



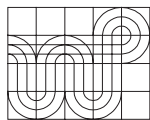
Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN „Alte Gärtnerei“

Stand zum Satzungsbeschluss
17. April 2024

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	3
1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebiets	3
1.3 Topografie	4
2. Bestandssituation	4
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet	4
2.2 Altlasten (Kennzeichnungen)	4
2.3 Regionalplan Donau-Iller	6
2.4 Flächennutzungsplan	6
2.5 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne	7
3. Rechtsverfahren	7
4. Belange des Umweltschutzes	8
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen	8
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen	8
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	8
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	11
4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	11
5. Immissionssituation	12
5.1 Schienen- und Straßenimmissionen	13
5.2 Gewerbeimmissionen	13
6. Hochwasserschutz	14
7. Bestandsleitung Wasserversorgung	15
8. Städtebauliches Konzept	15
9. Entwässerungskonzept	17
10. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	17
10.1 Art der baulichen Nutzung	17
10.2 Maß der baulichen Nutzung	17
10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	18
10.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen	18
10.5 Nebenanlagen	18
10.6 Verkehrsflächen	18
10.7 Grünflächen	19
10.8 Gehrecht	19
10.9 Besonderer Nutzungszweck	19
10.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
10.11 CEF-Maßnahme	20
10.12 Immissionsschutz	20
10.13 Pflanzgebote	21
11. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)	21
11.1 Altstandort 02652 Gärtnerei, Friedhofswege 5 in Allmendingen (§ 9 abs. 5 Nr. 3 BauGB)	21
12. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	21
12.1 Wasserschutzgebiet	21
12.2 Bestehende Erdgasleitung	21
12.3 Bestehende 0,4-kV- und 20-kV-Kabelleitung	21
13. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)	22
13.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)	22

14. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	22
14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
14.2 Werbeanlagen	22
14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	23
14.4 Freileitungen	23
15. Flächenbilanz	23

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 216/1, 217/1, 217/3, 217/4, 220, 220/3, 222/1, 230 und Teilflächen der Flurstücke 218, 221, 221/1, 223/1, 235, 229/1, 229/2, 223/2 und insgesamt eine Fläche von rund 2,9 ha.

1.3 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben.

2. Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

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

2.2 Altlasten (Kennzeichnungen)

Innerhalb des Bebauungsplanes gibt es einen Bereich mit Altlasten: Der Altstandort Objekt Nr. 02652 Friedhofsweg 5 (Gärtnerei) in Allmendingen wurde vom Büro Balzheimer Geotechnik UG, Balzheim im Auftrag des Landratsamtes des Alb-Donau-Kreises einer Orientierenden Untersuchung (Oberbodenuntersuchung) unterzogen. Ausgelöst wurden die Verdachtsmomente durch eine von 1980 bis 2018 betriebene Gärtnerei aufgrund des langjährigen Einsatzes von Spritzmitteln. Die Untersuchungen erfolgten im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser als auch auf Freiflächen.

In Anlehnung an die Folgenutzung als Gebiet mit Wohnnutzung wurde die Fläche mittels Oberbodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch untersucht. Insgesamt vier Bereiche wurden beprobt, Mischproben erstellt und auf die Parameter Schwermetalle, organische Chlorpestizide sowie Pflanzenschutzmittel incl. Glyphosat und AMPA untersucht. Desweiteren wurde der ehemalige Standort von unterirdischen Heizöltanks untersucht, da keine Aufzeichnungen über deren Ausbau vorliegen.

Der Zwischenbericht vom 05.06.2020 wurde durch Anregungen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis ergänzt. Folgende Ergebnisse sind zu beachten:

Bei den Schwermetalluntersuchungen wurden keine auffälligen Werte festgestellt.

Die Untersuchungen auf organische Chlorpestizide erbrachten keinen Nachweis dieser Stoffgruppe. Hinsichtlich PBSM incl. Glyphosat + AMPA wurden nur für AMPA leicht erhöhte Werte im Eluat nachzuweisen. Die Werte lagen zwischen 0,07 und 0,281-1g/1 und würden bei diesen Gehalten gemäß Gleisschotterverordnung als Z 1.1 eingestuft. Ein Vergleich dieser Werte ist jedoch nur hilfsweise anzuwenden. Es liegen jedoch keine direkten Grenzwerte vor.

