Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen
Ortsteil Weilersteußlingen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Südblick“

– ENTWURF 10.05.2023 –

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 3
2 Bestandssituation 3
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet 3
2.2 Regionalplan Donau-Iller 3
2.3 Flächennutzungsplan 4
2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne 4
3 Rechtsverfahren 4
4 Belange des Umweltschutzes 6
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen 6
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen 6
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter 6
4.4 Streuobstausgleich 7
4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 8
4.6 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 8
5 Städtebauliches Konzept 10
6 Entwässerungskonzept 11
7 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen 11
7.1 Art der baulichen Nutzung 11
7.2 Maß der baulichen Nutzung 12
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 12
7.4 Öffentliche Verkehrsflächen 13
7.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen 13
7.6 Nebenanlagen 13
7.7 Private Grünfläche 13
7.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
7.9 Streuobstausgleich und Natürliche Unterschlupfmöglichkeiten 13
7.10 CEF-Maßnahmen 14
7.11 Leitungsrecht 14
7.12 Pflanzgebote 14
8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) 14
8.1 Wasserschutzgebiet 14
9 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften 14
9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 14
9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 15
9.3 Freileitungen 16
10 Flächenbilanz 16

1 Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Südblick“ im Ortsteil Weilersteußlingen beabsichtigt die Gemeinde Allmendingen auf bisher unbebauten Flächen am südlichen Siedlungsrand eine Wohnbauflächenergänzung zu realisieren. Die Flächen stellen das letzte Flächenpotenzial zur wohnbaulichen Entwicklung des Teilorts im gültigen Flächennutzungsplan dar.

Das Plangebiet schließt an die bestehende Ortslage an, sowohl nördlich wie auch insbesondere westlich der Fläche bestehen Wohngebäude, so dass die vorliegende Fläche auch siedlungsstrukturell organisch in den Siedlungsbestand einbezogen werden kann. Mit einer maßvollen und maßstabsgerechten Flächenentwicklung soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Teilort nachgekommen werden. Die Gemeinde Allmendingen ist grundsätzlich bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung die Nutzung vorhandener Baulücken zu unterstützen und innerörtliche Flächenpotenziale auch in den Teilorten zu entwickeln. Derzeit sind jedoch keine weiteren gemeindlichen Grundstücke in Weilersteußlingen vorhanden und Baulücken im Privatbesitz sind nicht verfügbar.

Um der Nachfrage aus Weilersteußlingen und damit der Eigenentwicklung des Teilorts Rechnung zu tragen, soll die im Flächenutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden. Ziel ist die Realisierung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser, die in der vorhandenen Maßstäblichkeit des Orts den südlichen Ortsrand bilden.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilorts Weilersteußlingen, angrenzend an die Wohnbebauung südlich der Steißlinger Straße, vom Luckeweg nach Osten sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten.
Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch die Baugrundstücke an der Steißlinger Straße (Flurstücke Nr. 129, 129/1, 129/2, 130, 131
- im Westen mit dem Luckeweg, Flurstück Nr. 117 (Teilfläche im Geltungsbereich)
- im Osten mit dem Grasweg Flurstück Nr. 151 (Teilfläche im Geltungsbereich)
- im Süden durch das landwirtschaftliche Flurstück Nr. 107

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,25 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 128, 134, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 149 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 107, 117, 151.

Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

1.3 Topografie

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle nach Südosten auf.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild des östlichen Ortsbereichs von einer lockeren Baustruktur mit ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden an der Steißlinger Straße sowie sonst überwiegend Einfamilienhäusern und großzügigen privaten Gärten geprägt. Für den bebauten Umgebungsbereich ergibt sich bereits der Charakter eines Wohngebiets.
Das Plangebiet ist eine bislang als Pferdekoppel genutzte Streuobstwiese mit einem Offenstall. Neben dem Stall befindet sich ein Tümpel. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

