



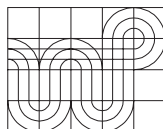
Gemeinde Altheim  
Alb-Donau-Kreis

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „2. Änderung Schulstraße“**

gemäß § 9 (8) BauGB

- STAND 27.03.2019

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>4</b>
2.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	4
2.2	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS .....	4
2.3	TOPOGRAFIE .....	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>4</b>
3.1	VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD.....	4
3.2	STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION.....	4
3.3	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....	5
3.4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
<b>4</b>	<b>RECHTSVERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>GUTACHTERLICHE AUSSAGEN UND STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
5.1	UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	5
5.2	BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG .....	6
	RELEVANZPRÜFUNG ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG .....	6
5.3	GRUNDWASSER.....	13
5.4	VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....	13
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	14
7.2	WEITERE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN „1. ÄNDERUNG SCHULSTRASSE“ .....	15
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> .....	<b>17</b>
8.1	SCHUTZGEBIET BIOTOP NACH § 30 BNATSCHG .....	17
8.2	WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III A.....	17
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>17</b>
9.1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	17
9.2	ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE .....	18
9.3	ABSTANDSFLÄCHEN VON GARAGEN .....	18
9.4	ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE .....	18
9.5	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	18
<b>10</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>18</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)  
Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Altheim beabsichtigt den Bebauungsplan „1. Änderung Schulstraße“, in Kraft getreten am 29.03.1996, zu ändern.

Der Bebauungsplan „1. Änderung Schulstraße“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Das Plangebiet ist bisher durch Wohnnutzung so stark geprägt, dass der Mischgebietscharakter mit weiterer Wohnbebauung der letzten freien Grundstücke nicht gewahrt bzw. zukünftig auch nicht erreicht wird.

Zum anderen besteht die Gefahr, dass im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung unerwünschte Nutzungen gegenüber dem heutigen Gebietscharakter genehmigungsfähig sind bzw. sich etablieren.

Das Plangebiet dient siedlungsstrukturell eindeutig der Wohnbauentwicklung der Gemeinde, so dass eine vom Bebauungsplan geforderte gewerbliche Nutzung nicht dem tatsächlichen Gebietscharakter entspricht und gewünscht ist.

Die aufgeführten Gründe bilden Anlass einer Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Baugebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

### **2.2 Lage und Umfang des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Altheim zwischen der angrenzenden Wohnbebauung im Osten, der Birkenstraße im Süden und Westen, sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden. Die Ortsmitte von Altheim befindet sich südöstlich in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Flurstück 221 und Teilflächen von Flurstück 221
- im Osten von den Flurstücken 222/4, 224/2, 224/4, 225/3 und Teilflächen der Schulstraße Flurstück 223 sowie Teilflächen der Birkenstraße Flurstück 226
- im Süden von Flurstück 227
- im Westen von Teilflächen der Birkenstraße Flurstück 226 und Teilflächen der Schulstraße Flurstück 223, sowie von den Flurstücken 211, 212, 213, 217

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.

### **2.3 Topografie**

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Südhanglage.

Es ergibt sich von Nord nach Süd ein Höhenunterschied von rund 11 m.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld**

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich bereits mit Wohngebäuden bebaut. Der westliche Bereich liegt als Grünfläche brach. Innerhalb des Plangebiets bestand zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung in der Garage eines sonst als Wohnhaus genutzten Gebäudes ein befristet genehmigter Reifenservice als gewerbliche Nutzung.

Im direkten Umfeld grenzt das Plangebiet im Osten an weitere Wohnbebauung an. Im Süden, Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

### **3.2 Städtebauliche Bestandsituation**

Das Plangebiet besitzt einen starken landschaftlichen Bezug, da es am Ortsrand gelegen direkt an die freie Landschaft angrenzt.

Für den bereits bebauten Bereich ergibt sich eine einheitliche Baustruktur mit Einfamilienhäusern. Die Wohngebäude sind überwiegend eingeschossig mit Kniestock und Satteldach oder teilweise auch mit Walmdach. Zum Teil treten die Gebäude auf ihrer Südfassade auch zweigeschossig mit Satteldach in Erscheinung.

