



Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„Am Sportplatzweg“**

**ENTWURF**  
– STAND 17.02.2026 / 25.02.2026 –

Bearbeitung:

**Studio Stadtlandschaften**  
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 255 09 55 0 • [info@studiodstadtlandschaften.de](mailto:info@studiodstadtlandschaften.de)  
(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung .....	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebiets.....	3
1.3 Topografie .....	4
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet.....	4
2.2 Regionalplan Donau-Iller.....	4
2.3 Flächennutzungsplan .....	4
2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne .....	5
<b>3. Rechtsverfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>6</b>
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen .....	6
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen .....	7
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	8
4.4 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	9
<b>5. Immissionssituation</b> .....	<b>9</b>
5.1 Immissionen der Bundesstraße.....	9
5.2 Sonstige Immissionen.....	9
5.3 Gesamtbetrachtung .....	10
<b>6. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Entwässerungskonzept</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen .....	14
8.4 Verkehrsflächen.....	14
8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	14
8.6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen.....	14
8.7 Nebenanlagen .....	14
8.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen.....	14
8.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
8.10 Pflanzgebote.....	15
8.11 Immissionsschutz .....	15
<b>9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b> .....	<b>15</b>
9.1 Wasserschutzgebiet.....	15
9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492).....	15
<b>10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	15
10.2 Werbeanlagen .....	16
10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	16
10.4 Freileitungen.....	16
10.5 Stellplätze.....	16
<b>11. Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Als städtebauliches Ziel der weiteren Innenentwicklung prüft die Gemeinde Allmendingen unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage auf eine zukünftige Nutzung. Zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen wurde die Fläche zwischen Sportplatzweg, Kindergartenweg und Bundesstraße identifiziert.

Im Rahmen einer ersten städtebaulichen Konzeption wurden unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungsansätze geprüft. Aufgrund der Lage entlang der Bundesstraße sind lärmschutztechnische Anforderungen zu beachten, die zu einer gemischten Nutzungskonzeption führen. Neben der Wohnraumschaffung eignet sich der Planbereich daher auch zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe und Handwerksbetriebe. Aufgrund einer entsprechenden Anfrage wird der Standort eines Hotels geprüft. Es wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk/Gewerbe mit Wohnen und gegebenenfalls eines Beherbergungsbetriebs angestrebt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen werden. Zum Bebauungsplan sollen Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

