

#### D. Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Auslegungsbeschluss



**Bebauungsplan für das „Wohngebiet östlich der Straße Am Sattel, Bauabschnitt II“ im Planbereich 75-09 in Aalen-Wasseralfingen; Plan-Nr. 75-09/2 und**

**Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften für den Geltungsbereich; Plan-Nr. 75-09/2 sowie Änderung des Flächennutzungsplans im „Bereich Sattel“ ( 3. FNP-Änderung)**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2.	Erfordernis der Planaufstellung.....	1
3.	Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung.....	2
3.1	Flächennutzungsplan .....	2
3.2	Landschaftsplan.....	2
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
5.	Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes .....	3
6.	Städtebauliches Konzept.....	3
7.	Festsetzungen des Bebauungsplan .....	4
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
7.3	Bauweisen.....	4
7.4	Stellung der baulichen Anlagen .....	4
8.	Grünordnung und Freiflächenkonzept.....	4
9.	Erschließung .....	5
10.	Ver- und Entsorgung .....	5
11.	Lärmsituation .....	6
12.	Bodenordnung .....	6
13.	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	6
14.	Städtebauliche Daten .....	7
15.	Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	7
15.1	Äußere Gestaltung .....	7
15.2	Gestaltung von unbebauten Flächen.....	7
15.3	Antennen und Freileitungen .....	7
15.4	Regenwasserbehandlung.....	8
15.5	Ordnungswidrigkeiten.....	8
16.	3. Änderung des Flächennutzungsplanes: „Bereich Sattel“ in Aalen-Wasseralfingen .....	8
17.	Anpassung der Gemarkungsgrenze.....	8
18.	Zusammenfassung .....	9
19.	Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte .....	10

### Anlagen:

- Abgrenzungsplan M 1:1.300
- Flächennutzungsplan für die VG Aalen (wirksam ab 28.08.2002)
- Landschaftsplan für die VG Aalen
- Städtebauliches Gesamtkonzept „Am Sattel“ (Stand 07.01.2003)
- Bebauungsplanentwurf vom 07.10.2003
- 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf vom 07.10.2003)



## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aalen-Wasseralfingen am nordöstlichen Siedlungsrand nördlich der Bebauung an der Straße Im Weiherle bzw. der Spitzwegstraße im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Im direkten Anschluss an das Gebiet verläuft im Norden die Gemarkungsgrenze zwischen Wasseralfingen und Hofen. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **ca. 1,57 ha**. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsplan (Anlage) dargestellt. Sie verläuft im einzelnen:

Im **Osten** entlang der Ostgrenze der Flurstücke Nr. 1471/8, 1471/7 und 1471/6 und quer über die Flurstücke Nr. 1470, 1469 und 1468/2 bis zum Grubenweg,

im **Süden** entlang der Nordwestseite des Grubenweges und der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1461/1, dabei wird im Bereich zwischen dem Wohnhaus Spitzwegstraße 20 und der Spitzwegstraße eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1461/1 einbezogen, danach entlang der Nordostgrenze der Flurstücke Nr. 1460/3 (Spitzwegstraße) und 1461/2, entlang der Südgrenze des Flurstücks Nr. 1471/3, der Ostgrenze der Flurstücke Nr. 1471/10 und 1471/2 und entlang der Südgrenze des Flurstücks Nr. 1471/2,

im **Westen** entlang der Gebietsabgrenzung des künftigen Bebauungsplanes „Am Sattel, 1. Bauabschnitt“; Plan-Nr. 75-09/1 (über die Flurstücke Nr. 1471/2, 1471/10, 1471/3, 1471/4, 1471/1, 393/2, 1471/8 und 560/1 (Gemarkung Hofen) und entlang der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1471/1),

im **Norden** über das Flurstück Nr. 560 und 560/1 (Gemarkung Hofen), entlang der Südgrenze des Flurstücks Nr. 560/1, über die Flurstücke Nr. 1471/9 und 150 (Gemarkung Hofen) und entlang der Nordgrenze der Flurstücke Nr. 1471/9 und 1471/8.

Die Abgrenzung des Plangebietes hat sich gegenüber der Abgrenzung bei den Aufstellungsbeschlüssen am 28.05.2003 im Bereich nördlich des Grubenweges geringfügig verändert. In diesem Bereich konnte der südwestliche Teil des Flurstücks Nr. 1468/2 nachträglich erworben werden. Dadurch kann eine direkte Fußwegverbindung aus dem neuen Baugebiet zum Grubenweg realisiert und außerdem die Ortsrandeingrünung ergänzt werden. Außerdem wurde eine geringe Teilfläche des Flurstücks Nr. 1461/1 einbezogen. Dem Eigentümer wird so der Bau einer weiteren Garage ermöglicht.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Wasseralfingen ist nach der Kernstadt der zweitgrößte Stadtbezirk in Aalen und bildet den nördlichen Siedlungsschwerpunkt. Ihm kommt eine ergänzende Funktion zur Aalener Kernstadt zu. Da Wasseralfingen ein beliebter Wohnstandort ist, besteht eine große Nachfrage nach Bauland, die im Moment nicht befriedigt werden kann. Eine Weiterentwicklung dieses Stadtbezirkes ist daher von besonderer Dringlichkeit. Das Plangebiet „Am Sattel“ ist derzeit die einzige geplante Wohnbaufläche (ca. 1,9 ha) im Kernbereich von Wasseralfingen, die auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt ist. Eine planungsrechtliche Ausweisung von Baumöglichkeiten in diesem Bereich hat hohe Priorität. Wasseralfingen ist zudem ein Standort hoher Arbeitsplatzzentralität; die Ausweisung von Bauplätzen in der Nähe von Arbeitsplätzen ist aus stadtstrukturellen und ökologischen Gründen sinnvoll.