Im östlichen Umfeld befindet sich ebenfalls eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Bei der Dachform überwiegt das Satteldach.

Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild des bereits bebauten Bereichs des Plangebiets und der Bebauung im nahen Umfeld von einer lockeren Baustruktur mit Einfamilienhäusern und großzügigen privaten Gärten geprägt.

Hierhin stellt die vorhandene gewerbliche Nutzung einen sogenannten Fremdkörper dar.

### **3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet existiert der qualifizierte Bebauungsplan „1.Änderung Schulstraße“, in Kraft getreten am 29.03.1996.

### **3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim, ist der östliche Bereich als bestehende gemischte Baufläche und der westliche Bereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Flächennutzungsplan die gemischten Bauflächen im Wege der Berichtigung in Wohnbauflächen anzupassen; dies steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

## **4 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich, da es durch den vorhandenen qualifizierten Bebauungsplan „1.Änderung Schulstraße“, in Kraft getreten am 29.03.1996, bereits beplant ist. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da durch die vorgesehene Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet das Plangebiet an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst wird. Die Schaffung von Bauflächen für Wohnnutzung in einem gültigen Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.

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

Die vorgesehene Größe der Grundfläche überschreitet die maßgebliche Fläche von 20 000 Quadratmeter nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB nicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die Notwendigkeit einer Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch ist es gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht anzufertigen.

## **5 Gutachterliche Aussagen und städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **5.1 Umweltauswirkungen**

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei

dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist bereits teilweise bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ergeben sich im Wesentlichen keine Änderungen für den Versiegelungsgrad. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

## **5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

### **Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

#### 5.2.1 Einführung

Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan und die Grundstücke sind überwiegend bebaut.

##### Zielsetzung

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wird das Plangebiet einer Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt.

Die Relevanzprüfung erfolgt durch eine Geländebegehung zur Ermittlung der Habitatpotenziale und einer anschließenden Datenrecherche.

Für den Fall der Relevanz erfolgt im zweiten Schritt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Hierbei wird dann das zu erwartende Artenspektrum durch Bestandserhebungen konkret erfasst, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind bzw. sein können.

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen die Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden, für die ein Vorkommen oder eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt im Rahmen der Relevanzprüfung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

##### Datenrecherche

Im Rahmen der Begehung und Bestandsaufnahme am 19. August 2014 (Überprüfung Juni 2016) wurden die Habitatstrukturtypen gemäß dem Schlüssel des Informationssystems Zielartenkonzept (ZAK) erfasst. Bei der Begehung wurde auch auf ein Vorkommen von planungsrelevanten und sonstigen bedeutsamen Arten geachtet.

Im Zuge der Datenrecherche wurden die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Avifauna (Hölzinger, J. et al 1997 - 2011) und der Säugetiere (Braun & Dieterlen 2003, Braun & Dieterlen 2005;) herangezogen.

Als weitere Datengrundlage wurden die über die LUBW zugänglichen Datenbanken (z.B. windkraftrelevante Tierarten, Artensteckbriefe, LAK Amphibien und Reptilien) genutzt. Die Landesdatenbank Schmetterlinge Ba.-Wü's. am staatlichen Naturkundemuseum Karlsruhe wurde abgefragt. Die Verbreitungskarten des BfN wurden ausgewertet.

Daneben wurde anhand der erfassten Habitatstrukturtypen eine Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept Ba.-Wü. durchgeführt, um Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten zu erhalten.

#### 5.2.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung

##### Bestand

##### Habitatstrukturtypen

Im Rahmen der Übersichtsbegehung am 19. August 2014 wurden die Habitatstrukturtypen gemäß dem Schlüssel des Informationssystems Zielartenkonzept (ZAK) erfasst und vor Ort geprüft, welche rechtlich relevanten Arten oder Artengruppen betroffen sein können bzw. welche aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden können. Zusätzlich wurde eine Abfrage des Zielartenkonzepts Ba-Wü für die Gemeinde Altheim durchgeführt, um Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten zu erhalten.