### 1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

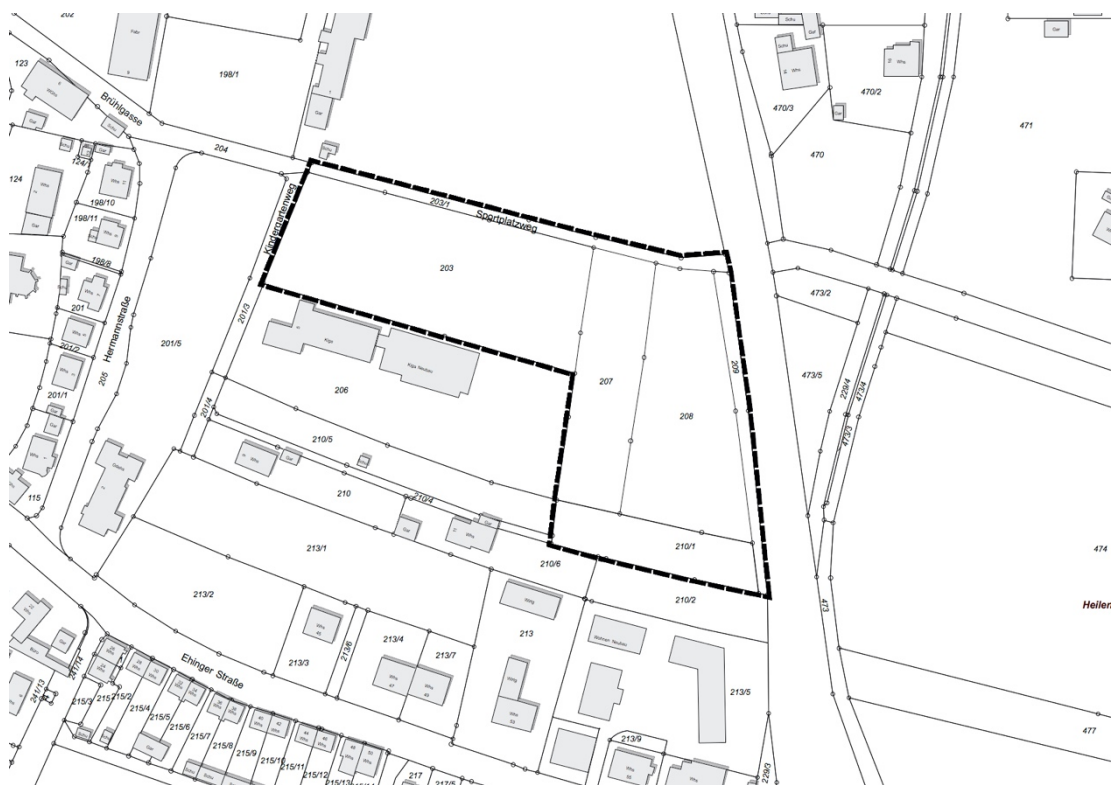


Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsplanziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: nach Süden durch die Flurstücke Nrn. 206, 210/2, 210/4/210/5 und 210/6, nach Westen durch den Kindergartenweg Flurstücke Nrn. 201/3, nach Norden durch die Sportanlagen auf Flurstück Nr. 198/7, nach Osten durch die Bundesstraße 492, Flurstück Nr. 446.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,36 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 203, 203/1, 207, 208, 209 und 210/1.

### **1.3 Topografie**

Das Gelände des Plangebiets hat am östlichen Geltungsbereichsrand zur Bundesstraße eine Höhenlage von ca. 527 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Südwesten entlang des Sportplatzwegs auf ca. 520 m ü.NN am Kindergartenweg.

Die Erschließungssituation und die Höhenlagen der zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen werden auf die Höhengelage festgelegt, so dass die Planbereichsübergänge zum Bestand harmonisch ausgebildet werden können.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An den Geltungsbereich grenzt im südwestlichen Teilbereich der Kindergarten St. Maria mit einem großzügigen Außenbereich mit umfangreichen Gehölzbestand. Das Bestandsgebäude wurde um einen Neubau in östliche Richtung erweitert.

Südlich des Planbereichs wird als Nachnutzung einer Gewerbebrache ein neuer Wohnungsbau im Quartier "Bei den Obstgärten" realisiert.

### **2.2 Regionalplan Donau-Iller**

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller (2024) als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte (Kernort der Gemeinde) zu stärken. Die Neuordnung im Siedlungsbereich trägt den Zielen des Regionalplans, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (PS BIII 1.4) sowie die Wohnfunktion zur Stärkung der Ortsmitten zu stärken 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.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim war die Fläche des Bebauungsplans als geplante Sonderbaufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgte im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2015, (in Kraft getreten am 02.11.2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021), die Darstellung als geplante Mischbaufläche. Im Verfahren wird der Gemeinsame Ausschuss voraussichtlich am 25.02.2026 den Feststellungsbeschluss im Änderungsverfahren fassen.

