Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„Härtenen III“

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

– STAND 04.07.2022 –

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de • info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation ... 2
2. Bestandssituation ... 3
3. Aufstellungsverfahren ... 6
4. Belange des Umweltschutzes ... 7
5. Städtebauliches Konzept ... 11
6. Entwässerungskonzept ... 12
7. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen ... 13
8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) ... 16
9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften ... 17
10. Flächenbilanz ... 19

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziel und Zwecke und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Härtenen III“ und zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt die Gemeinde Altheim die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung, um ein attraktives Wohnquartier zu realisieren.

Die Flächen stellen mit das letzte Flächenpotenzial zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde im gültigen Flächennutzungsplan dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Härtenen III“ beabsichtigt die Gemeinde Altheim folglich, die bisher unbebauten Flächen am westlichen Siedlungsrand einer Wohnbaunutzung zuzuführen.
Sowohl nördlich wie auch südlich der Fläche wurden Wohnbauflächen erschlossen, so dass auch siedlungsstrukturell die vorliegende Fläche, derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, den Siedlungsbestand organisch ergänzen kann. Mit einer maßvollen und maßstabsgerechten Flächenentwicklung soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachgekommen werden. Das Baugebiet dient dabei vorrangig der „Eigenentwicklung“ aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung und entspricht der Bedarfsermittlung im Rahmen der FNP-Ausweisung.

Die Gemeinde Altheim ist grundsätzlich bemüht im Rahmen der Innenentwicklung die Nutzung vorhandener Baulücken zu unterstützen und innerörtliche Flächenpotenziale (Beim Altheimer Schloss) zu entwickeln. Derzeit sind jedoch keine weiteren gemeindlichen Grundstücke vorhanden und Baulücken im Privatbesitz sind nicht verfügbar.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Härtenen III“ soll die Fläche im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich qualifiziert werden. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Erschließung erforderlich und bildet die Grundlage der Bodenordnung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Wohnbauentwicklung der Gemeinde daher das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans “Härtenen III“ wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Altheim zwischen der angrenzenden Wohnbebauung nördlich der Birkenstraße, südlich am Härtenenweg und östlich des Finkenwegs sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Die Ortsmitte von Altheim befindet sich östlich in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet.
Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Birkenstraße Flurstück Nr. 226 (außerhalb)
- im Osten im Geltungsbereich mit dem Finkenweg Flurstück Nr. 227/1 sowie geringe Flächenanteile der Flurstücke Nr. 236/1 und 236/2 zur Querschnittanpassung des Finkenwegs
- im Süden durch die Flurstücke 230, 231/10, 231/9, 231 (Härtenenweg) und 231/7
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Grasweg Flurstück 204/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 227, 227/1 (Finkenweg), 227/2, 228, 229 und 231/8 sowie 236/1 und 236/2 anteilig.

Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

1.3 Topografie

Die Fläche steigt von Süd nach Nord um ca. 15 m an.

2. Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet ist bis auf ein Bestandsgebäude im nordöstlichen Teilbereich unbebaut und wird landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.

Für den bereits bebauten Umgebungsbereich ergibt sich eine einheitliche Baustruktur mit Einfamilienhäusern. Die Wohngebäude sind überwiegend einstöckig mit Kniestock und Satteldach oder teilweise auch mit Walmdach. Zum Teil treten die Gebäude auf ihrer Südfassade auch zweistöckig mit Satteldach in Erscheinung. Für die angrenzenden Bereiche bestehen Bebauungspläne mit einer Wohngebietsfestsetzung.
Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild des westlichen Ortsbereichs von einer lockeren Baustruktur mit Einfamilienhäusern und großzügigen privaten Gärten geprägt.

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Altheim wird im Regionalplan Donau-Iller (Entwurf der Gesamtfortschreibung 23.07.2019) als Gemeinde im ländlichen Raum kategorisiert. Die Siedlungstätigkeit soll nicht über die organische Entwicklung der Gemeinde hinausgehen (B III 1 G (2).