Code	Habitatstrukturtyp
D 2.2.1	<b>Grünland frisch und (mäßig) nährstoffreich (typische Glatthaferwiesen und verwandte Typen)</b> Es befinden sich Fettwiesen mittlerer Standorte (33.41) im Planungsraum.
D6.1.2	<b>Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte</b> An der Nordwestgrenze des Plangebiets befindet sich eine Feldhecke, welche nach § 30 BNatSchG als ein gesetzlich geschütztes Biotop erfasst ist.

### 5.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Konflikt-Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

#### M1 Feldhecke

Die Feldhecke ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Eine Beseitigung des Biotops ist verboten.

### 5.2.4 Abschichtung relevanter Arten

Anhand der festgestellten Habitatstrukturen und der bekannten Verbreitungsareale erfolgt unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine gestufte Abschichtung der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Nichtrelevanz einer Art begründet sich entweder durch die Lage des Vorhabenswirkraums außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Art (A), durch eine fehlende Habitateignung innerhalb des Vorhabenswirkraums (H) oder durch eine projektspezifisch so geringe Betroffenheit (B), dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden können. Das jeweilige Abschichtungskriterium ist in der nachfolgenden Tabelle artspezifisch angegeben. Die nicht abgeschichteten Arten, für die sich ein Vorkommen im Vorhabenswirkraum und eine projektbezogene Betroffenheit nicht ausschließen lassen, bilden die artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten (P).

#### **Abschichtungskriterium:**

**P:** X = Vorkommen bzw. Betroffenheit der Art(en) im Vorhabenswirkraum nicht ausgeschlossen = **prüfrelevant**

**H:** X = Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Art(en) oder innerhalb des Wirkraums sind die Habitatansprüche der Art(en) grundsätzlich nicht erfüllt

**B:** X = Betroffenheit von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen wer-

den (z. B. fehlende Empfindlichkeit, geringe Reichweite der Wirkfaktoren, keine Betroffenheit von Habitaten, Vermeidungsmaßnahmen etc.)

### Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

P	Artnamen, deutsch	Artnamen, wiss.	A/H	B
<b>Säugetiere (ohne Fledermäuse)</b>				
	Biber	<i>Castor fiber</i>	A	
	Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	A	
	Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	H	
	Luchs	<i>Lynx lynx</i>	A	
	Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>	A	
<b>Fledermäuse</b>				
	Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	A	
	Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>		x
	Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>		x
	Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>		x
	Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	A	
	Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	A	
	Große Hufeisennase	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	A	
	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>		x
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>		x
	Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	A	
	Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	A	
	Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	A	
	Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	A	
	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	A	
	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	A	
	Nymphenfledermaus	<i>Myotis alcathoe</i>	A	
	Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>		x
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>		x
	Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	A	
	Wimpernfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	A	
	Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	A	
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		x
<b>Reptilien</b>				
	Äskulapnatter	<i>Zamenis longissima</i>	A	
	Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	A	
	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	A	
	Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	A	
	Westliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta bilineata</i>	A	
	Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>		x
<b>Amphibien</b>				
	Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	A	
	Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	H	
	Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	A	
	Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	H	
	Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	H	
	Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	A	
	Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	A	
	Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	H	
	Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	A	
	Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	A	



	Wechselkröte	Bufo viridis	A	
Schmetterlinge				
	Apollofalter	Parnassius apollo	A	
	Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	A	
	Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling	Maculinea nausithous	A	
	Eschen-Scheckenfalter	Hypodryas maturna	A	
	Gelbringfalter	Lopinga achine	A	
	Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	A	
	Haarstrangwurzeleule	Gortyna borelii	A	
	Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	Maculinea teleius	A	
	Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	A	
	Schwarzfleckiger Ameisenbläuling	Maculinea arion	A	
	Schwarzer Apollofalter	Parnassius mnemosyne	A	
	Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	A	
Käfer				
	Alpenbock	Rosalia apina	A	
	Eremit, Juchtenkäfer	Osmoderma eremita	A	
	Heldbock	Cerambyx cerdo	A	
	Schmalbindiger Tauchkäfer	Breitflügel- Graphoderus bilineatus	A	
Libellen				
	Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	A	
	Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	A	
	Grüne Flussjungfer	Ophiogomphus cecilia	A	
	Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca	A	
	Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	A	
Weichtiere				
	Bachmuschel	Unio crassus	A	
	Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	A	
Pflanzen				
	Biegsames Nixkraut	Najas flexilis	A	
	Bodensee-Vergissmeinnicht	Myosotis rehsteineri	A	
	Dicke Trespe	Bromus grossus	A	
	Frauenschuh	Cypripedium calceolus	H	
	Kleefarn	Marsilea quadrifolia	A	
	Kriechender Sellerie	Apium repens	A	
	Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	A	
	Prächtiger Dünnfarn	Trichomanes speciosum	A	
	Sand-Silberscharte	Jurinea cyanoides	A	
	Sommer-Drehwurz	Spiranthes aestivalis	A	
	Sumpf-Gladiole	Gladiolus palustris	A	
	Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii	A	

