Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen
Ortsteil Ennahofen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Schelmenegert“

Stand 15.11.2021

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 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 ... 2

2 Bestandssituation ... 3
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet ... 3
2.2 Regionalplan Donau-Iller ... 3
2.3 Flächennutzungsplan ... 3
2.4 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 ... 6
4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ... 7

5 Städtebauliches Konzept ... 7

6 Entwässerungskonzept ... 8

7 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen ... 8
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 9
7.4 Öffentliche Verkehrsflächen ... 9
7.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen ... 9
7.6 Nebenanlagen ... 9
7.7 Öffentliche Grünfläche ... 10
7.8 Landwirtschaftliche Fläche ... 10
7.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 10
7.10 Leitungsrecht ... 10
7.11 Pflanzgebote ... 10

8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) ... 10
8.1 Wasserschutzgebiet ... 10
8.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur K 7333) ... 10

9 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften ... 11
9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 11
9.2 Werbeanlagen ... 11
9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... 11
9.4 Freileitungen ... 12

10 Flächenbilanz ... 12

1 Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schelmenegert“ im Ortsteil Ennahofen beabsichtigt die Gemeinde Allmendingen die Realisierung von Wohnbebauung im Anschluss an südlich angrenzende Grundstücke.

Von Seiten des Grundstückseigentümers besteht die Absicht, einen Grundstücksbereich einer neuen Nutzung zuzuführen und Wohnungsbau zu realisieren. Die Siedlungsabrundung kann somit einen Beitrag zur wohnbaulichen Eigenentwicklung des Ortsteils leisten.

Ziel ist die geordnete Entwicklung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich. 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

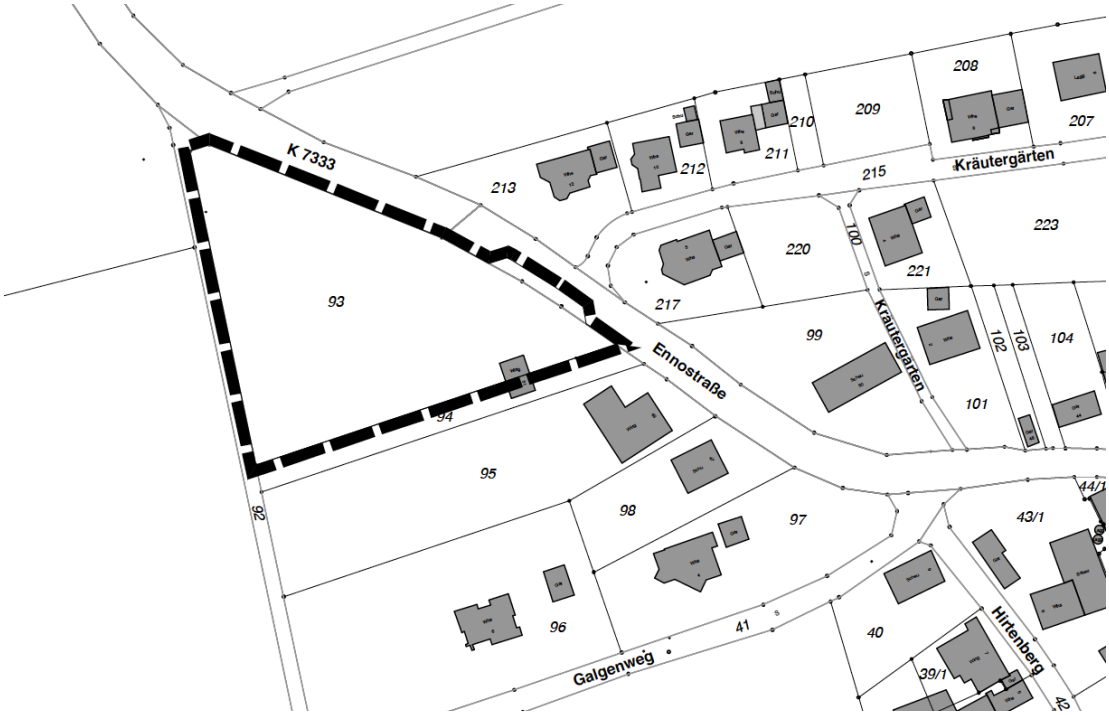


Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ennahofen am nordwestlichen Ortsrand. Nach Osten grenzt die Ennostraße/K 7333 an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 93 auf der Gemarkung Ennahofen mit einer Fläche von ca. 0,5 ha.