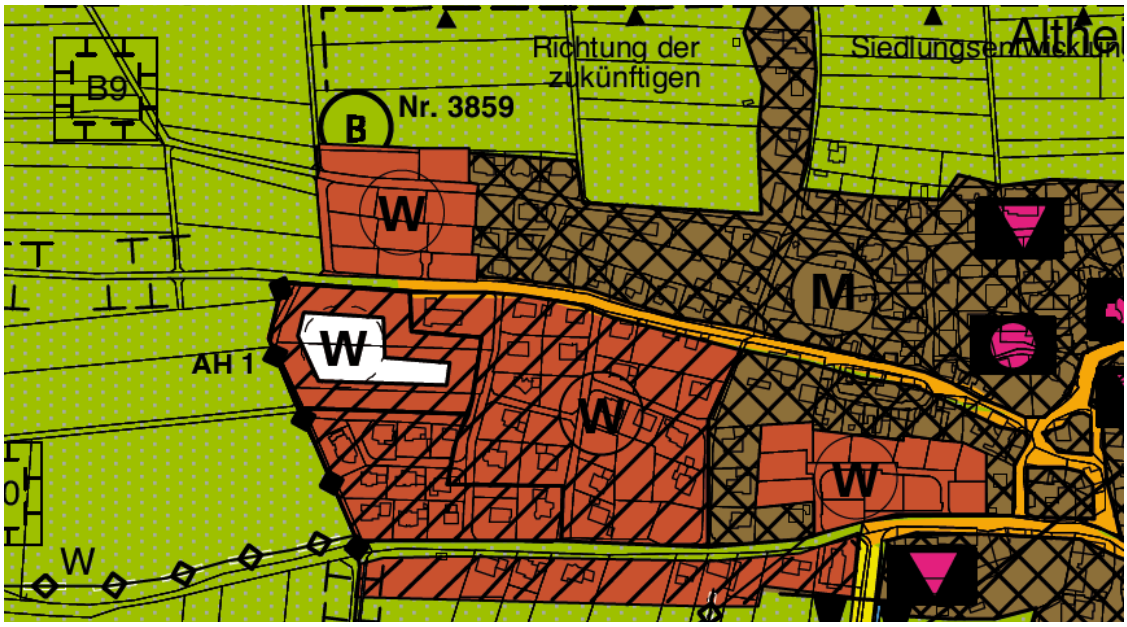
Nach B III 1 G (3) soll die weitere Siedlungstätigkeit (...) im Wohnsiedlungsbereich (...) zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Zudem soll nach B III 1 Z (4) eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (...) und nach B III Z (8) eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist die Fläche des Bebauungsplans derzeit als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes können in Bezug auf die Art der Nutzung Wohnbaufläche und im Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Westlich der Fläche verläuft eine 20 kV Stromversorgungsleitung. Diese tangiert das Gebiet nicht.



Ausschnitt FNP

2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.5 Prüfung von Alternativstandorten

Innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens wurde mit der Untersuchung von Alternativstandorten zur Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, über die Abprüfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie durch Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen mögliche Planungsalternativen für die konkrete Flächenausweisung zu untersuchen und diese gegeneinander abzuwägen.

Aufgrund des dreiseitigen Siedlungsbestands und damit der siedlungsstrukturell eindeutigen Flächenarrondierung war und ist die Entwicklungsfläche als alternativlose Flächendarstellung im FNP aufgenommen und kann nunmehr zur Vervollständigung des Siedlungsbereichs von Altheim umgesetzt werden.

2.6 Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung von Baulücken / Flächenpotenzialen

Der grundsätzliche Flächenbedarfsnachweis erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung. Die dort getroffenen Annahmen des Flächenbedarfes haben sich bis heute nicht wesentlich verändert.
In Prüfung und Abwägung unterschiedlicher Flächen erfolgte die Ausweisung der Fläche “Härtenen III“, die nun mit Aufstellung des Bebauungsplans einer Realisierung zugeführt wird.

Der Ortsteil verfügt kaum über innerörtliche Reserveflächen, die Übrigen sind mittlerweile einer Bebauung zugeführt worden; die Gemeinde fördert hierzu bereits seit Jahren Innenentwicklungsmaßnahmen, wie beispielsweise das flächengrößte Gebiet “Beim Altheimer Schloss“, trotzdem ist bedauerlicherweise eine ausreichende Wohngebietsversorgung für Altheim aufgrund fehlender Verfügbarkeit weiterer Flächen derzeit nicht gegeben.