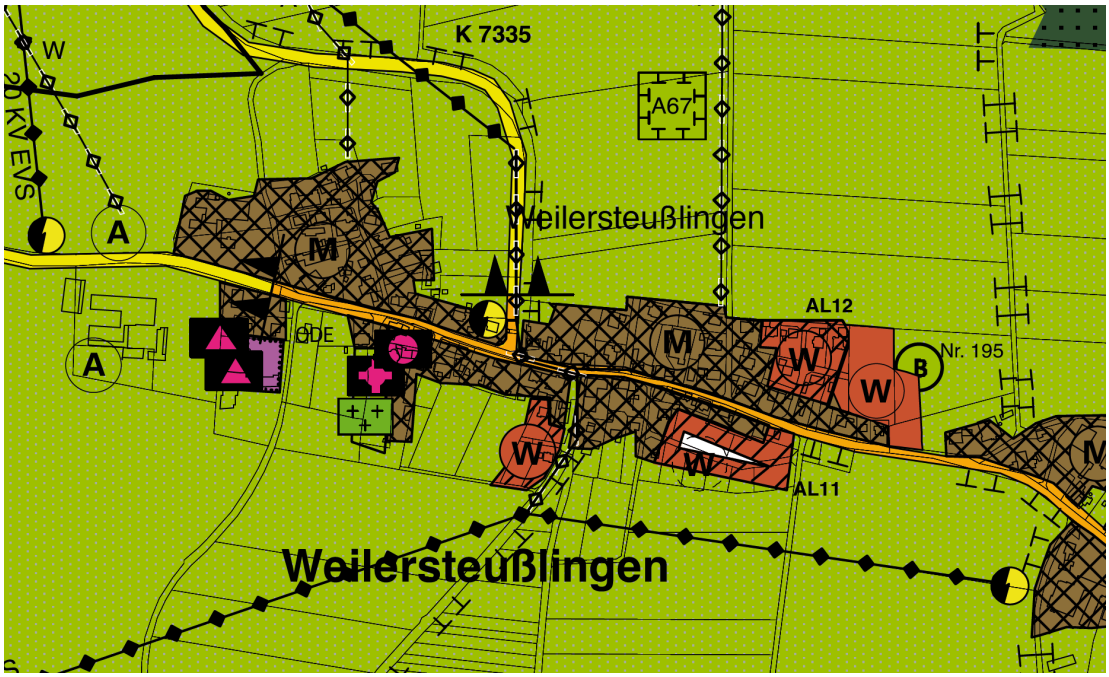
2.2 Regionalplan Donau-Iller

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 Weilersteußlingen 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 geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



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 Norden und Westen an die bestehende Wohnbebauung entlang der Steißlinger Straße und dem Luckeweg anschließt. Das Plangebiet selbst ist bisher dem Außenbereich zugehörig. Im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

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 Weilersteußlingen 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. Eine frühzeitige Beteiligung erfolgte bereits in der Zeit vom 03.02.2020 bis 06.03.2020.

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 und 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. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, im Weiteren folgt, dass:
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, 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.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 hat der Gesetzgeber die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erneut eröffnet.
Mit der Konkretisierung der Planung wurde der Geltungsbereich angepasst. Der Gemeinderat Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2022 erneut beschlossen, für den Planbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Fristen für das Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB zum Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2024 können voraussichtlich eingehalten werden.

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 südöstlichen Randbereich vom Teilort Weilersteußlingen nahe der Ortseinfahrt nach Weilersteußlingen von Ermelau kommend. Die Fläche wir heute als Pferdekoppel auf einer Streuobstwiese genutzt. 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 durch zwei bereits bebaute Grundstücke, einen Offenstall und bestehende Verkehrsflächen. 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. 40% 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. Aufgrund der Hangneigung nach Südosten besteht kein

	Kaltluftabfluss in Siedlungsrichtung. Mit Einträgen 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. Die Bäume werden bei Verlust ersetzt.
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich um eine als Pferdekoppel genutzte Streuobstwiese am Ortsrand von Weilersteußlingen. Zusammen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich ein naturraumtypisches Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich auf einer Hochebene mit weitreichenden Blickbeziehungen in die Landschaft; bei guter Wetterlage bis in die Alpen.
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 als Pferdekoppel genutzten Streuobstwiese mit 10 bis 20 Bäumen. Es befinden sich zwei Wohnhäuser im Plangebiet. Das Gebiet ist zu einem großen Teil Kernfläche eines Biotopverbunds mittleren Standorts. Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist als besonders einzuschätzen. Im Wirkraum des Vorhabens kommen mehrere Fledermausarten und Brutvogelarten vor.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/Biologische Vielfalt ist das Gebiet von **besondere Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, umweltschonende Beleuchtung, Nisthilfen, Pflanzungen) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Als Vorbelastungen können die Immissionen aus der Landwirtschaft genannt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von **geringer Bedeutung**.
Wirkung/ Bewertung	Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist voraussichtlich nicht zu rechnen. Eine mögliche Geruchsbelastung wird vom Fachdienst geprüft. Ein Ergebnis liegt nicht vor.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt. In Weilersteußlingen befindet sich 350 m vom Plangebiet entfernt der einzige Kirchturm auf den Lutherischen Bergen. Die Streuobstwiese im Plangebiet stellt nach Flurbilanz Stufe II ein Sachgut dar und ist somit neben ihrer kulturellen Bedeutung auch als Produktionsstandort für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur-/Sachgüter ist das Gebiet von **allgemeiner 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 und Arten/Biotope. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung, sowie auf das Nahrungs- und Bruthabitat von Fledermäuse und Vögel.
Bewertung	**Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und auch aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht zu erwarten.**

