mit den städtebaulichen Zielen im Einklang.



Ausschnitt FNP

2.5 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3 Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Die bisher überwiegend unbebauten und ungenutzten Flächen im Innenbereich sollen im Sinne der Innenentwicklung wieder genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann; es wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um innerörtliche Brachflächen auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Im nördlichen Bereich befinden sich die Betriebsflächen des Bauhofs sowie eine Erdaufschüttung. Östlich befindet sich ein neu angelegter Themengarten. Im südwestlichen Bereich ist eine Ackerbrache vorhanden.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die derzeitige Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung „steckbriefartig“ darstellt und beurteilt. Als Datengrundlage dienen übergeordnete Planungen sowie eigene Erhebungen vor Ort.

Um die absehbaren Wirkungen durch die geplante Gebietsentwicklung „Alte Gärtnerei“ in Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wird eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme, der Bewertung der derzeitigen Umweltsituation und der Planung durchgeführt. In die Bewertung werden die vorgesehenen festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einbezogen. Jedes Schutzgut wird einzeln betrachtet.

Boden/Fläche	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind im südlichen Teil von geringer Wertigkeit, im nördlichen Teil von mittlerer-hoher Wertigkeit. Es besteht eine Vorbelastung durch versiegelte und teilversiegelte Flächen, die ca. 50% des Plangebiets ausmachen. Auch im Bereich der Erdaufschüttung sind die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Aufgrund der Vornutzungen werden Untersuchungen zur Altlastenrelevanz durchgeführt.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Bodenfunktionen überwiegend von geringer Bedeutung, nur kleinflächig von besonderer Bedeutung.
Wirkung/ Bewertung	Mit der Planung wird das Innenentwicklungspotenzial genutzt und Brachflächen reaktiviert. Damit werden wertvollere Flächen im Außenbereich geschont. Unter Berücksichtigung der GRZ und der Verkehrsflächen können ca. 78 % des Plangebiets überbaut und versiegelt werden. Auf zukünftig versiegelten Flächen führt das Vorhaben jedoch zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen . Maßnahmen zur Dachbegrünung mindern die Beeinträchtigungen.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologischen Einheiten werden im westlichen Teilbereich von fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (GWL), im östlichen Teilbereich von Oberjura (GWL) gebildet. Für die Grundwasserneubildung besteht damit eine mittlere-hohe Wertigkeit im Bereich der noch unversiegelten Flächen. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Umenlau“.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet auf ca. 50% von geringer , im übrigen Bereich von allgemeiner-besonderer Bedeutung.
Wirkung/ Bewertung	Auf zukünftig versiegelten Flächen führt das Vorhaben zu beschleunigtem Wasserabfluss. Die Verringerung der Grundwasserneubildung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen . Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können die Beeinträchtigungen mindern.
Klima/Luft	
Bestand	Die unbebauten Freiflächen und kleineren Gehölzbestände bedingen klimatische Ausgleichsfunktionen. Ein wesentlicher siedlungsrelevanter Bezug besteht aufgrund der Vorbelastungen jedoch nicht. Der Luftabfluss kann durch den Bahndamm leicht beeinträchtigt sein.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung.
Wirkung/ Bewertung	Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen führen zu einem Anstieg der Grundbelastung (Minderung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen und Aufheizung). Durch den motorisierten Verkehr und den Hausbrand ist mit Immissionen zu rechnen. Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen . Maßnahmen zur Dachbegrünung und Durchgrünung mindern die Auswirkungen.
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich überwiegend um innerörtliche Brachflächen mit nur sehr geringer Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungsnutzung. Einzig der neu angelegte Themengarten „Garten der Vielfalt“ trägt zu einer Wertgebung des Gebiets bei. Das Gebiet ist nur wenig einsehbar, relevante Blickbeziehungen bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.
Wirkung/ Bewertung	Durch die Bebauung der Brachflächen in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild positiv verändern. Festsetzungen zu