### Europäische Vogelarten nach Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Für Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt eine artbezogene Abschichtung. Folgende Kriterien definieren eine Vogelart mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung:

- gefährdete Art
- hinsichtlich des Habitats anspruchsvolle Art
- streng geschützte Art
- seltene Art

- in Kolonien brütende Art
- Art nach Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Für häufige und anspruchsarme Vogelarten mit ähnlichen ökologischen Ansprüchen und somit ähnlichen Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen erfolgt eine Abschichtung auf Basis von neststandortbezogenen Vogelgilden. Die Gilden werden wie folgt definiert:

- Bodenbrüter (Nest am Boden oder dicht darüber)
- Gebäudebrüter (Nest überwiegend in oder an Gebäuden und Bauwerken)
- Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Nest in Nischen oder Halbhöhlen)
- Höhlenbrüter (Nest in Baumhöhlen)
- Röhricht-/Staudenbrüter (Nest in Röhrichten und Hochstauden)
- Zweigbrüter (Nest in Gehölzen deutlich über dem Boden)

P	Artnamen, deutsch / Vogelgilde	Artnamen, wiss.	H	B
	Alpensegler	<i>Apus melba</i>	A	
	Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	A	
	Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>	A	
	Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	H	
	Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	H	
	Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	H	
	Berglaubsänger	<i>Phylloscopus bonelli</i>	H	
	Bergpieper	<i>Anthus spinoletta</i>	A	
	Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	H	
	Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	A	
	Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	A	
	Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	A	
	Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	H	
	Dohle	<i>Corvus monedula</i>	H	
	Dreizehenspecht	<i>Picoides tridactylus</i>	A	
	Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	A	
	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	H	
	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	H	
	Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	H	
	Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	A	
	Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	A	
	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	A	
	Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	H	
	Graugans	<i>Emberiza calandra</i>	H	
	Graugans	<i>Anser anser</i>	A	
	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	H	
	Grauspecht	<i>Picus canus</i>	H	
	Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	A	
	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	H	
	Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	H	
	Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	H	
	Haselhuhn	<i>Tetrastes bonasia</i>	A	
	Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	H	
	Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	H	
	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	H	
	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	H	
	Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	H	
	Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	H	
	Kleines Sumpfhuhn	<i>Porzana parva</i>	H	
	Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	H	

	Kolbenente	<i>Netta rufina</i>	A	
	Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	H	
	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	H	
	Krickente	<i>Anas crecca</i>	H	
	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	H	
	Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	H	
	Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	H	
	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	H	
	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	H	
	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	H	
	Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>	H	
	Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	H	
	Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	A	
	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	H	
	Orpheusspötter	<i>Hippolais polyglotta</i>	A	
	Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	A	
	Purpurreiher	<i>Ardea purpurea</i>	H	
	Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	A	
	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	H	
	Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	H	
	Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	H	
	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	A	
	Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	A	
	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	H	
	Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>	H	
	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	H	
	Rotkopfwürger	<i>Lanius senator</i>	A	
	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	H	
	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	A	
	Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	H	
	Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	A	
	Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	H	
	Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	H	
	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	A	
	Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	A	
	Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	A	
	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	A	
	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	H	
	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	H	
	Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	A	
	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	H	
	Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	A	
	Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	A	
	Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	H	
	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	A	
	Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	H	
	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	H	
	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	H	
	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	H	
	Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	H	
	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	H	
	Uhu	<i>Bubo bubo</i>	H	
	Wachtel	<i>Corturnix corturnix</i>	H	
	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	H	
	Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	H	
	Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	H	

