



GEMEINDE ALLMENDINGEN  
TEILORT SCHWÖRZKIRCH  
ALB-DONAU-KREIS

FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB UND § 74 LBO

BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4

**„SÜDRAND FLST. NR. 934 – SCHWÖRZKIRCH“**

ENTWURF

– STAND 19.02.2020 –

Die Einbeziehungssatzung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften  
enthalten Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A FESTSETZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 5 NACH § 9 ABS. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

GH max. = maximale Wandhöhe = 11,0 m

Die Gebäudehöhe GH wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage in Bezug zum geplanten Gelände. Das Höhenniveau des geplanten Geländes bemisst sich als Mittelwert der Geländehöhen an den Gebäudeecken.

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Der festgesetzte Schutzstreifen der oberirdischen Leitungstrasse ist von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Unter der 20 kV Mittelspannungsfreileitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume gepflanzt werden.

### **4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist die Baufeldfreimachung sowie das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen reicht vom 1. März bis 31. Oktober.

### **5. Pflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

5.1 Die bestehenden Bäume innerhalb des Abgrenzungsbereichs sind soweit möglich dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fällung/Entnahme von Bestandsbäumen zur Umsetzung von Vorhaben ist zulässig, wenn Ersatz in gleicher Anzahl erfolgt.

#### **5.2 Pflanzgebote für Baugrundstücke**

Auf dem Plangrundstück sind mindestens vier standortgerechte, gebietsheimische Bäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

5.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahme i.V.m. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen, die einen Ausgleich erfordern, wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Auf dem Flurstück Nr. 934 ist im westlichen Teilbereich, südlich des Geltungsbereichs der Satzung, die bestehende Streuobstwiese auf einer Fläche von 3.150 m<sup>2</sup> nach Süden zu erweitern. Hierzu sind innerhalb der Fläche mindestens 8 heimische Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche kann weiterhin als Koppel genutzt werden.

**B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 5 NACH § 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO**

**6. Äußere Gestaltung, Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachform und Dachneigung

laut Planeintrag ist SD = Satteldach  
mit einer Dachneigung von 18° bis 38°  
zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**7. Gestaltung der unbebauten Flächen und Höhenlage des Grundstücks (§74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1)**

Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf durch Aufschüttungen um maximal 1,0 m verändert werden.

**C HINWEISE**

**8. Freileitung**

Innerhalb der einzubeziehenden Fläche verläuft eine oberirdische Freileitung der Ehinger Energie GmbH & Co. KG, Betreiber ist die Maunz GmbH Elektrizitätswerk. Der Schutzstreifen der Leitung von beidseits 5,0 m der Leitungssachse ist gemäß Festsetzung A 3. von Bebauung freizuhalten.

**9. Bestandsleitungen**

Im Plangebiet können Bestandsleitungen unterschiedlicher Versorgungsträger vorhanden sein; die Leitungslinien sind durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln.

Es wird auf Telekommunikationslinien der Telekom hingewiesen. Zur Abstimmung der Telekommunikationsinfrastruktur verweist die Telekom auf ihren Bauherrensenservice (Bbb-Donaueschingen@telekom.de).

**10. Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

## 11. Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.

## 12. Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Gamerschwang WSG 208 (Zone IIIB) befindet. Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 23. März 1996 sind zu berücksichtigen.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## 13. Bodenschutz - Altlasten

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

## 14. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden mögliche Immissionskonflikte aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben geprüft; danach können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 1 BImSchG ausgeschlossen werden.

## 15. Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf dem Privatgrundstück mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

## 16. Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung des Grundstücks wird angeregt, vorwiegend gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden, die der heimischen Tierwelt einen entsprechenden Lebensraum bieten können.

## 17. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse, welche von Lössführender Fließerde überlagert sind. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Jura an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

## D Begründung

### 18. Anlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nummer 934 aufgrund der städtebaulichen Situation am Südrand Schwörzkirchs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Auf dem Grundstück soll damit eine bauliche Nutzung im Anschluss an das westlich liegend, bebaute Grundstück ermöglicht werden. In Abstimmung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer soll eine Wohnbaunutzung für Familienangehörige im Sinne der Eigennutzung erfolgen.