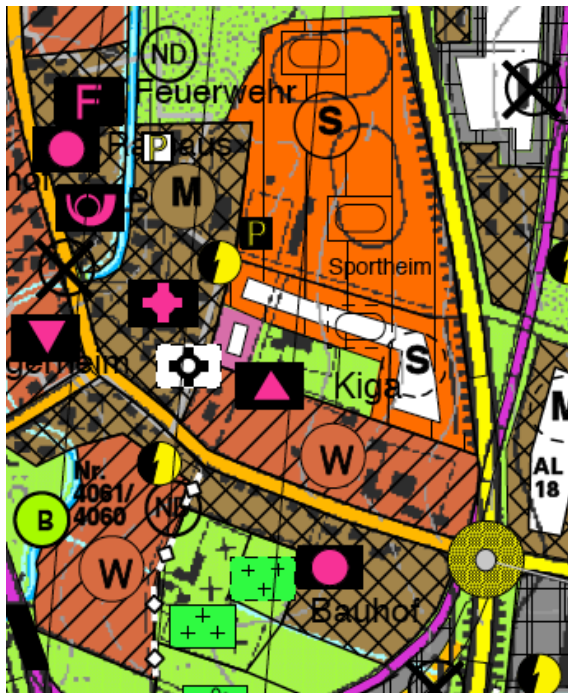


Abb.:  
Ausschnitt wirksamer FNP 2015, 1. Teilfortschreibung 2021

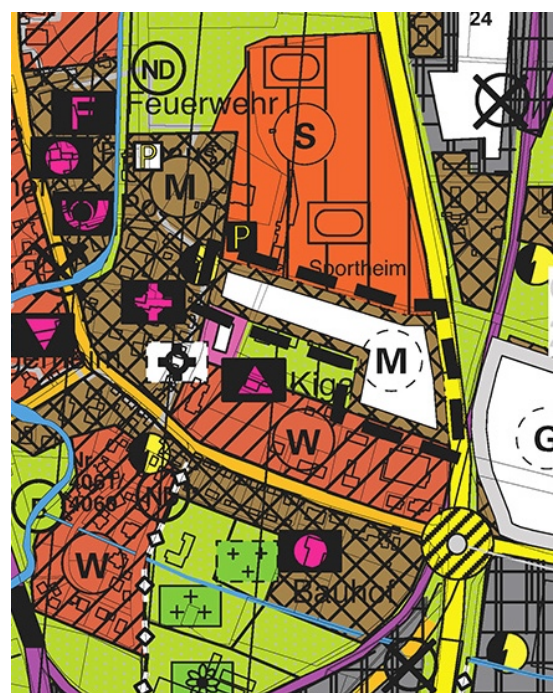


Abb.:  
Ausschnitt 4. Änderung des FNP

## 2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 3. Rechtsverfahren

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Eine Überplanung der Bereiche, die als Außenbereichsinsel (Außenbereich im Innenbereich) allseitig siedlungsstrukturell geprägt wird, ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Die Anwendung gibt eine Verfahrenserleichterung für die Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann das Vorhaben bezeichnet werden, da

- die Erschließung über Sportplatzweg und Kindergartenweg bereits weitgehend gegeben ist,
- die Flächen ringsum überplant und nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen sind, wie
  - der genehmigte Sportplatz und die handwerklichen Betriebsanlagen im Norden,
  - der Bereich der Kirche mit angrenzender zum Plangebiet bestehender Wohnbebauung im Westen und
  - die Wohnbebauung südlich Richtung Ehinger Straße und Richtung Innerortslage sowie schließlich
  - die weitere Wohnbebauung östlich, jenseits der Bundesstraße.
- mit der Maßnahme bereits erschlossene Flächen genutzt werden sollen und eine Entwicklung in den Außenbereich hier nicht stattfindet und an anderer Stelle vermieden wird,

- die Fläche an den vorhandenen Baubestand im Südwesten anknüpft und nach Osten durch die Verkehrsinfrastruktur räumlich begrenzt wird.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind damit gegeben; die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a 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, diese jedoch durchgeführt wurde,
- die Veröffentlichung 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.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt den unbebauten Bereich des Plangebiets als geplante Sonderbaufläche dar. Der Bereich des Kindergartens ist als bestehende Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird/wurde durch Änderung im Parallelverfahren angepasst.

## **4. Belange des Umweltschutzes**

### **4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 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. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a

Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

## 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).

Über die Ermittlung der Planauswirkungen sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfasst und bewertet werden.