Das Baugebiet hat eine gute Anbindung an die bereits bestehende und im Rahmen der Sanierung weiter ausgebaut Infrastruktur in Wasseralfingen. Die Lage am Ortsrand bietet darüber hinaus weitere Vorteile für die künftige Wohnnutzung: attraktive Freiräume und ein reizvoller Ausblick sind vorhanden. Diese Standortvorteile bieten beste Voraussetzungen um ein Gebiet mit hohem Wohnwert entwickeln zu können. Die Abrundung des bestehenden Ortsrandes an dieser Stelle verlangt aber auch, dass den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz besondere Beachtung geschenkt wird.

Bereits 1993 wurden für das Gebiet „Am Sattel“ Bebauungsplanalternativen ausgearbeitet und am 24.06.1993 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger im Sommer 1993 nicht weitergeführt.

Aufgrund der Bedenken seitens des Natur- und Landschaftsschutzes im damaligen Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans, wurde im Flächennutzungsplan die geplante Wohnbaufläche im Osten reduziert (von 2,5 ha auf 1,9 ha).

Auf der Grundlage der Planungen von 1993 wurde im September 2000 ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet. Es diente als Grundlage für die Grunderwerbsverhandlungen. Dabei konnten aber nur die

westlichen Grundstücke erworben werden. Für diesen Bereich wurde daher am 20.12.2001 ein Bebauungsplanverfahren (Plan-Nr. 75-09/1) eingeleitet. Nachdem nun auch die Grunderwerbsverhandlungen für den östlichen Teil der Neubaufläche „Am Sattel“ positiv verlaufen sind, wurde für diese Fläche ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften beschlossen (28.05.2003). Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### 3. Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der neue Gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen (Aalen – Essingen – Hüttlingen) – einschließlich integriertem Landschaftsplan – in der Fassung vom 02.05.2000/22.10.2001/11.07.2002 wurde am 28.08.2002 wirksam.

Das Plangebiet „Am Sattel“ ist im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als **„geplante Wohnbaufläche“** mit ca. 1,9 ha und im östlichen Bereich als geplante **„landschaftspflegerische Maßnahme“** (M-Wass 25) innerhalb von Flächen für die Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht nun im südlichen Bereich dieser „Maßnahmefläche“ (am nördlichen Ende der Spitzwegstraße) eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden vor. Dies steht im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Trotzdem werden diese Baumöglichkeiten sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Sicht der topographischen und grünordnerischen Einbindemöglichkeit (Eingrünung des Ortsrandes) als sinnvoll angesehen. Die Stellung und Anordnung der geplanten Gebäude unterstreichen die städtebauliche Absicht, einen klaren Siedlungsabschluss herzustellen und einen eingegrünt Ortsrand auszubilden, der keinen Ansatzpunkt für eine spätere Gebietserweiterung bietet. Außerdem sind für diese Bauflächen die Erschließung und die Ver- und Entsorgung weitestgehend vorhanden. Die bauliche Nutzung dieser Fläche ist daher auch ökonomisch sinnvoll. In einem Abstimmungsgespräch am 14.01.2003 mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Naturschutzbeauftragten, dem Stadtplanungsamt und dem Grünflächen- und Umweltamt wurde vereinbart, dass die geplante Wohnbebauung am Ende der Spitzwegstraße akzeptiert werden kann, wenn dafür die ursprünglich vorgesehene Bebauung am nordöstlichen Bereich des Plangebietes zurückgenommen und Teile dieser Fläche der landschaftspflegerischen Maßnahmefläche zugeschlagen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird daher an die Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens angepasst und im Parallelverfahren geändert (siehe Pkt. 16). Dadurch ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Außerhalb des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan im Süden und Westen bestehende Wohnbauflächen und im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft dar. Etwas östlich des Plangebietes verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes.