Zur Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wird zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken unter Berücksichtigung der ermittelten Umweltbelange sowie der artenschutzrechtlichen Belange das Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Härtenen III" durchgeführt.

3. Aufstellungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchgeführt. Zur Wohnraumschaffung sollen Außenbereichsflächen als Bauland ausgewiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.
Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gehen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht über „Wohnnutzungen" i.S. von § 13b Satz 1 BauGB hinaus. Das Plangebiet dient einer überwiegenden Wohnnutzung. Die mit einer Wohnnutzung verbundene und dazugehörige Infrastruktur ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
In der Konsequenz sind alle anderen Nutzungen, die keinen direkten Bezug zum Wohnen haben, um auch eine Flächenkonkurrenz zum Wohnen zu vermeiden, auszuschließen (bei einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO betrifft dies, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO).

Der Bebauungsplan schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, da er im Norden, Osten und Süden an die bestehende Wohnbebauung anschließt. Das Plangebiet selbst ist bisher dem Außenbereich zugehörig.

Die Arrondierung des Siedlungsbereichs stellt die Möglichkeit dar, flächeneffizient mit geringem Erschließungsaufwand, kurzfristig Wohnbauflächen zu erschließen. Nach Umsetzung einiger Maßnahmen im Innenbereich (Wiedernutzung Gebäude) sind dort derzeit keine Flächen zur Nachverdichtung verfügbar. Die Gemeinde Altheim wird weiterhin Maßnahmen der Innenentwicklung fördern und den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 05.12.2019 eingeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m^2 festgesetzt.
Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 b i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen, sind gegeben, da im Bebauungsplan

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 b BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. 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 Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen wird und

- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt; § 13b verweist auf § 13a. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Trotz der Verfahrenserleichterung keiner Umweltprüfung bleibt unberührt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche am westlichen Siedlungsrand von Altheim zwischen angrenzender Bebauung. Das Plangebiet ist bis auf ein Bestandsgebäude im nordöstlichen Teilbereich unbebaut und wird landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich entlang der Birkenstraße und dem Feldweg (Flurstück Nr. 204/2) 15 Laubbäume.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,4 ha mit einem Anteil von rund

	1,1 ha bisher unbebauten Außenbereichs. Den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) wird dahingehend nachgekommen, dass über reduzierte Erschließungsanlagen durch Anbinden an den bereits vorgesehenen Bestandsstraßen ein hoher Baugebietsanteil am Bruttobaugebiet/Plangebiet erreicht werden kann. Die Abrundung des Siedlungsbereichs spricht für die Standortentscheidung der im FNP bereits ausgewiesenen Fläche. Die natürlichen Bodenfunktionen sind von mittlerer-hoher Wertigkeit. Ein Sonderstandort für naturnahe Vegetation liegt nicht vor. Gemäß Flurbilanz gehört die Fläche der Grenzflur an und ist für die Landwirtschaft von untergeordneter Bedeutung. Auf den bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Altlasten im Boden sind nicht bekannt.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche sind die örtlichen Bodenfunktionen von **allgemeiner Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Die Planung führt zur Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Auf zukünftig versiegelten Flächen führt das Vorhaben zu Einschränkungen der Bodenfunktion und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Plangebietsgröße, die Beschränkung des Versiegelungsgrads (GRZ) und die Pflanzungen sowie die Durchgrünung des Gebiets dämpfen jedoch die Erheblichkeit für den Naturhaushalt. Durch die Abrundung der Siedlungsfläche werden wertvolle Flächenressourcen geschont. Mit erheblichen **Beeinträchtigungen** ist **nicht** zu rechnen.
Wasser	
Bestand	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland. Direkt nördlich davon grenzt die Einheit Übrige Molasse an. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“, Zone III+IIIA
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von **besonderer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr versickern. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem. Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist daher **nicht** zu rechnen.
Klima/Luft	
Bestand	Die Fläche kann dem Ortsrand-Klimatop zugeordnet werden. Kennzeichnend sind überwiegend unbebaute freie Flächen, auf welchen Kaltluft gebildet werden kann. Aufgrund der Exposition und Hangneigung fließt die entstehende Kaltluft Richtung Süden zur bestehenden Wohnbebauung Härtenenweg ab. Die bestehenden Gehölze und Bäume besitzen kleinklimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Geringe Vorbelastungen sind durch landwirtschaftliche Immissionen und die Bestandsbebauung (u.a. Hausbrand) gegeben.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch die Bebauung wird die Kaltluftentstehung und der Kaltluftabfluss eingeschränkt. Mittels festgesetzter Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und einer Beschränkung der GRZ ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen zu rechnen.
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich um ausgeräumte Agrarflächen ohne Aufenthaltsqualität. Entlang der Randbereiche sind teilweise noch Reststrukturen landschaftstypsicher Elemente vorhanden (Baumreihe). Das Gebiet liegt in leicht exponierter Lage. Es bestehen Sichtbeziehungen in den umliegenden Landschaftsraum. Blickbeziehungen zu historischen Kulturdenkmälern in Altheim bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes (Orts-)Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist voraussichtlich **nicht** zu rechnen. Die durch den Bebauungsplan eröffneten Planungsmöglichkeiten sehen eine maßvolle Verdichtung vor.
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	

Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich um Ackerflächen sowie einer extensiven Weidefläche mit Gehölz und 15 Laubbäumen. Im Nordosten des Plangebiets steht ein Haus mit Garten-Freifläche, Gehölz und verschiedenen Bäumen. Im Wirkungsraum des Vorhabens kommen 37 Vogelarten, davon 13 Arten als Brutvögel im Plangebiet, sowie zehn Arten von Brutvögel außerhalb des Plangebiet und eine weibliche Zauneidechse vor. Für die Fledermäuse können Beeinträchtigungen aus dem Verlust einer Leitlinie entstehen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/Biologische Vielfalt ist das Gebiet von **besonderer Bedeutung**.
Wirkung/ Bewertung	Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeiten, Nisthilfen, umweltschonende Beleuchtung) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Geruchsbelastungen durch umliegende Landwirtschaftsbetriebe können für das Plangebiet sind als ortstypisch zu betrachten. Relevante Vorbelastungen durch (Lärm-)Immissionen des Straßenverkehrs bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch die Realisierung eines Wohngebiets in vorliegender Plangebietsgröße sind keine wesentlichen Störungen oder Immissionen weder im Plangebiet oder noch außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Das Vorhaben führt zu **keinen erheblichen Beeinträchtigungen**.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Schlosses von Altheim und der Katholischen Pfarrkirche St. Michael, beides Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, die die Regionalplanung zudem als raumwirksame Kulturdenkmale erkannt hat. Als Sachgut besitzt die Fläche als Produktionsstandort für die Landwirtschaft (Grenzflur) eine geringe Bedeutung.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur-/Sachgüter ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	**Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.**
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt. Durch das Vorhaben verlieren zwei Vogelarten ihren Brutplatz. Dies kann durch entsprechende Maßnahmen (Nisthilfen) kompensiert werden. Nachhaltige Auswirkungen ergeben sich zudem durch die Flächenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	**Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.**

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese fließen in den Bebauungsplan u.a. zu Pflanzgeboten, Oberflächenmaterialen und als Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Maß der baulichen Nutzung ein.

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht

der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst (Büro Zeeb&Partner 28.10.2021).

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

Vögel
Insgesamt wurden 37 Vogelarten festgestellt, davon 13 Arten als Brutvögel im Plangebiet, sowie weitere zehn Arten als Brutvögel außerhalb des Plangebiets. 15 Arten wurden als Nahrungsgäste bzw. Durchzieher im Untersuchungsgebiet angetroffen. Von den 23 festgestellten Brutvogelarten konnten 15 Arten als nicht relevant identifiziert werden; für sie kann eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Es verbleiben acht Brutvogelarten mit Rote-Liste Status in Baden-Württemberg bzw. der Star ist zwar nicht gelistet; gilt dennoch als gefährdet. Der Lebensraum von Feld- und Haussperling innerhalb des Plangebiets liegt im Bereich bestehender Gehölze, sowie an dem Bestandsgebäude. Mit Umsetzung der Planung entfallen voraussichtlich die Gehölze, die dem Feldsperling als Lebensraum dienen. Das Bruthabitat des Haussperlings ist ggf. bei Umbauten an dem Bestandsgebäude betroffen. Die Gehölzstrukturen, in denen die anderen Vogelarten brütend angetroffen wurden, liegen nördlich und westlich des Plangebiets und werden mit dem Bau des Wohngebiets nicht entfernt. Lediglich während der Bauzeit ist ggf. mit temporären Beeinträchtigungen durch Störung zu rechnen.

