



GEMEINDE ALTHEIM
ALB-DONAU-KREIS

FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB UND § 74 LBO

BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4

„ORTSRAND BÜHLWEG“

ENTWURF

– STAND 06.12.2021 –

Die Einbeziehungssatzung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
enthalten Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A FESTSETZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 5 NACH § 9 ABS. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

GH max. = maximale Wandhöhe = 11,0 m

Die Gebäudehöhe GH wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage in Bezug zum geplanten Gelände. Das Höhenniveau des geplanten Geländes bemisst sich als Mittelwert der Geländehöhen an den Gebäudeecken.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist die Baufeldfreimachung sowie das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur von November bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen reicht vom 1. März bis 31. Oktober.

3.2 Innerhalb des Plangebiets sind mindestens zwei geeignete Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten sowie zwei geeignete Nisthilfen für Fledermäuse an geeigneten Standorten zu verhängen.

3.3 Bei der Grundstücksbeleuchtung der Erschließungsflächen sind LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin (warmweiß) mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Die Abstrahlung ist nach unten zu konzentrieren, eine Ausrichtung zum Außenbereich/Offenland ist zu vermeiden.

4. Pflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

4.1 Die bestehenden Bäume, mit Pflanzbindung in der Planzeichnung festgesetzt, sind soweit möglich dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fällung/Entnahme dieser Bäume zur Umsetzung von Vorhaben ist nur unter Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Bei Entnahme ist Ersatz in gleicher Anzahl zu pflanzen.

4.2 Pflanzgebote für Baugrundstücke

Innerhalb des Geltungsbereichs sind je Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte, gebietsheimische Bäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

4.3 Flächiges Pflanzgebot

Auf der mit Pfg festgesetzten Fläche ist eine frei wachsende Heckenstruktur zu entwickeln, in mindestens 3 Gruppen von mindestens 10 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Hierbei sind heimische, standortgerechte und blütenreiche Sträucher zu verwenden.

4.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahme i.V.m. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen, die einen Ausgleich erfordern, wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Auf den Flurstücken Nr. 134 und 657, Gemarkung Altheim, sind durch Baumpflanzungen auf insgesamt mindestens 4.600 qm neue Streuobstwiesen zu entwickeln. Hierzu ist je 140 qm gehölzfreie Grundfläche ein heimischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche ist als Unternutzung artenreiches Grünland zu entwickeln; dies fordert bei einer extensiven Nutzung den Verzicht auf Düngung sowie lediglich eine 1-2 malige Mahd pro Jahr.

Zum Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind geeignete künstliche Fledermaus-Quartiere (Flach- und Rundkästen) funktions- und standortgerecht zu verhängen.

B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 5 NACH § 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

5. Äußere Gestaltung, Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

laut Planeintrag ist SD = Satteldach

mit einer Dachneigung von 18° bis 38°

zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Höhenlage des Grundstücks (§74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1)

Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf durch Aufschüttungen um maximal 1,0 m verändert werden.

C HINWEISE

7. Bestandsleitungen

Im Plangebiet können Bestandsleitungen unterschiedlicher Versorgungsträger vorhanden sein; mögliche Leitungslinien sind durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln.

8. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

9. Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.

10. Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Gamerschwang WSG 208 (Zone III) befindet. Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 23. März 1996 sind zu berücksichtigen.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

11. Bodenschutz - Altlasten

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

12. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

13. Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf dem Privatgrundstück mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

14. Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung des Grundstücks wird angeregt, vorwiegend gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden, die der heimischen Tierwelt einen entsprechenden Lebensraum bieten können.

15. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse sowie teilweise des Süßwasserkalken der Oberen Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Jura an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

D Begründung

16. Anlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll das Grundstück Flurstück-Nummer 294/2 aufgrund der städtebaulichen Situation am Nordrand Altheims in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Am nördlichen Ortsrand hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde entlang der Hauptstraße nach Norden entwickelt. Den Abschluss bilden zudem Gebäude westlich des Bühlweg. Das unbebaute Flurstück 294/2 schließt an die Bebauungsstruktur an und liegt innerhalb einer Linie zwischen den zwei nördlichsten Bauungen Bühlweg 7 und 9 im Westen und dem Gebäude Hauptstraße 39 im Osten. Dies gilt ebenso für den unbebauten östlichen Grundstücksteil von Flurstück-Nr. 293/1.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 294/2 soll eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet und damit der Siedlungsrand neu ausgeformt werden. In Abstimmung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern soll primär eine Wohnnutzung für Familienangehörige im Sinne der Eigennutzung erfolgen.

Mit der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von bis zu vier Wohngebäuden geschaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat hierfür am 28.10.2021 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gefasst.

17. Städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück 294/2 ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, grenzt jedoch dreiseitig an den bebauten Bereich an; zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation soll der östlichen Grundstücksteil von Flurstück-Nr. 293/1 ebenfalls überplant werden. Der nun einzubeziehende Planbereich stellt damit eine Arrondierung des Siedlungsbereichs dar und ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll der Planbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 sind ebenfalls erfüllt.

- **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Bereich des Plangebiets bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften.

- **Darstellung im Flächennutzungsplan FNP 2015**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt das Plangebiet zur Einbeziehung als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a dar. Die westlich am Bühlweg angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 293/3 (Bühlweg 5), Flst.-Nr. 294/1 (Bühlweg 7) und Flst.-Nr. 295/2 (Bühlweg 9) sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der geplanten Einbeziehung wird die bisher spornartige Gebäudelinie westlich des Bühlwegs nach Osten arrondiert und der Siedlungsrand organisch abgerundet.

Restriktionen einer baulichen Entwicklung sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Die Ziele der Ergänzungssatzung, Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, sind aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Vorprägung im Umfeld mit den Darstellungen und Zielen des FNP sowie der allgemeinen städtebaulichen Gemeindeentwicklung vereinbar.

- Regionalplan Donau-Iller 1987, derzeitige Fortschreibung

Weder der wirksame Regionalplan noch die derzeitige Fortschreibung stellen in den Raumnutzungskarten so siedlungsnah Restriktionen dar. Im Stand der Fortschreibung ist nordöstlich des Plangebiets, östlich der verlängerten Hauptstraße ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (VBG PS BI 2.1 G(3)).

18. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich der Satzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand Altheims im Wegedreieck des Bühlwegs und der Verlängerung der Hauptstraße.

Die einzubeziehende Fläche beträgt ca. 3.125 qm; der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück 294/2 mit ca. 2.390 qm sowie den östlichen Teilbereich des Grundstücks Flurstück-Nr. 293/1 mit ca. 735 qm. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil dargestellt ist.

19. Zweck und Auswirkungen der Satzung

19.1 Vorhaben

Mit der Einbeziehungssatzung sollen Wohngebäude zur Wohnraumschaffung in Altheim ermöglicht werden. Die Interessenten einer Wohnbaurealisierung sind in Altheim wohnhaft und stehen in familiärer Verbindung zum Grundstückseigentümer.

Es sind auf Flst.-Nr. 294/2 bis zu 3 Grundstücke / Wohngebäude möglich und zudem ein Grundstück / Wohngebäude auf dem östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 293/1.

Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung in Altheim.

19.2 Sicherung der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Bühlweg westlich des Flurstücks Nr. 294/2. Auf dem Flurstück 294/2 ist eine private Erschließung vorgesehen; die Sicherung der Erschließung erfolgt bei Grundstücksteilung durch entsprechende dingliche Sicherung.

Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz voraussichtlich über den Bühlweg, gegebenenfalls für den östlichen Teilbereich nach Süden zur Hauptstraße.

19.3 Standortwahl und -alternativen

In der Gemeinde Altheim besteht große Nachfrage nach Baugrundstücken zur Realisierung von Einfamilienhäusern überwiegend aus der ortsansässigen Bevölkerung. Die Flächenmobilisierung ist knapp, so dass jede verfügbare Fläche auf ihre Eignung geprüft wird.

Die Gemeinde konnte in den Jahren nach 2008 das Baugebiet "Beim Altheimer Schloss" als Innentwicklungsmaßnahme realisieren. In diesem Gebiet sind mittlerweile alle Grundstücke vergeben bzw. bebaut. Als kleine Entwicklungsfläche konnten entlang des Steingewegs planungsrechtlich entwickelt werden. Derzeit soll als Letzte Entwicklungsfläche aus dem gültigen Flächennutzungsplan das Gebiet "Härtenen III" am westlichen Siedlungsrand als Siedlungsarrondierung realisiert werden; das Verfahren hierzu wird noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Somit stellt die Arrondierungsfläche eine kurzfristig zu entwickelnde Fläche dar, für

die seitens der Grundstückseigentümer Mitwirkungsbereitschaft besteht und durch Eigennutzung auch die in der Gemeindeentwicklung gewünschte Bereitstellung von Bauland für Ortsansässige leistet. Andere Flächen stehen absehbar nicht zur Verfügung.

Die örtliche Situation stellt einen ortstypischen Siedlungsrand dar, der durch seinen Streuobstbestand sowohl im Sinne des Orts- und Landschaftsbilds wie auch nach ökologischen Aspekten hochwertig zu bewerten ist.

Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbilds führt der Eingriff zu einer Reduzierung des Streuobstgürtels am nördlichen Siedlungsrand. Die weiter nördlich angrenzenden Bestände können jedoch die visuelle Wirkung und Eingrünung weiterhin erhalten; die Eingrünungsmaßnahmen per Festsetzungen unterstützen diese Wirkung. Auch bezüglich der Biotopstruktur führt der Eingriff zu einem partiellen Verlust sowohl der ökologischen Funktion wie auch der Habitatsfunktion. Mit den angrenzenden Beständen stehen weiterhin vergleichbare Strukturen als Nahrungs-, Brut- und Jagdhabitats zur Verfügung. Für den Verlust erfolgt ein Ausgleich auf zwei geeigneten Flächen im Umfangsverhältnis von rund 1:2 (Eingriffsfläche: Neuanlage).

19.4 Umweltauswirkungen

Durch die Einbeziehungssatzung werden bisher unbebaute Flächen am Ortsrand mit teilweise Streuobstbestand sowie Wiesen und Gehölzgruppe überplant und einer Wohnbaunutzung zugeführt. Damit sind Umweltauswirkungen verbunden. Im Rahmen der Festsetzungen zur Satzung sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

a. Ermittlung der Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche ist überwiegend mit Streuobstbestand besetzt, nach Südosten ist eine Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen. Nach Norden bilden weitere Streuobstwiesen den Ortsrand.

Durch die Planung ist insbesondere mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten, Biotope zu rechnen. Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und den dadurch einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist voraussichtlich mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Beeinträchtigt wird auch die Grundwasserneubildung durch eine verminderte Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers.

Der Verlust des Streuobstbestands ist lokal voraussichtlich mit erheblichen Auswirkungen auf die Biotopfunktion verbunden.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Artenschutzrechtliche Relevanz, Anhang II“ erläutert.

b. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind im unbebauten Bereich von geringer-mittlerer Wertigkeit. Es besteht nur eine geringe Vorbelastung durch versiegelte Flächen (Schuppen). Altlasten sind nicht bekannt.
Planung	Es werden Flächen im bisherigen Außenbereich überplant. Unter Berücksichtigung der GRZ (mit zulässiger Überschreitung) können bis zu 50% des Plangebiets überbaut und

	versiegelt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Bodenfunktion von allgemeiner Bedeutung .
Wasser	
Bestand	Der geologische Untergrund besteht aus übriger Molasse (GWG) und weist eine geringe Durchlässigkeit in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Planung	Unter Berücksichtigung der GRZ (mit zulässiger Überschreitung) können bis zu 50%, das entspricht 1.562 qm des Plangebiets überbaut und versiegelt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Klima/Luft	
Bestand	Die Wiesenflächen mit Gehölzen besitzen ein Kaltluftentstehungspotenzial. Der Kaltluftabfluss erfolgt nach Süden in die Ortslage.
Planung	Aufgrund der Gebietsgröße wird das Kaltluftentstehungspotenzial voraussichtlich nur gering eingeschränkt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich überwiegend um Flächen mit landschaftstypischer Nutzungsart (Streuobstwiese, Extensivgrünland). Durch die Bestandsbebauung am Bühlweg und das Wirtschaftsgebäude im Osten hat das Plangebiet eine siedlungsstrukturelle Vorprägung.
Planung	Die Überbauung des Plangebiets führt zu einer Arrondierung des Siedlungsrandes.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Arten/Biotop und biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich überwiegend um eine Streuobstwiese (geschützte Bestände) auf mittelwertigen Biotoptypen. Die Bäume, jung bis mittleren Alters, scheinen regelmäßigen Rückschnitt zu erfahren; Totholz ist nicht vorhanden. Die biologische Vielfalt ist voraussichtlich von mittlerer Wertigkeit.
Planung	Von dem Vorhaben können Vögel, Fledermäuse und ggf. Käfer durch den Verlust von Teilnahrungs- und Teillebensraumhabitaten betroffen sein.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotop ist das Plangebiet von allgemeiner-besonderer Bedeutung .
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Geruchsbelastungen durch umliegende Landwirtschaftsbetriebe können für das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Relevante Vorbelastungen durch Emissionen aus Straßenverkehr bestehen nicht.
Planung	Das Vorhaben führt aufgrund der geringen Größe zu keiner wesentlichen Veränderung bezüglich Verkehrsbelastung und Immissionen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Als Sachgut besitzt die Fläche eine allgemeine Bedeutung als Teil der Kulturlandschaft.

Planung	Die Überbauung des Plangebiets führt zu einer Arrondierung des Siedlungsrandes. Durch die Bestandsbebauung am Bühlweg und das Wirtschaftsgebäude im Osten hat das Plangebiet eine siedlungsstrukturelle Vorprägung; nach Norden schließen weitere Streuobstbestände an.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von allgemeiner-besonderer Bedeutung .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden sowie Arten und Biotope. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung sowie der Überbauung von Teillebensräumen von planungsrelevanten Tierarten.
Bewertung	Die Erheblichkeit des Eingriffs sowie die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, die Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden.

c. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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 und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Pflanzgebote in den Bebauungsplan eingeflossen.