Bei der orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden bereichsweise deutliche Bauschuttanteile in der oberen Bodenschicht vorgefunden. Diese enthalten geringe Reste von Asbestzementplatten (vermutlich < 0,1%). Eine weitere Vermischung oder Verbreitung der asbesthaltigen Baustoffe ist unbedingt zu vermeiden.

Für den Wirkungspfad Boden – Mensch wird eine Gefährdung nicht angenommen. Das gleiche gilt für den Pfad Boden - Grundwasser im Bereich der ehemaligen unterirdischen Mineralöltanks.

In Bauschuttbereichen mit Asbestverdacht ist ein Sachverständiger gem. TRGS 519 hinzuzuziehen und entsprechend dessen Vorgaben zu verfahren. In Bereichen ohne Asbestverdacht ist der Bauschutt zu separieren, in Haufwerken bereitzustellen, einer Deklarationsanalytik zu unterziehen und entsprechend den Ergebnissen sachgerecht zu entsorgen.

Diese Maßnahmen sind vor Freigabe des ehemaligen Betriebsgeländes als Baugebiet durchzuführen: Der Ausbau des Bauschutts hat vor den restlichen Rückbauarbeiten, Erschließungsmaßnahmen oder Ähnlichem durch eine Fachfirma zu erfolgen und ist durch ein fachkundiges Ingenieurbüro auf dem Gebiet der Asbestsanierung und Altlastenbearbeitung zu begleiten. Gegebenenfalls sind vorab weitere Untersuchungen zur Erkundung zur Verbreitung der Asbestbruchstücke erforderlich. Die Arbeiten sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) abzustimmen und anschließend in einem Kurzbericht zu dokumentieren.

Der Altstandort Objekt Nr. 02652 Friedhofsweg 5 in Allmendingen, der in der Zone 111 des Trinkwasserschutzgebietes WSG 6 UMENLAUH wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Kataster belassen (B mit Entsorgungsrelevanz). In Abhängigkeit von der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt eine Neubewertung des Altstandortes. Bei vollständiger Sanierung kann eine Umbewertung auf „A = Ausscheiden/Archivieren“ erfolgen. Die Fläche wird dann nur noch im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt, um die Historie und die erfolgreiche Sanierung zu dokumentieren.

Da die obere Bodenschicht des Altstandortes bereichsweise hohe Anteile an Magerbeton und Bauschutt enthält, sowie ein Teil der oberen Bodenschicht aufgrund von Asbest ausgebaut werden sollte, wird vom Landratsamt empfohlen einen Bodenaustausch im Bereich der späteren Wohnbebauung vorzunehmen. In unversiegelten Bereichen ist anschließend 35 cm unbelasteter Boden (im Nutzgarten 60 cm) aufzubringen. Die Arbeiten sollten durch einen Fachgutachter in einem Kurzbericht dokumentiert werden und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) vorgelegt werden.



Übersicht Altablagierung

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets liegt der Bauhof der Gemeinde Allmendingen. Diese Nutzung ist laut Branchenkatalog Altlasten eingeschränkt altlastenrelevant. Die Altlastenrelevanz ist nach Stilllegung in einer Historischen Untersuchung zu überprüfen.

Werden bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen oder Ähnliches) festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) zu benachrichtigen.

2.3 Regionalplan Donau-Iller

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte (Kernort der Gemeinde) zu stärken. Die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der Flächen trägt den Zielen des Regionalplans, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (PS BII 1.4) sowie durch Maßnahmen der Stadterneuerung die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne zu verbessern und dabei die Wohnfunktion zu stärken (PS BII 2.1) bei.