Für die Vogelarten gehen durch die Erweiterung der Wohngebietsflächen Nahrungshabitate verloren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Umgebung genügend gleichwertige Nahrungshabitate vorhanden sind. Eine Betroffenheit weiterer Nahrungshabitate durch z. B. Lärm- oder Kulissenwirkungen in der näheren oder weiteren Umgebung ist nicht zu erwarten, da es sich bei den kartierten Arten nicht um störungsempfindliche Arten handelt. Eine Beeinträchtigung störungsempfindlicher Offenlandarten ist aufgrund der naturräumlichen
Ausstattung und der bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) wird durch die Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung für Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) nicht ausgelöst.
Zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) für Feldsperling und Haussperling erforderlich: Aufhängen von je zwei Nistkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung.

Fledermäuse
Durch das Vorhaben sind keine Sommer- oder Winterquartiere, die durch Fledermäuse genutzt werden können, betroffen. Weiterhin besteht aufgrund der Kleinräumigkeit und Habitatausstattung des Plangebiets keine Funktion als essentielles Nahrungshabitat. Die Beleuchtung des Wohngebiets ist örtlich beschränkt und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln

durchzuführen, um angrenzende Jagdhabitate nicht zu beeinträchtigen. Mit Entfernung der Gehölzreihe im Westen und Norden des Gebiets entfällt eine potentielle Leitstruktur, die von Fledermäusen genutzt werden kann. Die Rodung von Gehölzen ist daher im Winterhalbjahr durchzuführen. Weiterhin ist nach Westen und Norden eine geeignete Eingrünung aus standortgerechten, einheimischen und blütenreichen Gehölzen vorzusehen, um vorkommenden Fledermäusen wieder eine Leitlinie anzubieten.

Da das Plangebiet nur eingeschränkt nutzbar ist als Jagdhabitat und kein Quartier (-potential) hat, sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die potentielle Leitlinie wird im Rahmen der konfliktvermeidenden Maßnahmen wiederhergestellt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 liegt nicht vor.

Zauneidechse
Bei den Begehungen konnte ein weibliches Zauneidechsenexemplar in dem verwilderten Hausgarten festgestellt werden. Die extensive Wiese im Baugebiet dient der Zauneidechse evtl. als Nahrungshabitat. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Umfeld mit weiteren Wiesenflächen und Streuobstwiesen genügend gleichwertige Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

Bei Bebauung der an den bestehenden Hausgarten angrenzenden Baugrundstücke soll der Hausgarten nach Gutachten während der Bauzeit mit einem Reptilienschutzzaun abgegrenzt werden, sodass keine Tiere in das Baufeld einwandern können. Der Reptilienschutzzaun ist im Frühjahr vor Aktivitätsbeginn der Zauneidechse aufzustellen und regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit hin zu kontrollieren; am Bestandsgebäude sind mittlerweile umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchgeführt und es kommt zu einer Neugestaltung des Gartenbereichs.
Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 liegt nach heutigem Kenntnisstand für diese Art durch das Vorhaben der Bebauungsplanaufstellung nicht vor.

5. Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses wurde ein städtebauliches Erschließungs- und Bebauungskonzept erarbeitet.
Mit dem Baugebiet “Härtenen III“ soll ein Wohngebiet mit hoher Qualität und ökologischen Aspekten entstehen, das in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig behutsam in die umgebende Struktur der angrenzenden Bebauung und in den Landschaftsraum einfügt.

Entsprechend der Umgebungsbebauung soll die einheitliche Baustruktur mit Einfamilienhäusern auch im Plangebiet fortgeführt werden; eine Gebietsdurchgrünung bleibt durch die privaten Gartenbereiche erhalten.
Mit einem Erschließungsring als Wohnwege zwischen dem Finkenweg von Osten und dem südlich angrenzenden Härtenenweg kann eine verkehrsarme und flächensparende Erschließungsstruktur entwickelt werden. Der im städtebaulichen Entwurf in Verlängerung des inneren Erschließungsrings nach Westen führende Weg zur Anbindung in die freie Landschaft wird im Bebauungsplan nach Süden verschoben und dort mit der Lage notwendiger Leitungsrechten überlagert. Die nördlichen Grundstücke werden direkt von der Birkenstraße erschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein Ausbau des nördlichen Finkenwegs geplant. Unter geringer Flächeninanspruchnahme angrenzender Bestandsgrundstücke kann ein angemessener und dem übrigen Straßensystem vergleichbarer Straßenquerschnitt erreicht werden. Der Flächenbedarf für die öffentliche Verkehrsfläche ist mit den Angrenzern vorabgestimmt.