	Waldohreule	<i>Asio otus</i>	H	
	Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	H	
	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	H	
	Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	H	
	Weißrückenspecht	<i>Dendrocopus leucotos</i>	A	
	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	H	
	Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	H	
	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	H	
	Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	A	
	Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	H	
	Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	H	
	Zaunammer	<i>Emberiza cirius</i>	A	
	Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	A	
	Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	A	
	Zitronenzeisig	<i>Carduelis citrinella</i>	A	
	Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	H	
	Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	H	

<b>P</b>	<b>Vogelgilde häufiger und anspruchsarmer Arten</b>	<b>H</b>	<b>B</b>
	Bodenbrüter	x	
	Gebäudebrüter		x
	Halbhöhlen- und Nischenbrüter	x	
	Höhlenbrüter	x	
	Röhricht- / Staudenbrüter	x	
	Zweigbrüter		x

### 5.2.5 Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Kein Vorkommen im Planungsraum bekannt.

Die Feldhecke stellt aufgrund der isolierten Lage kein geeignetes Habitat für Haselmäuse dar. Eingriffe in die Feldhecke werden durch den B-Plan nicht verursacht.

Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Fledermausarten das Gebiet ggf. als Jagdhabitat nutzen. Daneben kann die linearen Gehölzstruktur (Feldhecke) eine Bedeutung als Leitbahn besitzen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion als Jagdhabitat ist durch das Vorhaben nicht gegeben, da vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Daneben stellt die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten nur einen Verbotstatbestand dar, wenn diesem eine essentielle Bedeutung in Zusammenhang mit einer Fortpflanzungsstätte zukäme. Aufgrund des geringen Flächenumfanges der Bebauungsplanänderung ist dies nicht zu erwarten. Eingriffe in die Feldhecke werden durch den B-Plan nicht verursacht, so dass die Funktion der Gehölzstruktur als Leitbahn erhalten bleibt.

Bäume mit Höhlenbildung, welche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besitzen können, sind nicht vorhanden. Veränderungen an den bestehenden Gebäuden werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann aufgrund der geringen Wirkfaktoren des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

Für die Gruppe der Reptilien kann ein Vorkommen von Zauneidechsen im Saum der Feldhecke nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dort finden jedoch keine Eingriffe statt.

Der übrige Bereich stellt insgesamt betrachtet kein geeignetes Habitat dar, so dass ein Vorkommen dort als unwahrscheinlich erachtet wird.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann aufgrund der geringen Wirkfaktoren des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Amphibien

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Laichgewässer vorhanden. Insofern kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

#### Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere, Pflanzen

Im TK 25 Quadrant sind keine bekannten Vorkommen verzeichnet. Lediglich für die Pflanzenart Frauenschuh ist ein Vorkommen vermerkt. Im Plangebiet sind jedoch keine geeigneten Wuchsstandorte vorhanden.

Ein Vorkommen kann für diese Gruppen im Plangebiet daher ausgeschlossen werden

#### Vogelarten

Für Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Für störungsempfindliche Arten bestehen bereits Vorbelastungen durch die bestehende Wohnbebauung.

Häufige und anspruchsarme Vogelarten können die Feldhecke als Neststandort nutzen. Ein Eingriff in die gesetzlich geschützte Feldhecke erfolgt jedoch nicht.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann aufgrund der geringen Wirkfaktoren des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 5.2.6 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

#### Vertiefende Untersuchungen

Unter Berücksichtigung des geringen Konfliktpotenzials liegen mit den Ergebnissen der Geländebegehungen ausreichende Erkenntnisse vor, um verbotsrelevante Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten mit nahezu hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sofern die o. g. Vermeidungsmaßnahme nach Ziffer 5.2.3 beachtet wird. In Anwendung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kann somit auf vertiefende Bestandsaufnahmen zu diesen beiden Artengruppen verzichtet werden, da sie keinen für die Zulässigkeit der Planaufstellung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen (vgl. BVerwG 9 A 14.07 S. 27 Abs. 57).