Mit der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnhauses geschaffen, nachdem der Standort außerhalb der Innenbereichssatzung liegt. Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen wird hierfür voraussichtlich am 20.11.2019 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung fassen.

### 19. Städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation

- Innenbereichssatzung

Für den Teilort Schwörzkirch sind die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch eine Innenbereichssatzung, genehmigt am 29.06.1981 festgelegt. Die Satzung hat damit klarstellenden Charakter zur Beurteilung der Abgrenzung zum Außenbereich. Das Grundstück Flst.-Nr. 934 ist damit dem Außenbereich zuzuordnen, grenzt jedoch mit seiner westlichen Grenze direkt an den festgelegten Innenbereich an.

Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung 1981 war der Bereich östlich der Ortsdurchfahrt ab südlich der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurstück 825 unbebaut, so dass die damals bereits als Innenbereich vorgeschlagenen Flächen der Flurstücke 827 (damals 52) bei der Genehmigung der Satzung herausgenommen wurden. Es ist zu vermuten, dass eine spornartige Siedlungsentwicklung nach Süden vermieden werden sollte. Westlich bestanden jedoch bereits Gebäude am Grundweg, die den südlichen Siedlungsrand bereits damals definierten.

- Heutige Situation

Heute befindet sich dagegen auf Grundstück Flurstück Nr. 827 ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, das gemeinsam mit den Baulichkeiten westlich der Ortsdurchfahrt den Südrand prägt und den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bis auf Höhe des westlich abzweigenden Grundwegs formuliert. Die Wohnnutzung ist für den Südrand des Ortsteils prägend.

Der einzubeziehende Teilbereich des Flurstücks 934 stellt gegenüber der Satzung von 1980 nun keine spornartige Siedlungsentwicklung mehr dar, sondern ergänzt den Siedlungsbereich und ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3).

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 sind ebenfalls erfüllt.

- Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Plangebiets bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften.

- Darstellung im Flächennutzungsplan FNP 2015

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt das Plangebiet zur Einbeziehung als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a dar. Das westlich angrenzende, bebaute Grundstück Flst.-Nr. 827 ist als gemischte Baufläche ausgewiesen; nach Norden verläuft die Grenze der gemischten Baufläche nach Osten und umfasst die landwirtschaftlichen Bestandsgebäude mit ein. Mit der geplanten Einbeziehung wird die Grenze der Bauflächen arrondiert.

Restriktionen einer baulichen Entwicklung sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Die Ziele der Ergänzungssatzung, Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, sind aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Vorprägung im Umfeld mit den Darstellungen und Zielen des FNP sowie der allgemeinen städtebaulichen Gemeindeentwicklung vereinbar.

## **20. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich der Satzung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand Schwörzkirchs östlich des Grundwegs, der von der Ortsdurchfahrt ‚Hochsträß‘ (K7358) nach Westen abzweigt.

Die einzubeziehende Fläche beträgt ca. 1.527 qm; der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurstück-Nr. 934. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil dargestellt ist.

## **21. Zweck und Auswirkungen der Satzung**

### **19.1 Vorhaben**

Mit der Einbeziehungssatzung soll ein Vorhaben zum Neubau eines Wohnhauses auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 934 ermöglicht werden. Der Bauwillige des Vorhabens ist in Schwörzkirch wohnhaft und steht in familiärer Verbindung zum Grundstückseigentümer. Das Vorhaben dient damit der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung in Schwörzkirch.

### **19.2 Sicherung der Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Flurstück 826; nach Osten kann die Erschließung auf die verbleibende landwirtschaftliche Fläche weiterhin erhalten werden. Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz über den südlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 934 zur Kreisstraße.

### **19.2 Umweltauswirkungen**

Durch die Einbeziehungssatzung kann der westliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 934 zukünftig baulich genutzt werden. Damit sind Umweltauswirkungen verbunden. Der Flächenumfang und die bauliche Nutzungsdichte sind jedoch so gering, dass wesentliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der Festsetzungen zur Satzung sind zudem Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage I) sind die dann zulässigen Eingriffe dargestellt und rechnerisch bilanziert. Diese Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit und Bemessung des notwendigen Kompensationsumfangs.