19.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage I) sind die dann zulässigen Eingriffe dargestellt und rechnerisch bilanziert. Diese Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit und Bemessung des notwendigen Kompensationsumfangs.

Danach verbleibt mit der Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs ein Kompensationsdefizit von – 47.775 Ökopunkten nach ÖKVO. Als planexterne Maßnahme wird die Entwicklung von Streuobstwiesen durch Neupflanzung von standortgerechten Obstbäumen festgesetzt. Damit kann das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Bei der Festlegung der planexternen Ausgleichsflächen sind agrarstrukturelle Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG dahingehend berücksichtigt, dass keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen in Anspruch genommen werden.

19.6 Besonderer Artenschutz

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG ist das Plangebiet einer Habitatspotenzialanalyse unterzogen worden.

Im Rahmen von Begehungen wurden die bestehenden Habitatstrukturen erfasst. Bei den Begehungen wurde auf Hinweise von relevanten und sonstigen Arten geachtet. Als Datengrundlage wurden die über die LUBW zugänglichen Datenbanken genutzt.

Aufgrund der Habitatsausstattung des Untersuchungsgebiets sind als relevante Arten Vögel und Fledermäuse festgestellt, mit deren Vorkommen grundsätzlich zu rechnen ist.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Baumaßnahme auszuschließen.

- Die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung sind nur in der vogelbrut- und fledermausfreien Zeit (01.11. – 28.02.) zulässig.
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets
- Verwendung insektenfreundlicher, artenreicher Sträucher zur Gebietsdurchgrünung /Gartengestaltung
- Vermeidung von Lichtimmissionen durch Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweißer Farbton) und bodennaher Ausrichtung von Außenbeleuchtung. Eine Beleuchtung / Anstrahlung der weitem Streuobstwiesen ist unbedingt zu vermeiden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen, um die ökologische Funktion des vom Eingriff potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dauerhaft wieder herzustellen und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG auszuräumen:

- Baumpflanzungen je Baugrundstück und Hängen von Nisthilfen im Plangebiet
- Schaffung von Ersatzhabitaten durch Neuanlage von Streuobstwiesen im Umfang von 4.600 m² und Verhängen von künstliche Fledermaus-Quartieren (Flach- und Rundkästen).

20. Begründung der Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden im Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 folgende Festsetzungen getroffen:

20.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Einfügung am südlichen Ortsrand werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudehöhe kann unter Wahrung einer Flexibilität für den Bauherrn die städtebauliche Ordnung und das Einfügen gewährleistet werden.

Zur Art der baulichen Nutzung erfolgt auch aufgrund des geringen Flächenumfangs keine Festsetzung; es entsteht kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Die geplante Wohnnutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung mit den westlich und südlich vorhandenen Wohngebäuden ein.

Mögliche Immissionskonflikte aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht bekannt. Der Abstand zu möglichen Emissionsquellen reicht nach derzeitigem Kenntnisstand aus, um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 1 BImSchG ausschließen zu können.

20.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und gewährleisten den Standort der Bebauung in räumlicher Abstimmung zur vorzusehenden Randeingrünung und zur planinternen Erschließung, die noch nicht festgelegt ist.

- 20.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Einschränkung von Fäll- und Rodungszeiten, das Aufhängen von Nisthilfen sowie zur Beleuchtung dienen dem Naturschutz im Sinne der Eingriffsminderung und der Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
- 20.4 Pflanzgebote, Bindung von Bepflanzungen
Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindung dient grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dient zudem der Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
Mit entsprechender Baumpflanzung erfolgt einer innere Durchgrünung und wird der Übergang vom Siedlungsbereich in den freien Landschaftsraum gegliedert. Die durch das flächige Pflanzgebot am Nordrand anzulegenden Heckengruppen ergänzen den Planungsraum durch reichstrukturierte Habitatsräume und bilden eine Grün- und Leitstruktur am neuen Siedlungsrand gegenüber den angrenzenden Streuobstbeständen.
- 20.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Die Planungsbegünstigten beabsichtigen den erforderlichen Ausgleich durch eigene, dauerhaft zu sichernde Maßnahmen zu erbringen. Die Neuanlage von Streuobstwiesen am südlichen Ortsrand und westlich von Altheim durch Neupflanzung von Bäumen erfolgt auf Flächen verfügbaren Flächen.
- 20.7 Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer ortsbildverträglichen Einbindung der Baulichkeiten.

aufgestellt:
Stuttgart, den 06.12.2021
Wick+Partner