Es ist zudem nicht ersichtlich, wie der Artenschutz gegenüber dem bisherigen Planungsrecht betroffen sein soll, wenn ein Bebauungsplan erlassen wird, dessen Änderung im Vergleich zur bestehenden Planung darin besteht die Gebietsfestsetzung zu ändern.

### 5.3 Grundwasser

Sollte bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen werden, so sind die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan zu beachten.

### 5.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungen enthalten.

## 6 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Birkenstraße und die Schulstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

## 7 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Mischgebietsfestsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung Schulstraße“ wird in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geändert. Das Plangebiet ist bisher durch Wohnnutzung so stark geprägt, dass der Mischgebietscharakter mit weiterer Wohnbebauung der letzten freien Grundstücke nicht gewahrt bzw. zukünftig auch nicht erreicht wird. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Ort allgemein zurückgegangen. Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass hieraus keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Die zum Aufstellungszeitpunkt befristet genehmigte gewerbliche Nutzung stellt ein Fremdkörper im bestehenden Nutzungsumfeld einer ausschließlichen Wohnnutzung dar. Die befristete Genehmigung ist ausgelaufen. Die Umwandlung der befristeten in eine unbefristete Genehmigung ist vom Gemeinderat einstimmig abgelehnt worden. In Kooperation der Gemeinden Altheim und Allmendingen haben diese dem Betreiber der gewerblichen Nutzung ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Allmendingen zur Verfügung gestellt, um den Betrieb standortgerecht zu verlagern.

Ziel der Gemeinde war es immer, den Gewerbebetrieb dadurch zur Verlagerung zu unterstützen und damit die Gemenge- und Konfliktlage in dem durch sonst ausschließliche Wohnbebauung geprägten Gebiet aufzulösen. Der Betrieb hat mittlerweile seinen neuen Standort bezogen; für die Nutzung bestehen dort auf die Bedürfnisse eines Gewerbebetriebes zugeschnittene Standortbedingungen. Zudem befindet sich der Standort weiterhin in unmittelbarer Nähe zum Wohnort, so dass kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort gewährleistet bleiben. Insgesamt werden keine Nachteile für den Gewerbetreibenden gesehen, seinen Standort komplett ins Gewerbegebiet nach Allmendingen zu verlegen.

Die zukünftige Gebietsfestsetzung ist angemessen, da bereits heute im Bereich Schulstraße faktisch ein allgemeines Wohngebiet besteht. Die gewerbliche Nutzung kann sich nicht in die umliegende Wohnnutzung verträglich einfügen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind nur die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sodass Handwerksbetriebe in verträglicher Nachbarschaft zu den Wohnbedürfnissen stehen müssen.

Bei dem Reifenservice sind regelmäßig laute Vorgänge bei Aufziehen und Abziehen der Reifen festzustellen. Eine Klage der Nachbarschaft aus dem Jahr 2014 liegt bereits vor (Nachbareinwendung vom 22.03.2014).

Die Zufahrt zum Reifenservice ist im Straßenquerschnitt und in der Ausführung des Wendehammers nicht für große Lastwagen, die für die Belieferung des Reifenservice benötigt werden, ausgelegt. Die Anforderungen an Straßen mit der Funktion einer gewerblichen Andienung (vgl. RAS06, Ziffer 5.2.9 und 6.1.2.2) sind nicht und können aufgrund der örtlichen Situation nicht erfüllt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist daher nicht gegeben.

Die ausgeübte gewerbliche Nutzung führt auch auf dem Grundstück selbst zu Flächenkonflikten. Gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Mit der Nutzungsänderung der Doppelgarage als Reifenservice ist dieser Flächenbedarf anderweitig zu erfüllen, was in der beengten Grundstückszufahrtssituation die Erschließungsqualität weiter einschränkt. Diese Situation war mit der befristeten Baugenehmigung tolerierbar, da die Gemeinde mit dem neuen Betriebsstandort von einer vollständigen

Verlagerung ausgehen konnte.