Nach der Vorentwurfsplanung können im Baugebiet ca. 17 neue Bauplätze mit Flächengrößen zwischen 475 und rund 750 m2 angeboten werden. Mit dem Erschließungsring, vorgesehen als Mischverkehrsfläche, kann das Ziel nach einer Verkehrsberuhigung im Baugebiet erreicht werden. Es soll die Stellplatzforderung von 1,5 ST/je Wohneinheit im Gebiet realisiert werden, um die öffentliche Straße von Parkierungsdruck zu entlasten. Im Erschließungsring werden einzelne Parkplätze ausgewiesen.

Städtebauliches Erschließungs- und Bebauungskonzept

6. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

<u>Niederschlagswasser</u>
Das gedrosselte Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der Geh- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und in den Siegentalbach eingeleitet.
Bei jedem Haus ist hierfür eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 3 m³/100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s erforderlich. Die Hofflächen der Privatgrundstücke werden wasserdurchlässig ausgeführt.

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Schmutzwasserkanal im Härtenenweg eingeleitet.
Über das vorhandene Kanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage in Ehingen weitergeleitet. Auf der Kläranlage findet die Abwasserreinigung statt.
Aufgrund der topografischen Hangsituation ist das anfallende Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauebene immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauebene zu heben. Nur untergeordnete Nebenräume unterhalb der Rückstauebene dürfen mit einem Rückstauverschluss gesichert werden. Regelungen trifft die DIN 1986.
Es ist grundsätzlich auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Zur Überprüfung behält sich die Gemeindeverwaltung vor, die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlanschlüsse festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Altheim beseitigt.

Starkregen
Es ist kein Starkregenrisikomanagement für die Gemeinde Altheim vorhanden.
Es grenzt direkt kein Außeneinzugsgebiet an die zu erschließende Fläche an.
Zum Schutz vor dem Oberflächenwasser sind bauliche, private Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.
Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

7. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.
Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, um dem Vorrang der Wohnbauentwicklung zu entsprechen.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sollen vermieden werden.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gehen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht über „Wohnnutzungen“ i.S. von § 13b Satz 1 BauGB hinaus. Das Plangebiet dient einer überwiegenden Wohnnutzung. Die mit einer Wohnnutzung verbundene und dazugehörige Infrastruktur ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
In der Konsequenz sind alle anderen Nutzungen, die keinen direkten Bezug zum Wohnen haben, um auch eine Flächenkonkurrenz zum Wohnen zu vermeiden, auszuschließen (bei

einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO betrifft dies, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und ist ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation und ermöglicht eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleibt unter dem Orientierungswert der Obergrenze nach § 17 BauNVO und stellt einen verträglichen Übergang der Bebauung in die freie Landschaft sicher.
Die Entwicklungsperspektiven des Allgemeinen Wohngebiets werden nicht eingeschränkt.

Für die Gebäude wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Wand- und Firsthöhe und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung zur Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes.

Das Festsetzungsregime entspricht den Festsetzungen dem angrenzend bestehenden Bebauungsplan Härtenen südlich des Plangebiets. Die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen berücksichtigt die Hangsituation, aus der in der Regel ein städtebaulich wirksames Geschoss nach Süden realisiert werden kann. Für die festgesetzte Wandhöhe ist das Maß der festgesetzten bzw. tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe maßgeblich.

Hierzu ist die Höhenlage durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt, die eine Höheneinbindung in das bewegte Gelände gewährleistet.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Längenbegrenzung der Gebäude auf 25 m. Durch die Regelung können die Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur und Körnung eingebunden werden. Es sind damit grundsätzlich auch dichtere Bauweisen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen auf kleineren Grundstücken möglich, um unterschiedliche Angebote zu ermöglichen.