1.3 Topografie

Die Fläche liegt mit am höchsten Punkt von Ennahofen; auf dem Hochplateau der Lutherischen Berge. Im Plangebiet fällt die Topografie nach Norden und Süden leicht ab.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Neben einer Ackerfläche befinden sich im südlichen Teilbereich Wiesen mehrere Bäume sowie ein Wirtschaftsgebäude. Das Wirtschaftsgebäude liegt zur Hälfte auf dem Flurstück 94 und damit außerhalb des Geltungsbereichs.

Südlich des Geltungsbereichs sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ennostraße befinden sich bereits Wohnhäuser. Nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

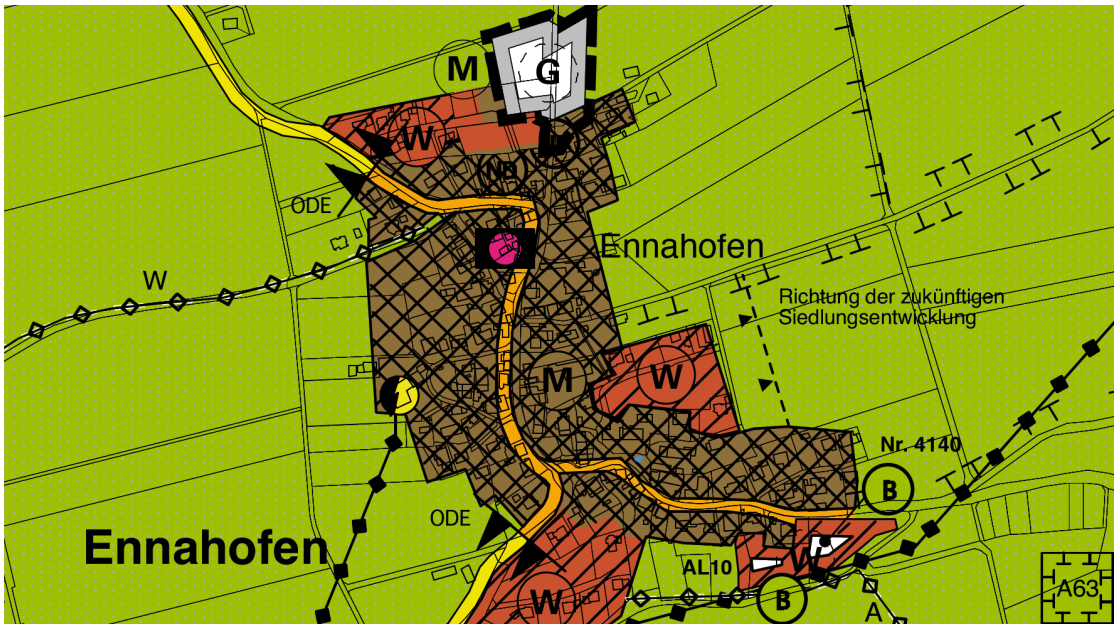
2.2 Regionalplan Donau-Iller

Allmendingen ist in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplan Donau-Iller (Stand 23.07.2019) als Kleinzentrum nach A IV 3 Z (2) ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte zu stärken.
Nach B III G (2) soll eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen. Dabei soll nach B III 2 G (4) die Siedlungsentwicklung der Zentralen Orte hauptsächlich in den Hauptorten stattfinden
Die Entwicklung in dem Teilort Ennahofen weist aus diesem Grund nur Wohnbauflächen für den Bedarf der eigenen Bevölkerung aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist die Fläche des Bebauungsplans derzeit als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplanes „Schelmenegert“ anzupassen.