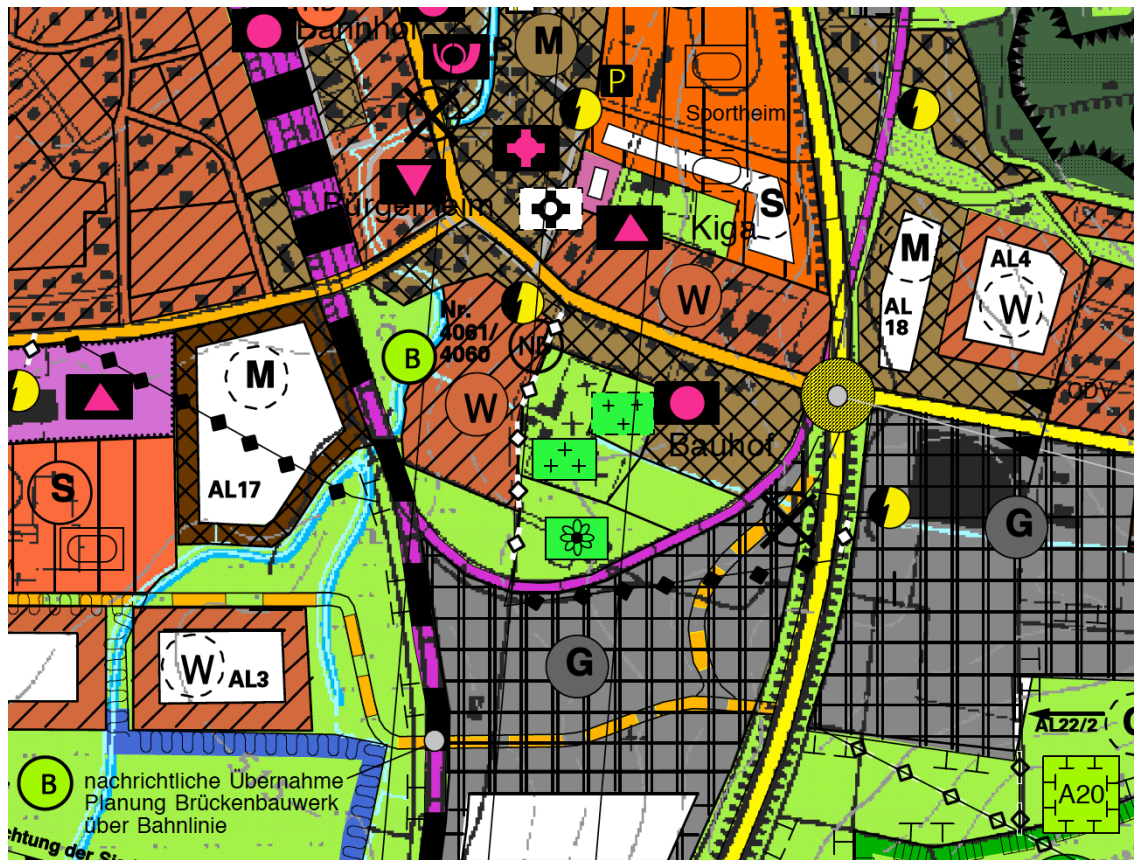
Die Planungsabsicht wird zudem den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht.

2.4 Flächennutzungsplan

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

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

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



Ausschnitt FNP

2.5 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Rechtsverfahren

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

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

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

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

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

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

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

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

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

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

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

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

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

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

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

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

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

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

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

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

Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet (Ruderalflächen, Gehölze, Ackerbrachen) und der angrenzenden Biotoptypen (Wohngebäude, Gärten, Gehölzstrukturen,

Gewerbe) ist die biologische Vielfalt als gering-allgemein einzuschätzen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des landesweiten Biotopverbunds und ist nicht Bestandteil eines Wildtierkorridors.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

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

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

Fledermäuse

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

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

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

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

Vögel

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

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

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

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

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Die Art gilt auf der landes- und bundesweiten Roten Liste als im Bestand rück-

läufig (Kategorie V). Zudem ist sie in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und nach BNatSchG streng geschützt. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsenpopulation in Baden-Württemberg wird als ungünstig-unzureichend eingestuft (LUBW 2013).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom hat daraufhin ein Maßnahmenkonzept (28.02.2023) für die Zauneidechse entwickelt:

Bei der Überprüfung des Zauneidechsenvorkommens konnten innerhalb des Geltungsbereichs 28 adulte Zauneidechsen (13 Männchen und 15 Weibchen) sowie zwei weitere Reptilienarten (Bergeidechse und Blindschleiche) nachgewiesen werden.

Für die Ersatzhabitatsflächen konnten zum einen im Geltungsbereich geeignete Flächen entlang der Friedhofsmaus und südlich des Schulgartens identifiziert werden. Zum anderen kommen gemeindeeigene Flächen in der Nähe des Baugebietes auf dem Hausener Berg in Betracht.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahme auf dem Hausener Berg wird als Maßnahmenfläche zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse auf Populationszebene festgesetzt.

Die genauen Beschreibungen der Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen oder dem Gutachten zu entnehmen. Minderungsmaßnahmen finden soweit erforderlich ebenfalls Einzug in die textlichen Festsetzungen.