	max. Gebäudehöhen, Durchgrünung und dem Ausschluss ortsuntypischer Materialien führen auch im angrenzenden Wirkraum zu keinen Beeinträchtigungen. Das Vorhaben führt somit voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen .
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich um hauptsächlich um Ruderalvegetation sowie Schotterflächen. Daneben bestehen Ackerbrachen und kleinere Gehölze, versiegelte Flächen im Bereich des Bauhofs und eine neu angelegte Gartenfläche. Im Wirkraum des Vorhabens kommen mehrere Fledermausarten und Brutvogelarten vor. In einem Großteil des Gebiets wurden Zauneidechsen nachgewiesen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Teilschutzgut Biotope ist das Plangebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung . Für das Teilschutzgut Arten besteht eine besondere Bedeutung .
Wirkung/ Bewertung	Durch das Vorhaben werden überwiegend Ruderalfluren überbaut, was mit einem Verlust von Lebensräumen einhergeht. Die Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Gefahren für die menschliche Gesundheit sind derzeit nicht zu erkennen. Die Altlastenrelevanz wird derzeit vertiefend untersucht. Als Vorbelastung ist der gelegentliche Schienenverkehr auf dem Industriegleis zum Zementwerk Fa. Schwenk nennen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Wirkung/ Bewertung	Durch die Realisierung eines urbanen Gebiets in vorliegender Plangebietsgröße sind keine wesentlichen Störungen oder Immissionen weder im Plangebiet noch außerhalb zu erwarten. Zur Konfliktminderung durch Immissionen des Schienenverkehrs ist eine Wohnnutzung im direkten Anschluss an das Gleis nur eingeschränkt möglich (Dachgeschoss). Das Vorhaben führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Als Sachgut befinden sich die beiden Ackerflächen innerhalb der landwirtschaftlichen Flurbilanz II. Umwidmungen von Flächen der Flurbilanz II sollten ausgeschlossen bleiben. Die Ackerflächen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung jedoch schon brachgefallen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Wirkung/ Bewertung	Durch die Planung werden der Landwirtschaft geringfügige Flächen (ca. 0,6 ha) dauerhaft entzogen. Hinsichtlich der Gesamtbetrachtung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten/Biotope. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen insbesondere für Zauneidechsen.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erheblich .

Zu den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt/Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet (Ruderalflächen, Gehölze, Ackerbrachen) und der angrenzenden Biotoptypen (Wohngebäude, Gärten, Gehölzstrukturen, Gewerbe) ist die biologische Vielfalt als gering-allgemein einzuschätzen. Das Plangebiet be-

findet sich außerhalb des landesweiten Biotopverbunds und ist nicht Bestandteil eines Wildtierkorridors.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Pflanzgebote in den Bebauungsplan eingeflossen.

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Zur Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufbauend auf einer Relevanzprüfung erstellt (Büro Stauss & Turni, Tübingen, 30.03.2020).

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten insgesamt 10 Fledermausarten nachgewiesen werden. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt.

Das Artenspektrum ist im mittleren bis ordentlichen Bereich einzustufen. Die eher gehölzfreien, zumeist brachliegenden Planflächen wurden von den meisten Arten nur sporadisch bejagt oder überflogen. Schwerpunkte der Fledermausaktivität waren vor allem die Gehölzbestände des Privatgrundstücks und die gehölzbestandenen Saumbereiche am Rande des Plangebiets.

Hinweise auf ein Wochenstuben- oder Paarungsquartier (Fortpflanzungsstätte) liegen für das Plangebiet nicht vor. Winterquartiere sind nicht vorhanden. Nutzbare Unterschlupfmöglichkeiten für Einzeltiere in den Sommermonaten fehlen ebenfalls.

Durch die Planung werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse nicht erfüllt.

Vögel

Im Plangebiet und Kontaktlebensraum wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen. Für 9 Vogelarten liegen ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen im Plangebiet vor. Artenschutzrechtlich hervorgehobene Brutvogelarten konnten nicht festgestellt werden.

Durch Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse während der Brut- und Aufzuchtzeit der vorgefundenen Vogelarten, können unbeabsichtigt auch Vögel und ihre Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) getötet oder zerstört werden. Damit wäre der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 BNatSchG erfüllt.

Die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG werden durch die Planung nicht erfüllt.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) wird durch die Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung für Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) nicht ausgelöst.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Die Art gilt auf der landes- und bundesweiten Roten Liste als im Bestand rückläufig (Kategorie V). Zudem ist sie in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und nach

BNatSchG streng geschützt. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsenpopulation in Baden-Württemberg wird als ungünstig-unzureichend eingestuft (LUBW 2013).