Gleichwohl stellt der Flächennutzungsplan des Teilorts u.a. am Nordrand dar, sodass das Plangebiet die organische Weiterentwicklung durch Abrundung des nördlichen Ortsrandes darstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit nicht berücksichtigt (§ 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB).



Ausschnitt FNP

2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3 Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchgeführt.
Zur Wohnraumschaffung sollen Außenbereichsflächen als Bauland ausgewiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.
Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gehen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht über „Wohnnutzungen“ i.S. von § 13b Satz 1 BauGB hinaus. Das Plangebiet dient einer überwiegenden Wohnnutzung. Die mit einer Wohnnutzung verbundene und dazugehörige Infrastruktur ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
In der Konsequenz sind alle anderen Nutzungen, die keinen direkten Bezug zum Wohnen haben, um auch eine Flächenkonkurrenz zum Wohnen zu vermeiden, auszuschließen (bei einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO betrifft dies, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO).

Der Bebauungsplan schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, da er im Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung um den Galgenweg, die Ennostraße und die Kräutergärten anschließt. Das Plangebiet selbst ist bisher dem Außenbereich zugehörig.

Die Arrondierung des Siedlungsbereichs stellt die Möglichkeit dar, flächeneffizient mit geringem Erschließungsaufwand, kurzfristig Wohnbauflächen zu erschließen, da entsprechende Mitwirkungsbereitschaft auch seitens der Grundstückseigentümer besteht; und damit konkreter Bedarf zur Eigenentwicklung des Teilorts realisiert werden kann. Nach Umsetzung einiger Maßnahmen im Innenbereich (Wiedernutzung Gebäude) sind dort derzeit keine Flächen zur Nachverdichtung verfügbar. Die Gemeinde Allmendingen wird hier in Ennahofen wie in den anderen Teilorten und im Kernort weiterhin Maßnahmen der Innenentwicklung fördern und den Anforderungen des sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 18.12.2019 eingeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m^2 festgesetzt.
Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 b BauGB durchzuführen, sind gegeben, da im Bebauungsplan
- 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 b BauGB und § 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,
- 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 nach § 13b BauGB aufgestellt; § 13b verweist auf § 13a. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 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 nach § 13b BauGB 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

Trotz der Verfahrenserleichterung keiner Umweltprüfung bleibt unberührt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche am nordwestlichen Randbereich vom Teilort Ennahofen an der Ortseinfahrt nach Ennahofen von Talsteußlingen kommend. Die Fläche wir heute hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Auf dem südlichsten Streifen befinden sich vereinzelt Bäume und ein Wirtschaftsgebäude. Die Planung sieht vor, das Gebiet zu einem Wohnquartier zu entwickeln.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Nach Angaben der Bodenschätzungsdaten auf Grundlage des ALK/ALB sind die natürlichen Bodenfunktionen von mittlerer Wertigkeit. Das Gebiet ist größtenteils noch unbebaut. Vorbelastungen bestehen nur durch ein Wirtschaftsgebäude und einen Schotterweg. Auf den bereits überbauten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Altlasten im Boden liegen nicht vor.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche sind die örtlichen Bodenfunktionen von **allgemeiner Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch Versiegelung und Überbauung ist mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit **erheblichen Beeinträchtigungen** zu rechnen. Unter Berücksichtigung der GRZ und der Verkehrsflächen können ca. 35% des Plangebiets überbaut und versiegelt werden.
Wasser	
Bestand	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura. Diese ist von mittlerer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Allmendinger Weiher, Zone III+IIIA.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**