Danach verbleibt mit der Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs ein Kompensationsdefizit von – 15.451 Ökopunkten nach ÖKVO. Als planexterne Maßnahme wird die Neupflanzung von mindestens 8 Bäumen zur Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese festgesetzt. Damit kann das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Sollten die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabensträger nicht vollständig umgesetzt werden können und damit zum vollständigen Ausgleich des Eingriffsdefizit ausreichen, kann die verbleibende Differenz durch Abbuchung von Ökopunkten aus der Sammelausgleichsmaßnahme Ökokonto der Gemeinde Allmendingen kompensiert werden. Hierfür hat der Planbegünstigte entsprechenden monetären Ausgleich zu leisten.

Bei der Festlegung der planexternen Ausgleichsflächen sind agrarstrukturelle Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG dahingehend berücksichtigt, dass keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen in Anspruch genommen werden und die derzeitige Nutzung als Pferdekoppel weiterhin möglich ist.

### 19.3 Besonderer Artenschutz

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG ist das Plangebiet einer Habitatspotenzialanalyse unterzogen worden.

Im Rahmen von Begehungen im März und Oktober 2019 wurden die bestehenden Habitatstrukturen erfasst. Bei den Begehungen wurde auf Vorkommen von relevanten und sonstigen Arten geachtet. Als Datengrundlage wurden die über die LUBW zugänglichen Datenbanken genutzt.

Im Eingriffsbereich des Plangebiets befindet sich am Nordrand ein Grasweg, im mittleren Bereich eine Streuobstwiese, südwestlich eine Pferdeführanlage mit festgetretenem Boden und im südöstlichen Bereich Grünland. Das Grünland scheint teils regelmäßig gemäht zu werden und ist dort als frische nährstoffreiche Fettwiese ausgebildet. Tierökologisch relevante Zusatzstrukturen (gelagerte Steine oder Totholzhäufen, verlassene Grabgänge von Wühlmäusen u.ä.) sind am Boden nicht zu finden. Trotz des vorliegenden Alters der Bäume sind keinerlei geeignete Höhlen, die als Brutplatz nutzbar sein können oder Rückstände, die auf Brutplätze hinweisen, zu erkennen. Für Fledermäuse können die Gehölzstrukturen zumindest als Jagdhabitat von Bedeutung sein.

Das Plangebiet wird regelmäßig begangen und benutzt (Reitanlage), so dass von ständigen Einwirkungen und Störungen potenzieller Habiatatsräume für planungsrelevante Tierartengruppen auszugehen ist. Vorkommen geschützter Pflanzenarten wurden nicht erkannt und können aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden.

Nach Westen befinden sich Gebäude, Hof- und Hausgartenbereiche, die aufgrund des geringen Abstands bereits heute im Sinne einer Kulissenwirkung auf das Plangebiet prägend einwirken. Weitere Gehölze der Streuobstwiese reichen nach Osten über die Eingriffsgrenze hinweg.

- geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
  - Im gesamten Geltungsbereich ist die Baufeldfreimachung sowie das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen reicht vom 1. März bis 31. Oktober.
  - Entnommene Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Anhand der festgestellten Habitatstrukturen und der bekannten Verbreitungsareale kann unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgestellt werden, dass bezüglich Vogelarten sowie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ein Vorkommen oder eine Betroffenheit, die Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen würden, weitgehend ausgeschlossen werden können.

## 22. Begründung der Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden im Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 folgende Festsetzungen getroffen:

### 20.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Einfügung am südlichen Ortsrand werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudehöhe kann unter Wahrung einer Flexibilität für den Bauherrn die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.



Zur Art der baulichen Nutzung erfolgt auch aufgrund des geringen Flächenumfangs keine Festsetzung; es entsteht kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Die geplante Wohnnutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung mit den vorhandenen Wohngebäuden westlich gelegen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden bereits mögliche Immissionskonflikte aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben geprüft; das endgültige Ergebnis wird im weiteren Verfahren in den Unterlagen nachgeführt. Der Abstand zu den Emissionsquellen reicht nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch aus, um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 1 BImSchG ausschließen zu können.

#### 20.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und gewährleistet den Standort der Bebauung in räumlicher Abstimmung zur westlichen Bestandsbebauung und zur Freihaltetrasse der oberirdischen Leitung. Auch wenn der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach Osten und Süden an angrenzenden Flurstücksgrenzen orientiert ist, wird eine bauliche Inanspruchnahme ungefähr auf die Fluchten der bestehenden Bebauung begrenzt.