Die befristete Baugenehmigung stellt auch keinen Bestandsschutz dar. Die Gemeinde hat mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss am 14.04.2015) ihre kommunale Planungshoheit ergriffen, die bestehende Gemeinde- und Konfliktlage zu lösen, wissend dass mit dem neuen Standort für den Reifenservice im Gewerbegebiet eine betriebs-erhaltende Lösung besteht. Folgerichtig wurde das Einvernehmen zu einer unbefristeten Baugenehmigung von der Gemeinde verweigert.

Zusätzlich fügt sich die vorhandene Wohnnutzung sehr gut in den durchmischten Dorfcharakter ein. Das Plangebiet dient siedlungsstrukturell eindeutig der Wohnbauentwicklung der Gemeinde, und entspricht dem zukünftig zu erwartendem Charakter eines Wohnquartiers im ländlich geprägten Raum.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sollen der vorhandene sowie der zukünftig zu erwartende Gebietscharakter planungsrechtlich gesichert werden.

Die angestrebte Nutzungsmischung, neben dem Wohnen auch wohnungsnahes Arbeiten im Dienstleistungssektor und die wohnungsnaher Versorgungsinfrastruktur zu integrieren, ist planungsrechtlich möglich.

Die Nutzungen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern.

Die Bauflächen sollen der wohnbaulichen Entwicklung Altheims dienen und hier vorbehalten werden bzw. in Altheim besteht Nachfrage nach Wohnbaufläche; die Bebauungsplanänderung dient der weiteren Bereitstellung und vermeidet damit die Neuausweisung an anderer Stelle. Flächige und funktionale Konkurrenzuntersuchungen sind damit ausgeschlossen.

## **7.2 Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan „1. Änderung Schulstraße“**

Die nachfolgenden Festsetzungen entsprechen weitestgehend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „1. Änderung Schulstraße“ und wurden lediglich in manchen Punkten näher konkretisiert. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt bzw. nicht geändert.

### **7.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen weiterhin eine adäquate Flächenausnutzung im Hinblick auf eine maßvolle Bebauung der Grundstücke. Die Bebauung führt den Bebauungsmaßstab aus der umliegenden Bebauung fort. Der Gebietscharakter einer lockeren Bebauung mit großzügigen privaten Gärten wird erhalten.

#### **Zahl der Vollgeschosse / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhengestaltung ist über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzungen von First- und Traufhöhen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen definiert. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung unter Beachtung der bestehenden Topografie und der umliegenden Bebauung angestrebt.

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude sind Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt, die sich am Höhenniveau der angrenzenden Straßen und an der bestehenden Topografie orientieren.

#### 7.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entlang der Erschließungsflächen und innerhalb der Baufelder. Durch die relativ großzügig bemessenen, zusammenhängenden Baufenster kann ein Höchstmaß an Flexibilität in der Bauplatzgestaltung erreicht werden.

#### 7.2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen dient zur Umsetzung und Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung. In der Hanglage ist gleichzeitig mit der nach Süden ausgerichteten Gebäudebreitseite die Solarnutzung ermöglicht.

#### 7.2.4 Garagen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu Garagen getroffen.

Die Festsetzungen sollen zu einer geordneten Parkierungssituation beitragen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bzw. in den im Planteil besonders gekennzeichneten Flächen, auf Bauplatznummer 1 aufgrund der Grundstückerschließung von Westen. Die Baufenster sind entsprechend großzügig angelegt, sodass für Garagen überwiegend kein eigenes Garagenbaufenster ausgewiesen ist.

Durch die Festsetzung ist das Erscheinungsbild der gärtnerisch angelegten Vorgartenzonen nicht beeinträchtigt, dennoch kann mit ausreichendem Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße der Bereich vor Garagen als Stauraum bzw. für einen weiteren Stellplatz genutzt werden.

#### 7.2.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist über das bereits vorhandene Straßennetz gesichert. Die einzelnen Grundstücke sind über die Birkenstraße bzw. Schulstraße erschlossen. Die Grundstücke im rückwärtigen Bereich sind von Süden über eine Stichstraße erschlossen.

#### 7.2.6 Herstellen von Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden notwendige Duldungspflichten formuliert.