4.4 Streuobstausgleich

Streuobstwiesen sind seit 2020 gemäß § 33a NatSchG und seit 01.03.2022 gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Da im Plangebiet einige Streuobstbestände vorhanden sind, ist die Abgrenzung geschützter Bestände erforderlich, für die dem Bebauungsplan beiliegender erforderlich Umwandlungsantrag gestellt wird.
Umwandlungen von geschützten Streuobstbeständen bedürfen nach § 33a Abs. 2 NatSchG einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Zudem sind Umwandlungen von

Streuobstbeständen nach § 33a Abs. 3 NatSchG auszugleichen. Der Ausgleich hat nach § 33a Abs. 3 Satz 3 NatSchG vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen. Bei der Neuanlegung sind Flächenerweiterungen und Neuanlagen auf bislang anderweitig genutzten Teilflächen innerhalb der Bestände zu bevorzugen.

Der notwendige Ausgleich für die Streuobstumwandung von 24 heimischen Obstbäumen als Hochstamm kann vollständig auf Flurstück Nr. 107, Gemarkung Allmendingen umgesetzt werden. Das Flurstück mit einer Gesamtgröße von 7.839 m^2 befindet sich direkt südlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans „Südblick“. Die Fläche ist als jung eingesäte Wiese mit noch erkennbaren offenen Bodenstellen definiert. Vorher wurde die Fläche als Acker genutzt. Innerhalb der Fläche wurden bereits 18 Obstbäume (H2xv, 8-10) im Frühjahr 2022 gepflanzt. Auf der Fläche ist als Unternutzung artenreiches Grünland zu entwickeln; dies fordert bei einer extensiven Nutzung den Verzicht auf Düngung sowie lediglich eine 1-2 malige Mahd pro Jahr.

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

4.6 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 wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst (Büro Stauss & Turni 26.02.2020).

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

<u>Fledermäuse</u>
Im Eingriffsbereich sind einige Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse in Höhlen und Spalten von Obstbäumen vorhanden. Hinweise auf ein Wochenstubenquartier liegen nicht vor, allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bäume von Fledermäusen im Sommer gelegentlich als Ruhestätte genutzt werden. Zur Vermeidung der unbeabsichtigten Verletzung oder Tötung von Individuen in den Sommerquartieren sind geeignete Rodungszeiten im Zuge der Baufeldfreimachung zu beachten. Der geeignete Zeitraum wäre Anfang November bis Ende Februar.

Die Störung einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) oder eines Winterquartiers durch baubedingten Lärm und Erschütterungen oder durch Licht ist nicht zu erwarten, da für solche Quartiere keine Hinweise vorliegen.

Die Streuobstwiese und Pferdekoppel im Plangebiet stellen ein wichtiges Nahrungshabitat für mehrere Fledermausarten dar, insbesondere für die Zwergfledermaus und das Große Mausohr. Der Verlust des Nahrungshabitats ist vermutlich einschlägig, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der genannten Arten eintreten kann. Auch vor dem Hintergrund des allgemein zu beobachtenden Insektensterbens erhalten Obstwiesen einen sehr hohen Stellenwert für Fledermäuse. Der Verlust von Nahrungsflächen für Fledermäuse muss durch Anpflanzung neuer Obstbäume in geeigneten angrenzenden Lebensräumen im Verhältnis 1:1 kompensiert werden.

Hinweise auf ein Wochenstuben- oder Paarungsquartier (Fortpflanzungsstätte) oder ein Winterquartier liegen nicht vor. Allerdings kommen alle 11 Höhlen- und Spaltenbäume als Tagesquartier einzelner Tiere in den Sommermonaten in Frage. Bei einem Verlust von Ruhestätten sind die Einschränkungen des Verbots zu prüfen, die sich aus dem § 44 (5) BNatSchG ergeben, wonach die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Im vorliegenden Fall stehen den genannten Fledermausarten weitere geeignete Ruhestätten in den angrenzenden Streuobstwiesen vermutlich nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sodass die ökologische Kontinuität im räumlichen Zusammenhang nicht mit Sicherheit angenommen werden kann. Deshalb sollte der Verlust geeigneter Höhlenbäume durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere in einem Verhältnis von 1:3 ausgeglichen werden.