Wirkung/ Bewertung	Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr versickern. Es erfolgt eine Retention des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets. Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist daher **nicht** zu rechnen.
Klima/Luft	
Bestand	Die Freifläche bedingt eine potenzielle Kaltluftentstehung. Die (Obst-)bäume besitzen Filter- und Regenerationsfunktionen. Mit Einträgen aus Straßenverkehrsemissionen der angrenzenden K 7333 und aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch die Planung ist mit dem kleinflächigen Verlust von einem potenziellen Kaltluftentstehungsgebiet zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist jedoch **nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen** rechnen. Zudem bleibt ein Teil der Bäume erhalten.
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich um eine Landwirtschaftsfläche am Ortsrand von Ennahofen. Zusammen mit den angrenzenden Streuobstwiesen ergibt sich ein naturraumtypisches Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich auf einer Hochebene mit weitreichenden Blickbeziehungen in die Landschaft.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes (Orts-)Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist voraussichtlich **nicht** zu rechnen. Die durch den Bebauungsplan eröffneten Planungsmöglichkeiten sehen eine maßvolle Verdichtung und Ortsrandabrundung vor.
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Das Gebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Wiesenfläche. Kleinflächig befinden sich ein Acker und mehrere Obstbäume sowie ein Teil eines Wirtschaftsgebäudes und ein Schotterweg. Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist als gering-allgemein einzuschätzen. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebiets haben sich nicht ergeben. Die biologische Vielfalt ist als gering einzuschätzen. Räume des Biotopverbunds werden nicht tangiert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/Biologische Vielfalt ist das Gebiet von **mittlerer bis geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Gebäudeabriss, umweltschonende Beleuchtung) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Als Vorbelastungen können die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der K 7333 und Immissionen aus der Landwirtschaft genannt werden. Die Kreisstraße ist dabei von untergeordneter Bedeutung und hat keine trennende Funktion.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von **geringer Bedeutung**.
Wirkung/ Bewertung	Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist voraussichtlich nicht zu rechnen.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur-/Sachgüter ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	**Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.**
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden/Fläche. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	**Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und auch aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht zu erwarten.**

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 flossen in den Bebauungsplan u.a. zu Pflanzgeboten, Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und als Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Maß der baulichen Nutzung ein.

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.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erfasst (Büro Zeeb&Partner 31.03.2021).

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurden in der Vegetationsperiode 2021 abgestimmte, vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Bezüglich der untersuchten Arten Brutvögle, Zauneidechse und Fledermäuse konnten keine Nachweise erfolgen.
Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

5 Städtebauliches Konzept

Im städtebaulichen Konzept auf dem dreieckförmigen Grundstück – welches gleichzeitig den Geltungsbereich bildet – sind fünf Grundstücke vorgesehen, die um eine gemeinsame Stichstraße, von Osten kommend, liegen. Die Stichstraße schließt auf Höhe der Straße Kräutergärten an die Ennostraße – die Ortsdurchfahrt von Ennahofen – an. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die geplante Stichstraße im Bereich der Wendemöglichkeit verändert. Die Erschließungsstraße ermöglicht es einem dreiachsigen Mullfahrzeug zu wenden. Die Sichtfelder liegen im öffentlichen Straßenraum. Eine nachrichtliche Übernahme oder Festsetzung der Sichtfelder ist deshalb nicht erforderlich.
Die fünf Grundstücke liegen in den südlichen Zweidrittel des Geltungsbereichs. In der nördlichen Spitze des dreieckförmigen Grundstücks und entlang der Ennostraße gibt es eine Grünfläche die als Randeingründung zur Ortseinfahrt und als Fläche zum Sammeln von Niederschlagswasser dient.
Heute befindet sich auf der Fläche im südöstlichen Bereich ein Wirtschaftsgebäude. Das Wirtschaftsgebäude sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche um das Wirtschaftsgebäude bilden eines der zukünftigen fünf Grundstücke. Die landwirtschaftliche Nutzung auf diesem Grundstück soll erhalten bleiben.
Auf den verbleibenden vier Grundstücken soll Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern entstehen.