An den Begehungsterminen konnten maximal 4 adulte Männchen bzw. 3 adulte Weibchen beobachtet werden. Die Anzahl juveniler Zauneidechsen, die ab Juli beobachtet werden konnten, betrug maximal 11 Tiere. Subadulte Tiere konnten nicht beobachtet werden.

Aufgrund der überwiegend erschwerten Übersichtlichkeit der Untersuchungsfläche wird ein Faktor 8 zur Schätzung der Populationsgröße vorgeschlagen. Daraus ergibt sich eine geschätzte Populationsgröße von 7 Adulte Tiere x Faktor 8 = 56 Tieren.

Durch den Eingriff in die Lebensräume der Zauneidechsen kann es zu Tötungen von Individuen bzw. zur Schädigung von Entwicklungsformen kommen.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Vergrämung oder Umsiedlung der betroffenen Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen umgangen werden.

Bau- und anlagebedingt kommt es durch Rodungen, Bodenaufschub und Materialablagerungen sowie durch Baustellenfahrzeuge zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG können grundsätzlich CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf das Bauvorhaben durchgeführt werden.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss durch Neuanlage von Ersatzhabitaten bzw. durch Optimierung von Lebensräumen im räumlichen Kontext zum Plangebiet gleichwertig ausgeglichen werden. Nach Laufer (2014) haben Zauneidechsen einen individuellen Flächenbedarf von 150 m². Die erforderliche Größe für die Ausgleichsfläche ermittelt sich aus der Anzahl der Männchen (4 x Faktor 8 = 32) x individuellem Flächenbedarf (150 m²) = 4.800 m². Diese Flächengröße muss durch Neuanlage oder/und Optimierung mindestens zur Verfügung gestellt werden.

Alternativ kann der Flächenansatz angewendet werden, d.h. die von den Tieren besiedelten Habitatflächen werden im Verhältnis 1:1 kompensiert. Die geeigneten Lebensräume mit Nachweisen von Zauneidechsen betragen etwa 5.000 m².

Im vorliegenden Fall resultiert für beide Ansätze eine erforderliche Maßnahmenfläche mit vergleichbarer Größe.

Nach der Umsiedlung der Tiere ist ein Schutzzaun aufzustellen, um eine Wiedereinwanderung von Tieren aus angrenzenden Lebensräumen in das Plangebiet zu verhindern.

5 Bahnimmissionen

Aufgrund der nahegelegenen Bahnlinien, westlich die Bahnstrecke Ulm-Sigmaringen und südlich das Industriegleis der Schwenk Zement KG zum Zementwerk, ist mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Um Konflikte gegenüber schützenswerten Nutzungen zu vermeiden, wurde das Urbane Gebiet in Bereiche gegliedert, die sich im Umfang zulässiger Nutzungen entsprechend ihrer Schutzanforderungen von Süden nach Norden staffeln. Somit werden bereits auf städtebaulich-bauleitplanerischer Ebene Maßnahmen ergriffen, Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Das südliche Gebiet (MU3) befindet sich am nächsten zum Industriegleis. Entsprechend wurde hier das Wohnen im Erdgeschoss und den Obergeschossen nur ohne Schallschutz ausgeschlossen. Im Dachgeschoss kann gewohnt werden. Im daran angrenzenden Gebiet (MU2) wird das Wohnen im Erdgeschoss an der Straßenseite ausgeschlossen, um auch hier noch möglichen Immissionen entgegenzuwirken. Von dem Gleis weg liegen die Gebiete MU1 und MU4. In diesen müssen daher keine weiteren Einschränkungen im Hinblick auf die Bahnimmissionen getroffen werden.

Im weiteren Verfahren und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung sind gegebenenfalls weitergehende Schutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz, Grundrissorientierung) zu ergreifen. Mit einer Bebauung in den Teilbereichen des MU3 wird eine abschirmende Bebauung realisiert.

Die Anbringung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) am Südrand des Gebiets, entlang des Gleises, wird aus städtebaulichen Gründen als nicht angemessen, da durch Nutzungszulässigkeit, Abschirmung und ggf. passiven Lärmschutzmaßnahmen dem Gebiet städtebaulich angemessene Maßnahmen zur Verfügung stehen.

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten für ein 1000-jährliches Hochwasserereignis im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte).