<u>Vögel</u>
Im Plangebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen. Brutvogelart des Plangebiets mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung ist der Feldsperling als Art der landesweiten Vorwarnliste. Der Feldsperling ist mit zwei Brutpaaren vertreten. Der Star konnte ebenfalls mit zwei Brutpaaren nachgewiesen werden. Der Star ist in Baden-Württemberg nicht gefährdet, bundesweit ist der Star jedoch in der Roten Liste als gefährdet eingestuft.
Von den ubiquitären Vogelarten wurden im Plangebiet Einzelreviere von Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise und Wacholderdrossel festgestellt. Dabei handelt es sich um weit verbreitete und in ihren Beständen ungefährdete Arten. Amsel, Bachstelze, Buntspecht, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Stieglitz und Turmfalke nutzten das Plangebiet ausschließlich zur Nahrungssuche.

Durch Gehölzrodungen 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.
Das Eintreten des Verbotstatbestands lässt sich vermeiden, indem Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Adulte Tiere können aufgrund ihrer Mobilität flüchten.

Für die im angrenzenden Kontaktlebensraum vorkommenden Brutvögel ergeben sich sowohl während der Bauausführung als auch nach Fertigstellung der Wohngebäude dauerhafte Störungen durch Lärm und visuelle Effekte (z. B. Baustellenverkehr, Bautätigkeiten, Verkehrslärm, anthropogene Nutzung), die den Reproduktionserfolg mindern bzw. Vergrämungseffekte entfalten können.
Für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden häufigen Arten, die regelmäßig auch Siedlungsbereiche als Brutlebensraum nutzen, ist von einer relativ großen Toleranz gegenüber solchen Störungen auszugehen. Störungen stellen somit für in ihren Beständen nicht gefähr-

dete Arten keinen relevanten Wirkfaktor dar. Dies gilt entsprechend für den Haussperling als Art der landesweiten Vorwarnliste.
In ihrer Dimension sind die Störungen nicht geeignet, die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der nachgewiesenen Brutvogelarten zu verschlechtern. Besonders störungssensitive Arten, seltene bzw. in ihren Beständen gefährdete Arten konnten zudem nicht nachgewiesen werden.

Durch Gehölzrodungen werden einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorgefundenen Höhlenbrüter beansprucht (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star).
Für Höhlenbrüter ist das Angebot geeigneter Baumhöhlen sehr häufig ein limitierender Faktor für eine Besiedlung von ansonsten geeigneten Lebensräumen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass in der näheren Umgebung ausreichend adäquate und unbesetzte Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu prognostizieren. Die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher im räumlichen Zusammenhang nicht weiter gewährleistet.
Um die kontinuierliche ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter zu gewährleisten, ist daher die Anbringung von künstlichen Nisthilfen erforderlich.

Die im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Zweigbrüter sind hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig spezialisiert, derzeit noch weit verbreitet und nicht gefährdet. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang für diese Arten gewahrt.

Festsetzungen
Durch das notwendige Anpflanzen von 24 Bäumen auf einer Fläche von ca. 4.500 m^2 zum Streuobstausgleich, kann die CEF Maßnahme: Anpflanzung neuer Obstbäume im Verhältnis 1:1 mitabgedeckt werden, da jeder abgehende Baum zum Streuobstausgleich im Verhältnis 1:1,3 ausgeglichen wird.

Um den betroffenen Arten möglichst natürliche Unterschlupfmöglichkeiten zu bieten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stämme aller im Bebauungsplan abgegangen Bäume als natürliche Unterschlupfmöglichkeit auf dem Flurstück Nr. 107 in einer Reihe aufgestellt werden müssen.
Durch die Nutzung der natürlichen Unterschlupfmöglichkeiten müssen der Verlust der 11 Höhlen- und Spaltenbäume für Fledermaus-Quartier sowie alle betroffenen Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter nur im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Können die Stämme der abgegangen Bäume nicht genutzt werden, müssen die CEF-Maßnahmen: Installation künstlicher Fledermaus-Quartier und Nisthilfen für Höhlenbrüter im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden.