5. Immissionssituation

Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation auf das Plangebiet wurden durch ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, schalltechnische Untersuchungen mit

letztdatiertem Berichtsstand März 2024, durchgeführt.

5.1 Schienen- und Straßenimmissionen

Aufgrund der nahegelegenen Bahnstrecke Ulm-Ehingen im Westen und der nahegelegenen Bundesstraße B 492 im Osten ist mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Durch den Schienenverkehr des öffentlichen Bahngleis gibt es in den Zeitbereichen tags und nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (2023) – Schallschutz im Städtebau - für Urbane Gebiete (tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) im westlichen Teil des Planungsgebietes. Durch die Bundesstraße B492 sind nachts Überschreitungen zu erwarten.

Da kein Zugriff auf die Grundstücke entlang der Bahnlinie gegeben ist, werden an der Bahnstrecke keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet umsetzbar sein. Die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – (passiver Schallschutz) sollen wie vom Gutachter vorgeschlagen durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erreicht werden.

Aus den in Urbanen Gebieten zulässigen Immissionspegeln in den Zeitbereichen tags und nachts leitet sich sowohl durch Einwirkungen des Schienenverkehrs als auch durch die Bundesstraße ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ab. Demzufolge wurde dem Urbanen Gebiet generell der Lärmpegelbereich IV zugeordnet.

Aufgrund der unterschiedlichen Orientierung der betrachteten Lärmquellen zu den Baukörpern wird auf Vorschlag des Gutachtens auf eine Aufsummierung der Lärmeinwirkungen aller Lärmquellen verzichtet, da die Baukörper selbst eine abschirmende Wirkung bezüglich der aus unterschiedlichen Richtungen wirkenden Lärmquellen ausüben. Deshalb liegt im Geltungsbereich ausschließlich der Lärmpegelbereich IV vor.

Der durchweg dem Geltungsbereich zuzuordnende Lärmpegelbereich IV, ausgelöst durch Immissionswirkung aus Straße und öffentlichem Schienenverkehr, führt zur Notwendigkeit von baulichen Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich. Mit dem Einsatz passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

5.2 Gewerbeimmissionen

Ebenso ist durch das im Süden das Plangebiet umschließende Industriegleis der Firma Schwenk sowie das südlich davon gelegene Gesamtgewerbegebiet mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Der Bebauungsplan Gesamtgewerbegebiet Riedäcker wird derzeit überarbeitet. Im Zuge der Überarbeitung wurde eine Lärmkontingentierung erarbeitet, die als Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen soll. Die Lärmkontingentierung ermöglicht die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete an der bestehenden Wohnbebauung am Aschenbachweg, die auch den Lärmeinwirkungen des Schwenk-Gleises ausgesetzt sind. Auch werden an der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet (MU) die entsprechenden Immissionsrichtwerte unterschritten.

Ausgehend von den Ergebnissen der Lärmkontingentierung zum Gewerbegebiet Riedäcker wurde die mögliche zusätzliche Belastung des Schwenk-Gleises ermittelt, die ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Beurteilung der Lärmsituation ist. Im Sinne der TA-Lärm wäre

dies bei einer Unterschreitung des Immissionsrichtwerts durch den Lärmanteil des Schwenk Gleises um 6 dB(A) gegeben. Der angestrebte Lärmanteil des Schwenk-Gleises beträgt somit am Gebäude Aschenbachweg 24 im Zeitbereich tags 49 dB(A) (Zielwert).

Als Berechnungsgrundlage ist für das Schwenkgleis nach Angaben der Firma Schwenk die Belastung des Gleises mit 12 Güterzügen pro Tag anzunehmen. Derzeit finden 4-6 Zugbewegungen pro Woche statt. Durch diese 12 Zugbewegungen sind Überschreitungen des Zielwerts von 49 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung am Aschenbachweg und des Zielwerts von 57 dB(A) an der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet zu erwarten.