#### 20.3 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung ist beidseits 5,0 m von der Leitungsachse von Bebauung freizuhalten; die Fläche ist entsprechend festgesetzt.

#### 20.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Einschränkung von Fäll- und Rodungszeiten dient dem Naturschutz und der Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

#### 20.5 Pflanzgebote, Bindung von Bepflanzungen

Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindung dient grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dient zudem der Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Mit entsprechender Baumpflanzung wird der Übergang vom Siedlungsbereich in den freien Landschaftsraum gegliedert; hierzu dient auch die Ergänzung der Streuobstwiese im Rahmen der planexternen Ausgleichsmaßnahme.

#### 20.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Planungsbegünstigte beabsichtigt den erforderlichen Ausgleich durch eigene, dauerhaft zu sichernde Maßnahmen zu erbringen. Die Erweiterung der Streuobstwiese durch Neupflanzung von Bäumen erfolgt auf Flächen im Familieneigentum.

#### 20.7 Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer ortsbildverträglichen Einbindung der Baulichkeiten.

aufgestellt:

Stuttgart, den 13.11.2019

letztmalig geändert: 19.02.2020

Wick+Partner

# ANHANG

## 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfangs.

### 1.1 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Empfehlungen der LUBW bzw. nach der Bewertungsmethodik des Ökokontos der Gemeinde Allmendingen.

Als Grundlage dienen:

- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg 2011: Anlage 2 zu § 8 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. (Ökokontoverordnung - ÖKVO)
- LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen
- LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- LUBW 2013: Bodenschutz 24

Es erfolgt nun eine Bewertung nach einem fünfstufigen Modell sowie die Ermittlung des Kompensationsumfangs. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Annahme des planmäßigen Endausbaus.

<b>Bewertungsstufen und deren Bedeutung</b>		
<b>Wertstufe</b>	<b>Bedeutung für Naturhaushalt</b>	<b>Erheblichkeit</b>
sehr hoch	besondere	erheblich
hoch		
mittel	allgemeine	erheblich
gering	geringe	unerheblich
sehr gering		

### 1.2 Bilanzierung Plangebiet

Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach NatSchG (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung). Jedes Schutzgut wird dabei einzeln bilanziert und dessen Kompensationsbedarf ermittelt. Abschließend erfolgt eine zusammenstellende Übersicht.

#### 1.2.1 Schutzgut Boden

Es wurde die Arbeitshilfe Anlage 2 zur ÖKVO bzw. Bodenschutz 24 angewendet. Als Datengrundlage dienen die Daten der Bodenschätzung. Bewertet werden die Bodenfunktionen nach BBodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW), Fil-

ter und Puffer für Schadstoffe (FP). Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation ist nur bei einer sehr hohen Bedeutung zu berücksichtigen und planintern nicht vorhanden.

<b>Bewertung Bestand</b>				
Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe	Ökopunkte pro qm	Fläche gesamt in qm	Ökopunkte gesamt
2 – 2 – 3	2,33	9,32	1.527	14.232
<b>Summe</b>			<b>1.527</b>	<b>14.232</b>

<b>Bewertung Planung</b>				
Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe	Ökopunkte pro qm	Fläche gesamt in qm	Ökopunkte gesamt
0 – 0 – 0	0	0	916	0
2 – 2 – 3	2,33	9,32	611	5.695
<b>Summe</b>			<b>1.527</b>	<b>5.695</b>

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beträgt das entstandene Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden **5.695 – 14.232 = -8.537 ÖP**

### 1.2.2 Wasser

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasserdarbietung und –neubildung.

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes besteht aus übriger Molasse (GWG) und weist eine geringe Durchlässigkeit in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Ca. 920 qm des Planungsgebietes werden überbaut und versiegelt.

Nach Anlage 2 zu § 8 der ÖKVO gelten Eingriffe in das Grundwasser durch die Bewertung des Schutzguts Boden als abgedeckt. Auf kommunaler Ebene wird analog verfahren.