Im Bereich dieser Fläche müssen entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden. Es wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (u.a. extreme Hochwasserereignissen) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Die Abgrenzung der Überflutungsfläche HQextrem wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

7 Bestandsleitung Wasserversorgung

Auf Grundstück Flst.-Nr. 230 bestehen drei Hauptwasserleitungen der Hochsträß Wasserversorgung.

Die Lage der Bestandsleitung bzw. die Bestandsleitung ist nach Erkenntnis der Gemeinde bisher dinglich nicht gesichert.

Die Bestandsleitung quert das Grundstück Flst.-Nr. 230 diagonal. Es wurden alternative Baukonzepte unter Bestandserhaltung, das heißt ohne Überbauung der Leitung untersucht. Die Nutzung des Baugebiets bzw. des Grundstücks ist durch die Bestandsleitung sehr stark eingeschränkt; die dauerhafte Sicherung müsste über ein Leistungsrecht und eine dingliche Sicherung erfolgen.

Aufgrund der großen Einschränkungen soll daher eine Verlegung der Wasserleitung innerhalb der öffentlichen Flächen angestrebt werden. Die Gemeinde wird hierzu mit der Wasserversorgungsgruppe entsprechende Umlegung verhandeln.

8 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Fläche in Form verschiedener Konzeptvarianten untersucht.

Zunächst wurde eine etwas kleinere Plangebietsfläche, lediglich der Bereich der alten Gärtnerei untersucht, erst im Laufe der Konzeptentwicklung wurden in Rücksprache mit der Gemeinde und im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung zusätzlich die Fläche der Friedhofserweiterung, die Fläche des heutigen Bauhofs sowie die Fläche des ehemaligen Einzelhandels (REWE) nordöstlich der Ehinger Straße miteinbezogen.

Die Gemeinde Allmendingen hat aufgrund eines stattfindenden Investorenauswahlverfahrens für die Bebauung des REWE-Areals beschlossen, diese Flächen nicht in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, sondern vorerst nur im städtebaulichen Konzept mitzudenken. Die Bauleitplanung für das Grundstück Flst.-Nr. 213/5 erfolgt in einem getrennten Verfahren.



Städtebauliches Konzept

Bei der Untersuchung verschiedener Erschließungsvarianten und Grundstückszuschnitte hat sich die Variante mit einem Haupterschließungsstich entlang des Industriegleises, von Westen über den Friedhofsweg, der teilweise selbst im Geltungsbereich liegt, herauskristallisiert. Ein kleinerer Erschließungsstich von Norden an die Ehinger Straße erschließt den nördlichen Bereich.

Innerhalb des Geltungsbereichs führt die Straße A vom Friedhofsweg nach Osten entlang des Schwenkgleises und endet mit einem Wendehammer, ausgelegt für einen LKW; hier wird der gesamte südliche Entwicklungsbereich erschlossen. Die Straße B führt von der Ehinger Straße nach Süden bis zur nordöstlichen Friedhofecke und endet auf einer aufgeweiteten Straßenfläche mit Parkplätzen. Die Straße B hat eine Verlängerung zum Wendehammer der Straße A. Diese Strecke soll nur für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge sowie sonstige Versorgungsverkehre in eine Richtung (von Nord nach Süd) eingeschränkt befahrbar sein. Das Erschließungskonzept ist für eine flächensparende Erschließung ausgelegt.

Außerdem führt eine Fußwegeverbindung vom Friedhofsweg entlang des Friedhofes bis zum Schulgarten. Von Straße B führt eine Wegeverbindung zum östlichen Friedhofeingang. Dieser Weg ist außerdem bei Bedarf für Tätigkeiten am Friedhof befahrbar.

In dem bisherigen städtebaulichen Bebauungs- und Erschließungskonzept ist eine durchmischte Nutzungsstruktur unterschiedlicher Bautypologien vorgeschlagen. Es können sowohl Wohnbauten, Wohn- und Geschäftshäuser wie auch gewerbliche Bauten entstehen. Die gewerbliche Nutzung bleibt auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt und soll entlang des Industriegleises konzentriert werden. Durch das Erschließungskonzept können unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden.