Um den Zielwert von tags 49 dB(A) in einem Allgemeinen Wohngebiet zu erreichen, wurde eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer 2 m hohen und rund 200 m langen Lärmschutzwand dimensioniert. Zu Einhaltung des Zielwertes im Urbanen Gebiet (tags 57 dB(A)) wurde die Lärmschutzwand um 110 m in östlicher Richtung verlängert und auf max. 3,5 m erhöht. Die Lärmschutzwand minimiert auch die Immissionsbelastung durch kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Zugbetrieb; diese Minimierung kann auch durch künftigen Verzicht auf den Einsatz des Warnsignals (Makrofon) erreicht werden, was durch andere Sicherungsmaßnahmen (z.B. Begleitpersonal) ermöglicht wird.

Gemäß der vorliegenden ermittelten Perspektivsituation in der schalltechnischen Untersuchung bei erheblicher Zunahme der Zugbewegungen werden die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Wirksamkeit nahe an der Lärmquelle und der ohnehin räumlich abtrennenden Wirkung des Gleises als Lärmschutzwand städtebaulich akzeptiert. Sie kann überwiegend entlang der Verkehrsfläche als Teil der Erschließungsanlage des Gebietes baulich integriert werden.

Die Zulässigkeit zur Realisierung der erforderlichen Lärmschutzwand wird als Aktive Schallschutzmaßnahme – Lärmschutzanlagen daher im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sicherung der bedarfsgerechten Umsetzung einer wirksamen Lärmschutzanlage mindestens zu dem Zeitpunkt, sobald und soweit durch eine Erhöhung der Anzahl der Zugbewegungen auf dem Industriegleis die anzuwendenden Immissionswerte der TA-Lärm innerhalb des Geltungsbereichs oder am Bestand außerhalb des Geltungsbereichs überschritten werden, erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber des Industriegleises.

Gewisse Überschreitungen verbleiben auch bei Berücksichtigung und Realisierung des aktiven Lärmschutzes. Gemäß schalltechnischer Untersuchung betrifft dies einen südlichen Bebauungsstreifen, insbesondere in den Obergeschossen sowie im Bereich des Bahnübergangs. Eine weitere Reduzierung des Schalleintrags in das Plangebiet ist durch die aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, da einerseits eine Erhöhung der Lärmschutzwand städtebaulich nicht mehr verträglich und baukonstruktiv übermäßig aufwendig erscheint sowie der bestehende Bahnübergang durch die Lärmschutzwand nicht weiter abgeschirmt werden kann. Für die südliche Randbebauung sind innerhalb des Geltungsbereichs deshalb zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Der Nachweis zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen erfolgt mit dem Bauantragsverfahren; Grundlage ist die schalltechnische Untersuchung des Büro ISIS, Riedlingen vom März 2024 mit den dort dargestellten perspektivischen Immissionsbelastungen.

6. Hochwasserschutz

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

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

von Überschwemmungsgebieten“ (u.a. extreme Hochwasserereignissen) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Die Abgrenzung der Überflutungsfläche HQextrem wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