### 4.2.1 Naturschutz, Artenschutz und Biotope

Der Geltungsbereich umfasst eine Ackerfläche, eine Wiese und einige Gehölze entlang der B492, die aber erhalten bleiben. Auf dem Acker erfolgte Weizenanbau, lediglich im Südosten befindet sich eine kleine Grünlandfläche mit diversen Gräsern. Die Gehölze entlang der Bundesstraße und die angrenzenden Gehölze im Südwesten zum Kindergartengrundstück sind als Randgrün intensiver Nutzungen (Bundesstraße, Kita-Freibereich) von mittlerer bis geringer Bedeutung. Die Ackerfläche ist durch ihre Nutzung und das Grünland aufgrund der geringen Größe naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

Mit der dauerhaften Sicherung der Gehölzstrukturen durch Pflanzbindung (nach Südwesten) und innerhalb der Maßnahmenfläche (zur Bundesstraße) bleiben deren Funktionen im Biotopverbund weitgehend erhalten.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zur Einschätzung, dass die Umsetzung des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist. Da ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

### 4.2.2 Biologische Vielfalt

Die bestehende Ackernutzung ist überwiegend arm strukturiert, in Randbereichen sind Gehölze, die erhalten bleiben. Aufgrund der eingeschlossenen Lage durch Siedlungsbereich und Verkehrsstrasse werden Biotopverbundräume oder Wanderkorridore durch die Planung nicht berührt oder gar zerschnitten. Von Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt ist damit nicht auszugehen.

### 4.2.3 Boden/Fläche

Als innerörtliche Fläche liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage ALK vom Landesamt für Geologie vor. Die bisher unversiegelten Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion durch Überbauung. Landwirtschaftliche Fläche geht verloren.

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, wird dieser über das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsordnung begrenzt. Der Verlust unversiegelter Böden führt dennoch zu Umweltauswirkungen, die jedoch standortbezogen im erschlossenen Siedlungsbereich vertretbar erscheinen, da mit der Maßnahme gleichzeitig eine durch zusätzliche Erschließung flächenintensivere Entwicklung mit Verlust von Böden im Außenbereich vermieden wird.

### 4.2.4 Wasser

Im Planbereich gibt es kein Oberflächengewässer. Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet „Umenlauh“, Zone IIIA (WSG-Nr. 425 006). Es findet eine zusätzliche Versiegelung von Flächen statt, deren Auswirkungen mit einem entsprechenden Oberflächenwasserrückhalte- und Versickerungskonzept gemindert werden können.

Mit Beachtung der Anforderungen aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Hochwasser: Das Plangebiet ist gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg nicht von Überflutungsflächen betroffen.

Starkregengefahren: eine kommunale Starkregengefahrenkarte über die örtliche Situation liegt nicht vor. Aufgrund der leichten Hangneigung nach Südwesten sind für Starkregenereignisse Maßnahmen zu ergreifen, dass abfließendes Wasser aus neu versiegelten Flächen rückgehalten und schadlos abgeführt werden kann, ohne die Verhältnisse tiefer liegender Grundstücke zu belasten.

#### 4.2.5 Klima/Luft

Klimatisch trägt die Ackerfläche eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der geringen Größe und Lage im Osten des siedlungsdichteren Ortskerns hat die Fläche klimatisch kaum siedlungsrelevante Bedeutung. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße ist sie bereits in gewissem Maße von Verkehrsemissionen betroffen.

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 4.2.6 Landschaftsbild/Erholung

Die Planfläche hat durch seine Umfeldprägung nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, von der Bundesstraße aus, fällt das Gelände zur Ortslage, die Ortsansicht wird nicht wesentlich gestört. Maßnahmen zur Eingrünung und zum Erhalt vorhandener Gehölze mindert die Eingriffe. Die Auswirkungen bleiben gering.