5 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungskonzepts wurde eine verkehrsarme und flächensparende Erschließungsstruktur in Alternativen entwickelt.
Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wurde folgendes Konzept weiter verfolgt:

Lageplan

Es können voraussichtlich 12 Wohnbaugrundstücke realisiert werden. Die Fläche der beiden südöstlichen Grundstücke wird im Bebauungsplan als Private Grünfläche festgesetzt.

6 Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert
Ein Vorfluter liegt südwestlich vom Baugebiet. Dahin wird das Regenwasser abgeleitet. Aufgrund der Höhenlage ist dies nur mit einer Querung eines Grundstückes möglich. Das festgesetzte Leitungsrecht hat eine Breite von 4 m.
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 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).

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 den Orientierungswerten 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 EFH, 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.

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in ihr räumliches Umfeld und ihre Topografie. Eine Abweichung nach oben und unten um jeweils 0,50 m ist zulässig.
Bei bereits bebauten Grundstücken gilt die festgesetzte EFH für eventuelle Neubauten.

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 auf die ausgeführte EFH ggf. unter Anwendung der zulässigen Abweichung gegenüber Planeintrag.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es werden zwei große zusammenhängende 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 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche dient der privaten Erholung und als Nutzgarten.
Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in der Grünfläche unzulässig.

7.8 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 Vorgabe zur Dachbegrünung auf den Garagen trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt 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.

7.9 Streuobstausgleich und Natürliche Unterschlupfmöglichkeiten

Zum Streuobstausgleich werden neue Flächen als Streuobstwiese im räumlichen Kontext zum Bebauungsplan entwickelt. Neben den geforderten Neupflanzungen sollen auch die abgegangenen Bäume als natürliche Unterschlupfmöglichkeiten Verwendung finden.
Die Maßnahme ist auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 107 direkt südlich angrenzend zum Eingriffsbereich herzustellen.

7.10 CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen stellen sicher, dass durch den Bebauungsplan betroffene Arten einen vorgezogenen Funktionsausgleich erhalten und Maßnahmen zu deren Schutz getroffen werden.
So stehen geeignete Ruhestätten für Fledermäuse in den angrenzenden Streuobstwiesen vermutlich nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung, so dass die ökologische Kontinuität im räumlichen Zusammenhang nicht mit Sicherheit angenommen werden kann.
Zudem werden durch Gehölzrodungen einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorgefundenen Höhlenbrüter beansprucht (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star).
Für Höhlenbrüter ist das Angebot geeigneter Baumhöhlen sehr häufig ein limitierender Faktor für eine Besiedlung von ansonsten geeigneten Lebensräumen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass in der näheren Umgebung ausreichend adäquate und unbesetzte Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu prognostizieren. Die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewährleistet.

7.11 Leitungsrecht

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Allmendingen für einen Regenwasserkanal (siehe Ziffer 6).

7.12 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

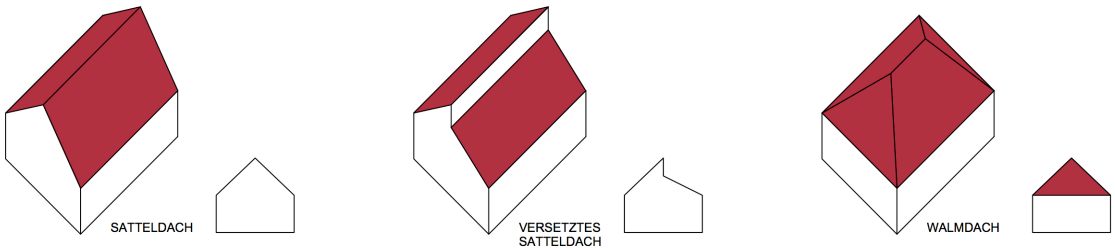
Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Allmendinger Weiher“ (LUBW-Nr. 425-005).

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
Für die Häuser wird die Sattel- und Walmdachform festgesetzt. Als Satteldach ist auch ein versetztes Satteldach (gegeneinander gestellte Pultdachflächen) zulässig.



Mögliche Dachformen

Für die Einfamilienhäuser wird somit die in Allmendingen typische Dachform mit Sattel- und Walmdächern 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 sowie Nebengebäude wie beispielsweise Geräteschuppen 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 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 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.

9.3 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	12.625 qm	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	9.650 qm	76 %
Private Grünfläche	1.125 qm	9 %
Verkehrsfläche	1.850 qm	15 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, den April 2023