Lageplan

6 Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen, Dachflächen und der Straße wird in ein Versickerungs- und Retentionsbecken, das in der Grünfläche neu geplant wird über ein Regenwasserkanalsystem, eingeleitet und gesammelt.

Das Versickerungs- und Retentionsbecken wird entsprechend eingegrünt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sorgen. Dabei handelt es sich um die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zur Dachbegrünung auf Garagen sowie zur Verwendung von Zisternen.

7 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.
Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sollen vermieden werden.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gehen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht über „Wohnnutzungen“ i.S. von § 13b Satz 1 BauGB hinaus. Das Plangebiet dient einer überwiegenden Wohnnutzung. Die mit einer Wohnnutzung verbundene und dazu-

gehörige Infrastruktur ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
In der Konsequenz sind alle anderen Nutzungen, die keinen direkten Bezug zum Wohnen haben, um auch eine Flächenkonkurrenz zum Wohnen zu vermeiden, auszuschließen (bei einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO betrifft dies, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und ist ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation und ermöglicht eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleibt unter der möglichen Obergrenze nach § 17 BauNVO und stellt einen verträglichen Übergang der Bebauung in die freie Landschaft sicher.
Die Entwicklungsperspektiven des Allgemeinen Wohngebiets werden nicht eingeschränkt.

Für die Gebäude wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Wandhöhe und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung zur Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes.

Zudem wird die max. Wandhöhe festgesetzt. Die Höhe von 6,50 m hat sich in Allmendingen auch bei anderen Bebauungsplänen mit zwei Geschossen als sinnvolles Maß ergeben. Für die Wandhöhe ist der Bezugspunkt zu ermitteln; lotrecht aus dem Schnittpunkt von Außenwand mit dem geplanten Gelände an den Gebäudeeckpunkten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es wird ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß der Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu erreichen.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend dem Erschließungskonzept wird die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der verkehrsberuhigte Bereich wird der kleinteiligen Wohngebäudeentwicklung gerecht.

7.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. 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.

7.6 Nebenanlagen

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

7.7 Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebiets am Gebietsrand zur Ortseinfahrt und als Fläche zur Regenrückhaltung.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in der Grünfläche unzulässig.

7.8 Landwirtschaftliche Fläche

Ein Teil des Flurstücks Nummer 93 wird auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt und wird deshalb als Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

7.9 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 auf den Garagen tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung bei.
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 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.

7.10 Leitungsrecht

Leitungsrecht 1 zugunsten der Gemeinde Allmendingen für eine Breitbandverlegung.

Leitungsrecht 2 zugunsten der Gemeinde Allmendingen für einen Regenwasserkanal.

7.11 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.

8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Allmendinger Weiher“ (LUBW-Nr. 425-005).

8.2 Bestehende 0,4-KV-Kabelleitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende 0,4-kV-Kabelleitung zur Versorgung des Gebäudes 51 der Netze BW. Die Leitung wird 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

8.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur K 7333)

Dem Anbauverbot an die Kreisstraße wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 22 StrG gerecht.

9 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.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Satteldachform festgesetzt. Für die Einfamilienhäuser wird somit die in Allmendingen typische Dachform mit Satteldächern fortgeführt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.
Ebenso wird sichergestellt, dass die Flachdächer der Garagen und überdachten Stellplätze / Carports entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind.

Dachgestaltung
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich.

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.

9.2 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.

9.3 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 oder in Retentionszisternen zurück zu halten. 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 Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert. Für Böschungen wird der Böschungswinkel angegeben, um die gestalterische Außenwirkung der Grundstücke zu steuern.

9.4 Freileitungen

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

10 Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet - Geltungsbereich	5.082 qm	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	2.898 qm	57 %
Grünfläche	1.076 qm	21 %
Landwirtschaftliche Fläche	535 qm	11 %
Verkehrsfläche	573 qm	11 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, den 14.04.2021,
letztmalig geändert: 15.11.2021