#### 4.2.7 Mensch/Gesundheit

Auf das Gebiet bestehen Vorbelastungen durch die Verkehrssituation auf der Bundesstraße. Am Rand des Gebiets führen Fuß- und Radwegeverbindungen in andere Siedlungsbereiche. Das Plangebiet selbst ist von geringer Bedeutung.

Über Schallschutzmaßnahmen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung können schädliche Auswirkungen auf den Menschen vermieden werden; notwendig zu ergreifende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit können wesentlich Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

#### 4.2.8 Kultur-/Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet oder direkten Umfeld nicht bekannt. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist damit nicht zu rechnen.

#### 4.2.9 Wechselwirkungen

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Beziehungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der Flächengröße und geplanten Nutzung als unerheblich zu bewerten. Das Nutzungsspektrum eines Urbanen Gebiets wird auch bezüglich Gebietsemissionen, Energieverbrauch und Abfällen unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben keine wesentlichen Umweltauswirkungen auslösen.

### 4.3 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 fließen in den Bebauungsplan u.a. zu Pflanzgeboten, Überdeckung baulicher Anlagen und als Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Maß der baulichen Nutzung ein.

#### **4.4 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 artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Berichtsstand 08.10.2025) kommt zur Einschätzung, dass die Umsetzung des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist. Da ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

### **5. Immissionssituation**

#### **5.1 Schallimmissionen**

Zur Ermittlung und Bewertung der Schall-Immissionssituation auf das Plangebiet wurden durch ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Sportplatzweg“ mit Berichtsstand März 2026, durchgeführt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zunächst die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Planungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die Lärmeinwirkungen der Sportanlage nördlich des Plangebiets wie auch die Lärmeinwirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen, insbesondere der Sportgaststätte und des Zementwerks beurteilt.

##### **5.1.1 Immissionen der Bundesstraße**

Aufgrund des nahegelegenen Bundesstraße B 492 ist mit Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu rechnen.

In den Zeitbereichen tags und nachts sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Urbane Gebiete (MU: tags 63 dB(A), nachts 50 dB(A)) im östlichen Teil des Plangebiets zu erwarten.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte wurden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Geltungsbereich liegen von West nach Ost die Lärmpegelbereiche III, IV und V. Dem Planungsgebiet ist entlang der Bundesstraße orientiert, jedoch außerhalb überbaubarere Grundstücksflächen nach Bebauungsplanfestsetzung, maximal der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zuzuordnen. Die stärksten Belastungen herrschen damit im östlichen Planbereich vor.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Zur Minderung der baulichen Schallschutzmaßnahmen bei Wohnnutzungen ist zu prüfen, ob der angestrebte Schutz der Wohnräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung erreicht werden kann.

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

##### **5.1.2 Sonstige Schall-Immissionen**

Keine signifikante Lärmeinwirkungen sind nach der schalltechnischen Untersuchung durch die Nutzung des Sportplatzes, durch die Nutzung der Sportgaststätte unter allgemeiner Nutzungsannahme sowie durch die Nutzung des Parkplatzes an der Brühlgasse zu erwarten.

Ebenso werden keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch das Zementwerk der Schwenk AG erwartet, da sich bestehende Wohnbebauung in deutlich geringerem Abstand zum Plangebiet befindet und auch an der bestehenden Wohnbebauung die Anforderungen der TA-Lärm zu erfüllen sind.

Bezüglich angrenzender gewerblicher Gebietsentwicklung bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne für die Entwicklungsfläche östlich der B492 (Heilenberg West), die Lärmimmissionen auf das Plangebiet abschätzen lassen. Es wird in einem Verfahren dort erforderlich sein, durch detaillierte Lärmbetrachtungen die Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung bestehender und geplanter Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern. Bereits jetzt sind Einschränkungen bezüglich der Lärmimmissionen zur Vermeidung unzulässiger Lärmeinwirkungen an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung absehbar.

### 5.1.3 Gesamtbetrachtung

Mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Vorgaben der Schalldämmwirkung zugunsten der Innenräume von Gebäuden verbunden, die mit baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen erfüllt werden können. Mit einer entsprechenden Grundrissorientierung kann auf die einseitige Immissionssituation reagiert werden.