Es sind freistehende, zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Flachdach oder flach geneigten Pult-, Doppelpult-, Sattel- oder teilweise steilem Sattel-/Walmdach vorgesehen. Das Gebiet soll eine verdichtete Wohn- und Gewerbestruktur mit zeitgemäßen Bautypologien und Gebäudformen schaffen. Die Bebauungsstrukturen fügen sich trotz ihrer Unterschiede in

Geschossigkeit und Dachform in die Umgebung ein, da die neuen Gebäude sich an den freistehenden Strukturen in der Umgebung orientieren und einen baulichen Übergang von dem gewerblich geprägten Gebiet südlich der Gleise schaffen.

Die Parkierung ist jeweils auf der eigenen Parzelle, teilweise in Tiefgaragen, vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind für das Plangebiet nur im geringen Maße vorgesehen, da auch keine öffentliche Nutzung im Plangebiet und im direkten Umfeld vorgesehen ist. Die Größe der Grundstücke ist so gewählt, dass ausreichend Platz für weitere Stellplätze über das Mindestmaß notwendiger Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO möglich ist, um z.B. für Besucher Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

9 Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks mithilfe von Retentionszisternen zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern bzw. einer Vorflut zuzuleiten.

10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Es wird ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel, eine starke Durchmischung von Gewerbe und Wohnen zu entwickeln.

Im urbanen Gebiet werden die beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ergänzt. Gegenüber dem Mischgebiet ermöglicht das urbane Gebiet eine größere Offenheit und zugleich eine größere Bandbreite an Nutzungsmischungen als besonderes Wesensmerkmal. Ein Mischverhältnis ist nach Baugesetzbuch nicht vorgegeben.

Insgesamt soll auf dem Plangebiet ein attraktives, lebendiges Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen entstehen. Ein Ziel eines zukunftsfähigen Stadtquartiers ist das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit kurzen Wegen der Erreichbarkeit. Zur Attraktivität und Lebendigkeit des Quartiers tragen maßgeblich auch die anderen Nutzungen auf dem Plangebiet bei, die im engen Kontakt zur Wohnnutzung stehen.

Die Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zugelassen. Mit einer nur ausnahmsweisen Zulassung von Einzelhandelsbetrieben wird den Zielen des Einzelhandelskonzept der Gemeinde entsprochen und einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entgegengewirkt.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine Gliederung der Nutzungszulässigkeit entsprechend der Standort- und Lagegunst, damit wird gegenüber Immissionslagen, Erschließungslagen und Ausrichtung eine verträgliche Nutzungsgliederung gefunden. Entlang der Bahngleise und dem südlichen Stich sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig, um die Wohnnutzung nicht durch Schallimmissionen zu stören. Diese Nutzungseinschränkung nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezieht sich auf die Baugebietsflächen des MU2 und MU3 bzgl. der straßenseitigen Orientierung zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Dagegen wird MU2 östlich des Friedhofs und Garten der Vielfalt lediglich durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (eingeschränkte Durchfahrt) begrenzt, somit trifft die Unzulässigkeit einer erdgeschossigen Wohnnutzung hier nicht zu.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte attraktive, lebendige Wohn- und Arbeitsqualität zu

sichern. Störungen durch Lärm und Abgase zwischen unterschiedlichen Nutzungen sollen zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters vermieden werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ sowie die Geschossflächenzahl GFZ orientieren sich unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete aufgrund der ortstypischen Situation. Dies erlaubt dennoch eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Gebäude wird eine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper als Staffelung im städtebaulichen Übergang entsprechend der vorhandenen Bebauung.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß der Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu erreichen.

Das Plangebiet unterscheidet sich in MU1+MU4 und MU2+MU3. Die Unterscheidung liegt in der Bauweise. In MU1 und MU4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten. Durch die Regelung sollen die Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur eingebunden werden.

10.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

Die Festsetzung zu den Tiefgaragen unterstützt die Freihaltung der oberirdischen Freiflächen, um die wohnungs- und arbeitsplatznahen Freiräume als Freizeit- und Erholungsraum nutzen zu können.

Die Festsetzung zu den offenen Stellplätzen, oberirdischen Garagen und Carports ermöglicht die Parkierung auf der eigenen Parzelle.

10.5 Nebenanlagen

Das Abrücken von Nebenanlagen gegenüber den Verkehrsflächen trägt zu einem qualitätvollen Gesamterscheinungsbilds des Straßenraums bei ohne die Nutzung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken.