**Der Eingriff in das Schutzgut Wasser führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

### 1.2.3 Klima/Luft

Durch den Eingriff gehen durch Versiegelung Wiesenflächen und Obstbäume verloren. Aufgrund der Hangneigung und Exposition besteht keine unmittelbare siedlungsrelevante Bedeutung.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs ist nicht von einem erheblichen Eingriff für dieses Schutzgut auszugehen.

**Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

#### 1.2.4 Landschaftsbild/Erholung

Das Planungsgebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für dieses Schutzgut.

Durch die geplante Bebauung mit einem Wohnhaus bleibt die charakteristische dörfliche Struktur gewahrt.

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

#### 1.2.5 Biotope/Arten

Es wurde die Anlage 2 zu § 8 der Ökokontoverordnung (ÖKVO) zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs angewendet.

Bewertung Schutzgut Biotope								
Wertstufe / Basismodul	Wertstufe / Feinmodul	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in qm	Fläche PLANUNG in qm	ÖP BESTAND	ÖP PLANUNG	
Stufe V	33 – 64		<b>sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung</b>					
			nicht vorhanden					
Stufe IV	17 – 32		<b>hohe naturschutzfachliche Bedeutung</b>					
			nicht vorhanden					
Stufe III	9 - 16		<b>mittlere naturschutzfachliche Bedeutung</b>					
		14	45.40a	Streuobstbestand auf geringwertigen Biotoptypen (33.63)	495	0	6.930	0
		10	33.52	Fettweide - Trittschäden	449	0	4.490	0
Stufe II	5 – 8		<b>geringe naturschutzfachliche Bedeutung</b>					
		6	60.25	Grasweg	253	0	1.518	0
		6	60.60	Garten	0	611	0	3.666
Stufe I	1 – 4		<b>keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung</b>					
		3	60.24	Unbefestigter Weg (Pferdeführanlage)	330	0	990	0
		1	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	0	916	0	916

<b>Bewertung Schutzgut Biotope</b>							
Wertstufe / Basismodul	Wertstufe / Feinmodul	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in qm	Fläche PLANUNG in qm	ÖP BESTAND	ÖP PLANUNG
<b>Bäume</b>							
	608	45.30a	Baumpflanzung (16+60) x 8	0	4	0	2.432
<b>Gesamt</b>				<b>1.527</b>	<b>1.527</b>	<b>13.928</b>	<b>7.014</b>

<b>Bilanz in Wertpunkten</b>	<b>-6.914</b>
------------------------------	---------------

**Beim Eingriff in das Schutzgut Biotope verbleibt ein Kompensationsdefizit von – 6.914 Ökopunkten.**

### 1.3 Zusammenfassung

Nach Durchführung der planinternen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich folgende rechnerische Bilanz:

Schutzgut	Ergebnis	Ökopunkte
Boden	Kompensationsdefizit	<b>-8.537</b>
Wasser	ausgeglichen	-
Klima/Luft	ausgeglichen	-
Landschaftsbild/Erholung	ausgeglichen	-
Biotope/Arten	Kompensationsdefizit	<b>-6.914</b>
<b>Summe</b>		<b>-15.451</b>

**Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von -15.451 Ökopunkten, das planintern nicht ausgeglichen werden kann.**

Ausgleichsmaßnahmen:

Das mit der Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs verbleibende Kompensationsdefizit von – 15.451 Ökopunkten nach ÖKVO wird als planexterne Maßnahme durch Neupflanzung von mindestens 8 Bäumen zur Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese ausgeglichen. Damit kann das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Sollten die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabensträger nicht vollständig umgesetzt werden können und damit zum vollständigen Ausgleich des Eingriffsdefizit ausreichen, kann die verbleibende Differenz durch Abbuchung von Ökopunkten aus der Sammelausgleichsmaßnahme Ökokonto der Gemeinde Allmendingen kompensiert werden. Hierfür hat der Planbegünstigte entsprechenden monetären Ausgleich zu leisten.

#### Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Durch die Planung werden der Landwirtschaft Flächen von agrarstrukturell untergeordneter Bedeutung entzogen.

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.

Für Kompensationsmaßnahmen werden keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen in Anspruch genommen werden und die derzeitige Nutzung als Pferdekoppel weiterhin möglich ist.

aufgestellt:

Stuttgart, den 13.11.2019

letztmalig geändert: 19.02.2020

Wick+Partner