Die Gebäude im MU erhalten durch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage, nämlich die Ausrichtung der Gebäudelängsrichtung parallel zur Bundesstraße eine lärmabschirmende Wirkung zur B 492. Auf die Baugebietsflächen westlich liegend kann damit eine Minderung der Immissionseinwirkung erzielt werden.

Auf Grundlage der Vorüberlegungen durch den städtebaulichen Entwurf wurde die Wirksamkeit eines Lärmschutzwalles entlang der B 492 geprüft. Da die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen nur für die unteren Geschosse einer möglichen Bebauung besteht, wird auf eine Festsetzung als zwingende Maßnahme verzichtet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der dort aufgezeigten Abstandsflächen und der ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Den Konflikten aus Lärmimmissionen können durch geeignete Maßnahmen begegnet werden, so dass Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können. Der Bebauungsplan ist somit umsetzbar.

## 5.2 Geruchs-Immissionen

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind weder landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung noch Betriebe mit Bestandsschutz für eine Tierhaltung bekannt. Daher sind keine Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten, die Immissionsgrenzwerte eines Mischgebiets überschreiten und über die ortstypische Geruchsbelastung hinausgehen.

Gegenüber aktiven landwirtschaftlichen Betrieben an der Hauptstraße sind zum Planbereich Abstände gegeben, die bisher durch bestehende Wohnnutzung und auch durch in den letzten Jahren genehmigte Wohnnutzung unterschritten werden. Die zulässigen Nutzungen des Planbereichs stellen daher keine heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen mit einschränkender Wirkung auf die Betriebsentwicklung dar.

## 6. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner (heute Studio Stadtlandschaften) aus Stuttgart die Überplanung der in der Ausweisung befindlichen Entwicklungsfläche für Wohnen und weitere urbanen Nutzungen in Form eines städtebaulichen Entwurfs untersucht. Hierbei wurden während des Entwurfsprozesses zwei Alternativen in Bezug auf die bauliche Strukturierung dargestellt. Eine Entscheidung oder Favorisierung zu einer der beiden Entwurfsvarianten existiert zu diesem Zeitpunkt noch nicht.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf Wick+Partner, Stuttgart; Stand: 10.05.2023, ohne Maßstab

Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die bestehende Ortslage ein und stellt eine angemessene maßstäbliche Gebietsentwicklung dar. Entsprechend der umliegenden Nutzungsstrukturen mit sozialen Einrichtungen, kleingewerblichen Betrieben und Wohnen sowie dem ortsgebundenen Bedarf für den Planbereich sieht der Entwurf ein Urbanes Gebiet vor.

Die gewerblich genutzten Gebäude (ggf. Wohnen, Hotel, Beherbergungsbetrieb etc.) im urbanen Gebiet sind im Sinne der offenen Bauweise geplant worden. Im Bezug auf die Geschossigkeit werden II-IV Vollgeschosse angestrebt. Da das Grundstück im Osten mit seinem urbanen Gebiet direkt an die B 492 angrenzt, müssen Hochbauten und Tiefgaragen einen festgesetzten Mindestabstand zum Fahrbahnrand einhalten. Die Gebäude sind dort aus diesem Grund von der Bundesstraße abgerückt. Der Abstand bewirkt gleichzeitig das Zurückbleiben mit Gebäuden von Bereichen mit hoher Immissionslast des höchsten Lärmpegels. Die Bebauung im westlichen Planbereich ist im Sinne der offenen Bauweise mit Mehrfamilienhäusern u.o. Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern flexibel gestaltbar. In Bezug auf die Geschossigkeit werden II-III Vollgeschosse angestrebt.