7. Bestandsleitung Wasserversorgung

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

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

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

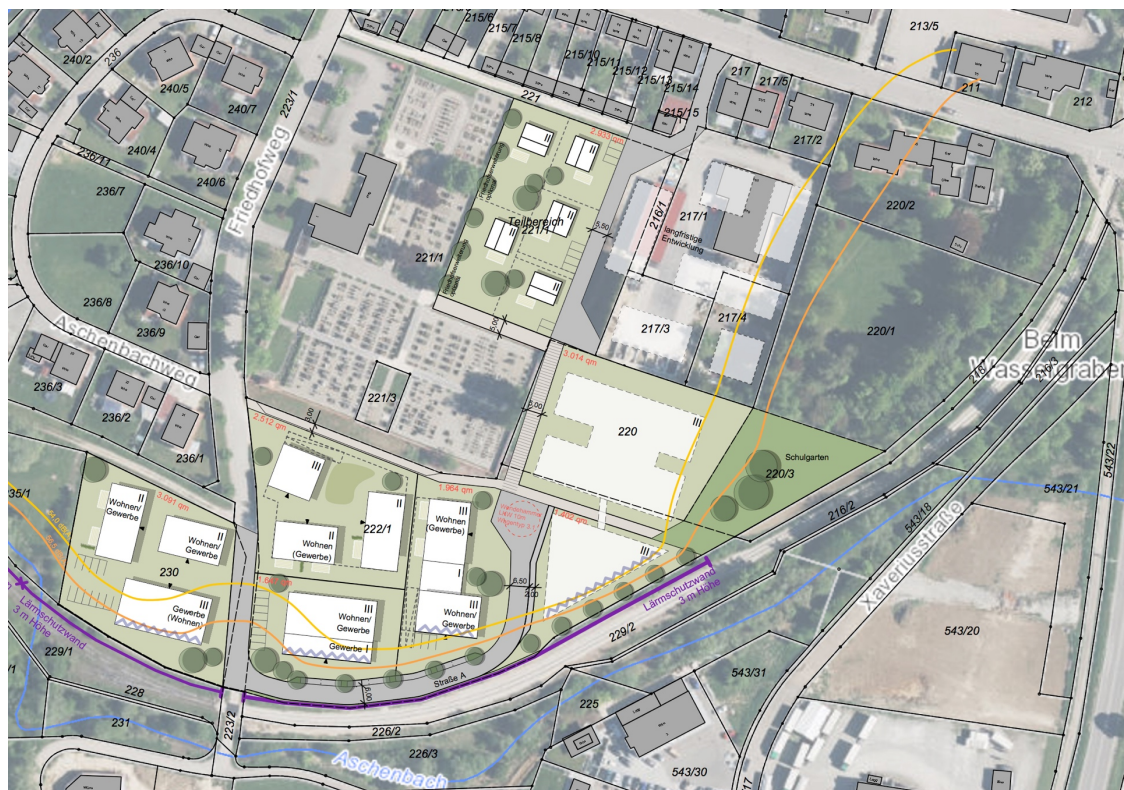
Aufgrund der großen Einschränkungen soll daher eine Verlegung der Wasserleitung innerhalb der öffentlichen Flächen angestrebt werden. Die Gemeinde wird hierzu mit der Wasserversorgungsgruppe entsprechende Umlegung verhandeln.

8. Städtebauliches Konzept

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

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

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



Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

9. Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert

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

10. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

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

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

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte attraktive, lebendige Wohn- und Arbeitsqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase zwischen unterschiedlichen Nutzungen sollen zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters vermieden werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ sowie die Geschossflächenzahl GFZ orientieren sich unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete aufgrund der ortstypischen Situation.

Dies erlaubt dennoch eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Zahl der Vollgeschosse

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

Höhenlage des Erdgeschosses

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.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

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

10.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

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

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

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

10.5 Nebenanlagen

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

10.6 Verkehrsflächen

Die zukünftigen Erschließungsstraßen werden über die Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Eingeschränkte Befahrbarkeit E1 und E2 sind Flächen die nur für eine bestimmte Nutzergruppe befahrbar sind:

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

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

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

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Zone dient einer Wohnumfeldverbesserung.

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

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

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich.

10.7 Grünflächen

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

10.8 Gehrecht

Das Gehrecht vom Fußweg zum Rotary – Garten der Vielfalt dient der Erreichbarkeit des Schulgartens und wird vom privaten Eigentümer gebaut.

10.9 Besonderer Nutzungszweck

Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Lärmschutzanlage“ ergibt sich aus dem Bedarf einer aktiven Lärmschutzanlage zur Reduzierung der Lärmimmissionen, die durch das südlich des Gebietes verlaufende Industriegleis, für die Bewohner des Gebietes „Alte Gärtnerei“ notwendig wird. Die Fläche bleibt dieser Nutzung vorbehalten, die Lärmschutzanlage zu realisieren, sobald sie erforderlich wird.

Die Größe der Lärmschutzanlage ergibt sich aus den lärmtechnischen Festsetzungen, die unter Ziffer 12.2 im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Weitere Informationen gibt die schalltechnische Untersuchung vom Büro ISIS, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird.

Die beiden Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Artenschutz“, Artenschutz 1 und Artenschutz 2 ergeben sich aus dem Bedarf von Ausgleichsflächen für den Verlust von Lebensräumen für die Zauneidechse.

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsfläche wird im Plangebiet wie in den CEF-Maßnahmen unter Ziffer 11.6 und 11.7 im Textteil festgesetzt, entwickelt.

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

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

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

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

10.11 CEF-Maßnahmen planintern

Die festgesetzten Maßnahmenflächen dienen zur Ertüchtigung bzw. Neuanlage von Habitaträumen für die Zauneidechse. Zum Zeitpunkt der Umsiedlung müssen die Ersatzlebensräume voll funktionstüchtig sein (CEF= continuous ecological functionality), d.h. alle essenziellen Lebensraumfunktionen müssen vollständig erfüllt sein.