10.6 Verkehrsflächen

Die zukünftigen Erschließungsstraßen werden über die Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Eingeschränkte Befahrbarkeit E1-E3 sind Flächen die nur für eine bestimmte Nutzergruppe befahrbar sind:

Die Randwege im Westen und Norden des Gebietes dienen ausschließlich der Befahrbarkeit für Anlieger.

Die Verbindung von der neuen nördlichen Erschließungsstraße zum Friedhof dient der Befahrbarkeit für Arbeiten oder Anliegen im Friedhof.

Die Verbindungsstrecke der beiden Erschließungsstiche dient hauptsächlich der Befahrung von Müllfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen oder sonstigen Versorgungsfahrzeugen. So kann der Müll problemlos gesammelt und abtransportiert werden. Die Rettungsfahrzeuge können ebenfalls ohne unnötiges Rangieren agieren.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger dient der Benutzung als Wegeverbindung für Fußgänger. Der Fußweg verläuft bis zum Garten der Vielfalt, der vor allem von Schülern genutzt wird.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkierungsfläche dient als Besucherparkfläche für die Besucher des Quartiers.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dient der Begrünung ungenutzter Fläche an den öffentlichen Wegen.

Das Anlegen von Böschungen ist nur insoweit zulässig als es für die Stützenwirkung zur Sicherung des Straßenkörpers erforderlich ist.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich.

10.7 Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage – Rotary Garten der Vielfalt dient als Parkanlage für das Biodiversitätsprojekte Garten der Vielfalt. Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen sind zulässig um die Organisation des Projektes zu gewährleisten.

10.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Verwendung von Regenwasserzisternen und der gedrosselten Zuleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden. Eine weitere Maßnahme ist die umweltschonende Beleuchtung, um Störungen gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Bahn- und Straßenverkehrs zu vermeiden. Des weiteren wird der Rodungszeitraum festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

10.9 Pflanzgebote

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

Der Schutz der bestehenden Bäume dient dem Erhalt der standorttypischen Blutbuche entlang der Erschließungsstraße.

11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006).

11.2 Bestehende Erdgasleitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Erdgasleitung.

Sollten Änderungen an der Höhenlage des Straßen- und Gehwegoberflächen erforderlich sein (Abtrag > 10 cm, Auftrag < 30 cm), sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSO, Brunnenbergstr. 27, 89598 Munderkingen zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen.

11.3 Bestehende 0,4-KV- und 20-kV-Kabelleitung

Im Plangebiet befinden sich bestehende 0,4-KV- und 20kV-Kabelleitungen der Netze BW. Die Leitungen werden durch Planeintrag nachrichtlich übernommen.

Sollten Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen an der Kabelleitung erforderlich werden, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze BW zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen. Ansprechpartner Herr Emhardt, Netze BW GmbH, Telefon: +497351 532511, mail: m.emhardt@netze-bw.de

12 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

12.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand RIPS LUBW 2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

13 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützenden Belangen.

13.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Flachdach-, flachgeneigte Pult-, Doppelpult-, Sattel-, und teilweise steilere Sattel-/Walmdachform in MU1 festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. MU1 stellt Übergang zu Bestand dar, daher sind auch steilere Dachneigungen zulässig bei Beibehaltung der städtebaulichen Einbindung. Ebenso wird sichergestellt, dass die Flachdächer entsprechend

als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind oder mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.

Als Doppelpulldach wird eine gegengesetzte Dachfläche mit versetztem First bezeichnet.

Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich. Anlagen zur Sonnenenergie müssen sich in die Dachbegrünung einfügen, können diese nicht ersetzen.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.

Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach ausgeschlossen.

13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern.

Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert. Stützmauern zum Nachbargrundstück sind unzulässig und für Böschungen wird der Böschungswinkel angegeben, um die gestalterische Außenwirkung der Grundstücke zu steuern.

13.4 Freileitungen

Das Verbot von oderirdischen Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdischen Telefonleitungen dient der positiven Außenwirkung des Plangebiets.

14 Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet - Geltungsbereich	28.120 qm	100 %
davon		
Urbanes Gebiet	21.470 qm	76 %
Verkehrsfläche	4.780 qm	17 %
Grünfläche	1.870 qm	7 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, den 26.05.2020