Auf Flurstück 222/5 wurde für den Ausbau und die Erschließung der Baugrundstücke die Herstellung einer Mauer notwendig, um den Höhenunterschied zwischen Straße und Baugrundstück auszugleichen.



### 7.2.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Angrenzend an die Stichstraße im Süden des Plangebiets ist über das Flurstück 224/7 und über den südlichen Teilbereich des Flurstücks 224/5 ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit 3 m Breite festgesetzt. Innerhalb des Leitungsrechts verläuft die kommunale Abwasserleitung zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

### 7.2.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen dient zur Freihaltung der Sichtfelder in den Straßeneinmündungsbereichen und damit dem sicheren Befahren der Straßenkreuzungen. Das bisherige Sichtfeld zur Einmündung des nördlichen Weges, Flurstück 217, entfällt. Die untergeordnete Einmündung ist durch die Böschungsmauer definiert.

## 8 Nachrichtliche Übernahme

### 8.1 Schutzgebiet Biotop nach § 30 BNatSchG

Zur Sicherung des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops wird das im Plangebiet vorliegende Biotop nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 8.2 Wasserschutzgebiet Zone III A

Das Plangebiet liegt ausschließlich im Wasserschutzgebiet Gamerschwang, Zone IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996. Es sind die Hinweise zum Umwelt- und Arbeitsschutz bzw. Boden- und Grundwasserschutz im Textteil zum Bebauungsplan zu beachten.

## 9 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

### 9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einem einheitlichen Gestaltrahmen, der ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten herstellt. Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Für Wohngebäude und Nebengebäude sind Sattel- bzw. Walmdächer festgesetzt. Diese Dachformen entsprechen denen der umliegenden Bestandsbebauung. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 27° und maximal 35° betragen. Die Dachneigung ist so festgesetzt, dass mit der ohnehin optimal nach Süden ausgerichteten Bebauung die Dachfläche für die Solarnutzung genutzt werden kann. Durch die festgesetzte Spanne der Dachneigung von 27° bis 35° kann das Dachgeschoss, vor allem in Verbindung mit einem Kniestock, gut als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Bei Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachbegrünung leistet einen positiven Beitrag zum Ortsklima und begünstigt darüber hinaus durch die Rückhaltung des Regenwassers die Schonung des Grundwasserhaushaltes und der Entsorgungsanlagen.

Entsprechend den üblich zu verwendeten Materialien sind für die Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine zulässig. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen werden glänzende, reflektierende Materialien außer Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgeschlossen.

Die Vorgaben zu Dachaufbauten sind ebenfalls durch eine Festsetzung geregelt, sodass die Gestaltung von Dachaufbauten in einem einheitlichen Rahmen vorgenommen wird.

## 9.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

### 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.

### Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie Offenheit und Transparenz gegenüber dem öffentlichen Raum innerhalb des Baugebiets gesichert. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material geregelt.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

## 9.3 Abstandsflächen von Garagen

Für einen erweiterten Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung der topografischen Situation kann für die Bauplätze mit den Nummern 4, 5, 6 bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze erstellt werden, die Wandhöhe maximal 4,0 m und die Wandfläche maximal 30 qm betragen.

## 9.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzvorgaben nach LBO werden auf 2,0 Stellplätze erhöht, um ein ausreichendes Parkierungsangebot für die Bewohner auf privaten Grundstücken im Wohngebiet zur Verfügung zu stellen und einen Parkierungsdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

## 9.5 Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherung der Planungsziele sind Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

## 10 Hinweise

Die aufgeführten Punkte im Textteil unter Punkt D Hinweise sind zu beachten. (Grundwasser siehe auch Kap. 5.3)

Der Hinweis zum Außenmaterial unter Ökologische Empfehlungen dient dem Gewässer- und Bodenschutz, da sich durch die getrennte Regenwasserableitung abgeschwemmte Schwermetalle unmittelbar in der Umwelt ablagern können.

## 11 Flächenbilanz

Plangebiet - Geltungsbereich	11552 qm	100 %
davon		
allgemeines Wohngebiet	9117 qm	79 %
öffentliche Verkehrsfläche	2435 qm	21 %