## **8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Urbane Gebiete

Es werden urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. In diesen sind ortsbezogen verträgliche Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 6a Abs.2 BauNVO zulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsstruktur ausgeschlossen, um im Sinne des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts Standorte abseits der Ortsmitte zu vermeiden. Einzelhandelsbetriebe lösen zudem zusätzlichen Zielverkehr aus, die vermieden werden sollen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind von den Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen, die den Gebietscharakter durch Lärm und Abgase stören könnten und Flächenkonkurrenz zur gewünschten Nutzungsmischung darstellen könnten.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ orientiert sich entsprechend der Ortstypik im MU unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Damit kann dennoch durch Flächeneffizienz ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Um die benötigte Anzahl an Stellplätzen herzustellen, wird eine Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Es werden Vorgaben zur Erdüberdeckung von Garagen und anderen baulichen Anlagen gemacht, um die Auswirkungen durch einen hohen Versiegelungsgrad zu mindern und die natürliche Bodenfunktion zu unterstützen.

Überschreitungen sind im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, indem Pflanzgebote festgesetzt werden, welche sicherstellen, dass ein ausreichender Anteil an wertgebenden Gehölzstrukturen konsolidiert werden kann. Die Festsetzungen sind dazu geeignet, als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu fungieren; u.a. sind offene Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl GFZ liegt im MU unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO. Der gemischt genutzte Gebietscharakter soll in einer ortsverträglichen und typischen baulichen Dichte entwickelt werden.

#### 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 ist, teilgebietsbezogen differenziert, zulässig und gewährleistet eine umsetzungsorientierte Flexibilität, ohne städtebauliche

Fehlentwicklung zuzulassen. Die EFH ist Bezugshöhe der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Gebäude wird die zulässige 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.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

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

Die offene Bauweise ermöglicht die gewünschte flexible Bebauung mit Einzelhäusern als Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser sowie als Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser). Mit der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen im nordöstlichen Teil-MU wird die Längsausrichtung zur lärmabschirmenden Position unterstützt.

### **8.4 Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten eine ausreichende Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs sowie des südlichen Flurstücks außerhalb des Geltungsbereichs.

### **8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Im Kurvenbereich des abknickenden Sportplatzwegs ist eine Zu- und Abfahrt auf das Grundstück unzulässig.

### **8.6 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.

### **8.7 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Gestaltung der Freibereiche sind zulässig.

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.

### **8.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen**

Die Planung befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B 492. Dem Anbauverbot an die Bundesstraße wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 9 (1) FStrG gerecht.

### **8.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Die Vorgaben zur Durchgrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit den Vorgaben zur dezentralen Versickerung und möglichen Nutzung von Retentionszisternen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet sowie Verbleiben im natürlichen Wasserkreislauf.

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.

#### **8.10 Pflanzgebote und -bindungen**

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirksamkeit 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.

#### **8.11 Immissionsschutz**

Lärmpegelbereich

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße 492 ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist neben der Ausrichtung und Orientierung der Gebäude ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags zu erbringen.

### **9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **9.1 Wasserschutzgebiet**

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

#### **9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492)**

Siehe hierzu unter Ziffer 8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotsstreifen.

### **10. 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.

#### **10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Flachdach-, und Satteldachform festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. Dabei wird sichergestellt, dass die flach geneigten Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.

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.

### 10.2 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.

### 10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

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

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

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

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

### 10.4 Freileitungen

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

### 10.5 Stellplätze

Zur Sicherung der Erschließungssituation auf reduzierten Verkehrsflächen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf eigenen Grundstücken herzustellen. Daher erfolgt eine Erhöhung der notwendigen Stellplätze, gestaffelt nach Wohnungsgrößen.

## 11. Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet – Geltungsbereich, davon	13.675 qm	100 %
Urbane Gebiete	9.604 qm	70 %
Grünflächen Zweckbestimmung - Randeingrünung	1.122 qm	9 %
Straßenverkehrsfläche	1.550 qm	11 %
Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	1.399 qm	10 %

aufgestellt:  
Studio Stadtlandschaften  
Stuttgart, den 12.08.2024,  
letztmalig geändert am 17.02.2026 / 25.02.2026