Erforderlichkeit und Umfang sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Stauss&Turni mit Stand vom 30.03.2020 zu entnehmen. Die Maßnahmen für die Zauneidechse wurden entwickelt und umgesetzt vom Büro für Landschaftsökologie Josef Grom mit Stand vom 28.02.2023

10.12 FCS-Maßnahme planextern

Die festgesetzte Maßnahmenfläche dient zur Ertüchtigung bzw. Neuanlage von Habitaträumen für die Zauneidechse. Die Maßnahme in der Nähe des Plangebietes auf dem Hausener Berg wird als Maßnahmenfläche zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse auf Populationsebene festgesetzt.

Erforderlichkeit und Umfang sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Stauss&Turni mit Stand vom 30.03.2020 zu entnehmen. Die Maßnahmen für die Zauneidechse wurden entwickelt und umgesetzt vom Büro für Landschaftsökologie Josef Grom mit Stand vom 28.02.2023

10.13 Immissionsschutz

Lärmpegelbereich

Das Plangebiet ist gegen den Schienen- und Verkehrslärm ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist neben der Ausrichtung und Orientierung der Gebäude ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Aus den in Urbanen Gebieten zulässigen Immissionspegeln leitet sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel ab, aus dem dem Urbanen Gebiet insgesamt der Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist.

Auszug aus dem Gutachten:

„Das Planungsgebiet ist den Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs ausgesetzt. Demzufolge wurden die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf das Planungsgebiet ermittelt und beurteilt.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.“

Lärmschutzanlage und Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Um den durch eine Erhöhung der Anzahl der Zugbewegungen aus dem südlich des Geltungsbereichs bestehenden Industriegleises dann resultierenden Lärmeinwirkungen zu begegnen, werden Festsetzungen zu Vorkehrungen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

So wird die überwiegende Einhaltung der Zielwerte mit einer Lärmschutzanlage erreicht. In Obergeschossen und im Bereich um den Bahnübergang sind dennoch weitere Überschreitungen möglich. Der Ausschluss öffentlicher Fenster bzw. die Anforderungen an besondere

Maßnahmen (vorgehängte Fassaden, Elemente als Prallscheiben) an der Südseite der Randbebauung zum Industriegleis gewährleistet als zusätzliche, auf den Südrand zum Industriegleis orientierte Bebauung räumlich begrenzt, die verbindliche Umsetzung von geeigneten Schutzmaßnahmen auch an dieser Stelle (weitere Erläuterungen Ziffer 5.2).

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionschutz ISIS vom März 2024 verwiesen. Diese liegt dem Bebauungsplan bei.

10.14 Pflanzgebote

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

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

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

11. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

11.1 Altstandort 02652 Gärtnerei, Friedhofsweg 5 in Allmendingen (§ 9 abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegen Altablagerungen des Altstandortes Objekt Nr. 02652 Friedhofweg 5, Gärtnerei in Allmendingen.

Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind unter Ziff. 2.2 dargelegt.

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

12.1 Wasserschutzgebiet

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

12.2 Bestehende Erdgasleitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Erdgasleitung.

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

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

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

Sollten Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen an der Kabelleitung erforderlich werden, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze BW zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen.

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

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

- laut Planeintrag –

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

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

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

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

14. 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.

14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Flachdach-, flachgeneigte Pult-, Doppelpult-, Sattel-, und teilweise steilere Sattel-/Walmdachform in MU1 festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. MU1 stellt Übergang zu Bestand dar, daher sind auch steilere Dachneigungen zulässig bei Beibehaltung der städtebaulichen Einbindung. Ebenso wird sichergestellt, dass die Flachdächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind oder mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.

Als Doppelpulldach wird eine gegengesetzte Dachfläche mit versetztem First bezeichnet.

Dachgestaltung

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

Fassadengestaltung

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

Gestaltung von Nebenanlagen

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

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

14.2 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.

14.3 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 verwarlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen
Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Einfriedungen

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

Aufschüttungen und Abgrabungen

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

14.4 Freileitungen

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

15. Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet - Geltungsbereich	29.815 qm	100 %
davon		
Urbanes Gebiet	22.010 qm	74 %
Verkehrsfläche	3.950 qm	13 %
Grünfläche	2.440 qm	8 %
Besonderer Nutzungszweck	1.415 qm	5 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, den 26.05.2020
Zuletzt geändert am 05.04.2024