7.4 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 erfor-

derlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

7.5 Nebenanlagen

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

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend dem Erschließungskonzept wird die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet wird über den Erschließungsring versorgt. Der Straßenraum soll neben der Erschließungsfunktion auch Wohnumfeld für unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer sein. Es ist daher in Fortführung des südlich anschließenden Härtenenweg eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Öffentliche Stellplätze werden als Parkierungsbuchten räumlich definiert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg dient nicht vorrangig der Verkehrsabwicklung, sondern ist nur eingeschränkt befahrbar und kommt deshalb als allgemeine Straßenverkehrsfläche nicht in Betracht. Der Weg dient der Anbindung an den Landschaftsraum im Westen.

7.7 Grünfläche

Die festgesetzte Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebiets am Gebietsrand zur freien Landschaft. Sie ist als private Grünfläche jeweils Teil der privaten Grundstücksfläche. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche manifestiert den zukünftigen Charakter der Randeingrünung; im südlichen Plangebiet ist die Fläche lediglich durch Pflanzgebot auf Baugebietsfläche ausgewiesen.
Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in der Grünfläche unzulässig.

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

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.
Die 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 Straßenverkehrs zu vermeiden. Des Weiteren wird der Rodungszeitraum festgesetzt.

Als Maßnahmenfläche werden die grünordnerischen Qualitäten für die private Grünfläche definiert und die Randeingrünung gesichert. Der Erhalt bestehender Gehölze sichert durchgängig und dauerhaft die artenschutzrelevanten Leitgehölze.
Die CEF-Maßnahmen sind aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten abgleitet und gewährleisten den Funktionserhalt der Habitatsräume für Vögel. Die Maßnahmen sollen unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden und ihre Funktionen sind durch Erhalt und Pflege dauerhaft zu geährleisten.
Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

7.9 Leitungsrechte

Zur Sicherung einer geordneten getrennten Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser sind aus topografischen Gründen Flächen für Leitungsrechte in privaten Grundstücken erforderlich. Eine Entwässerung im Freispiegel jeweils zum Kanal in der öffentlichen ist nach Prüfung nicht für alle Grundstücke möglich. Die Flächen für Leitungsrechte sichern eine wirtschaftlich darstellbare Entwässerung über kurze Strecken; die Lage der Flächen für Leitungsrechte sind so festgelegt, die Nutzungseinschränkungen für die jeweiligen Grundstücke zu minimieren.

7.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

7.11 Herstellung des Straßenkörper

Aufgrund der topografischen Situation sind für die Herstellung der Erschließungsanlagen Aufschüttung und Böschungen erforderlich, die auf den Baugrundstücken zu dulden sind. Mit der Bebauung der Grundstücke können individuell Anpassungen vorgenommen werden.

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

8.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone II-IA des Wasserschutzgebiets „Gamerschwang“ (LUBW-Nr. 425-208).

9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützenden Belangen.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Satteldachform festgesetzt. Für die Einfamilienhäuser wird somit die in Altheim typische Dachform mit Satteldächern fortgeführt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.
Ebenso wird sichergestellt, dass die Flachdächer der Garagen und überdachten Stellplätze / Carports entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind.

Dachgestaltung
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich.

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

Gestaltung von Nebenanlagen
Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.
Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt.
Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und 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.

9.3 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 oder in Retentionszisternen zurück zu halten. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.
Einfriedungen
Die Festsetzungen zu Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

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

9.4 Freileitungen

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

9.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum spielt das Auto weiterhin eine große Rolle im individuellen Mobilitätsanspruch. Um den Parkierungsdruck aus den Mischverkehrsflächen herauszulassen, müssen je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze hergestellt werden; bei der Errechnung des Stellplatzbedarfs sind Dezimalstellen grundsätzlich aufzurunden.

9.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung von abzuleitenden Wasserspitzen und damit zur Reduzierung der spontanen Einleitung in des Regenwasserkanalnetz und nachführend in die Vorflut sind auf jedem Grundstück Retentionszisternen zu erstellen, die das Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen aufnehmen.

10. Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet - Geltungsbereich	14.530 qm	100,0 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	11.985 qm	82,5 %
Verkehrsfläche	1.960 qm	13,5 %
Grünfläche	585 qm	4,0 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, im Juni 2021
Letztmalig geändert: 04.07.2022