#### 3.2 Landschaftsplan

Für den Landschaftsplan sind bauliche Erweiterungsflächen grundsätzlich Flächen, die im Widerspruch zur vorhandenen nicht-baulichen Nutzung stehen. Konsequenterweise stellt er daher die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen als Konfliktflächen dar. Hier mit der Bezeichnung K-Wass 05. Eine Bebauung würde einen Verlust von natürlichem Bodenaufbau bedeuten. Zudem handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet am Siedlungsrand. Die Grundwasserneubildung würde durch die Versiegelung verringert werden. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes müssten bei einer Bebauung berücksichtigt werden, da sich die Wohnbaufläche in nordöstlicher Richtung über einen markanten Geländesporn hinaus in die freie Landschaft erstreckt. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutet die Bebauung den Verlust bislang un bebauter Flächen im Übergangsbereich Siedlung / freie Landschaft. Weiterhin hat das Gebiet als siedlungsnaher Freiraum mit Wegeverbindung zur freien Landschaft eine entsprechende Bedeutung für die Naherholung. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan sind dazu fachliche Details ausgeführt, vgl. im übrigen die Ausführungen im Grünordnungsplan. Im Osten der Konfliktfläche schließt eine „Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen“ (M-Wass 25) an. Sie soll der landschaftsgerechten Eingrünung des Ortsrandes sowie dem Eingriffsausgleich für die gesamte Wohnbaufläche „Am Sattel“ dienen. Etwas östlich des Gebietes verläuft ein Landschaftsschutzgebiet.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet ist kein Bebauungsplan gegeben. Im Westen grenzt der künftige Bebauungsplan „Am Sattel, Bauabschnitt I“; Plan-Nr. 75-09/1 und im Süden der Plan Nr. 75-10/2 an das Plangebiet an.

#### 5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das gesamte Baugebiet liegt am nordöstlichen **Siedlungsrand** von Wasseralfingen am Ende der Straße Am Sattel, im Übergangsbereich zur freien Landschaft. In direktem Anschluss an das Gebiet verläuft im Norden die Gemarkungsgrenze zwischen Wasseralfingen und Hofen. Eine Besonderheit des Plangebietes ist seine **topographische** und **landschaftliche Situation**. Es befindet sich in exponierter Lage auf einem markanten Geländesporn mit einem schönen Blick über den Albtrauf.

Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Wiesen genutzt. Es sind keine Hecken oder Bäume auf der Fläche vorhanden.

Das gesamte Baugebiet „Am Sattel“ ist im Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung umgrenzt. Alle Gebäude sind mit Satteldächern (ca. 30° Dachneigung) ausgestattet. Die Gebäude an den Straßen Am Sattel und Im Weiherle sind bergseits eingeschossig und talseitig zweigeschossig. Südlich der Spitzwegstraße sind auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Bebauung ist zur freien Landschaft hin meist durch Bewuchs abgegrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an und prägen das Gebiet durch den nach Nordwesten abfallenden Hang.

Im westlichen Teil der neuen Baufläche läuft das Aufstellungsverfahren für den Plan Nr. 75-09/1 („Am Sattel, Bauabschnitt I“).

#### 6. Städtebauliches Konzept

Das am 27.11.2002 vom Ortschaftsrat gebilligte städtebauliche Gesamtkonzept für den 1. und 2. Bauabschnitt geht von dem Ziel aus, die bestehende Bebauung zeitgemäß und mit unterschiedlichen Bauformen – um für den wichtigen Siedlungsbereich Wasseralfingen auch ein breites Angebot schaffen zu können – abzurunden. Das Gesamtkonzept gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig soll durch eine prägende Eingrünung des Ortsrandes ein adäquater Übergang zur freien Landschaft ausgebildet werden.

Im wesentlichen wird das Konzept durch die gegebene Hangsituation bestimmt; die Gebäude passen sich weitgehend an die topographische Situation an. Für das gesamte Baugebiet „Am Sattel“ sind ca. 43 Häuser (freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser) geplant. Im ersten Bauabschnitt (Plan 75-09/1) liegen ca. 20 Wohneinheiten, so dass im zweiten Bauabschnitt ca. 23 Wohneinheiten realisiert werden können. Während sich die „dichtere“ Bebauung mit Doppelhäusern hauptsächlich auf den ersten Bauabschnitt konzentriert, dominiert im zweiten Abschnitt das freistehende Einzelhaus. Insgesamt wird eine Baustruktur angestrebt, die südlich der Haupteinfahrtsstraße des Gebietes Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne Kniestock und nördlich Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit Kniestock ermöglichen soll (vgl. auch Art und Maß der baulichen Nutzung).

Die vorhandene Straße Am Sattel, die heute nur einseitig angebaut ist, wird auch die westlichste Zeile der Doppelhäuser des ersten Bauabschnittes erschließen. Sie wird künftig nach Osten verlängert (Straße A, Plan-Nr. 75-09/1) und soll als Haupteinfahrt des gesamten Baugebietes dienen. Diese Straße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen einseitigen Gehweg von 2,00 m. Sie endet in einem Wendebereich mit 12 m Durchmesser. Hiervon führt eine Fußwegverbindung durch einen Grün- und Spielplatzbereich zur Spitzwegstraße und zum Grubenweg.

Von der Haupteinfahrt gehen zwei Wohnwege mit Mischflächen von 4,75 m Breite und 2,00 m Baum- und Parkstreifen ab. Der östliche Wohnweg (Bauabschnitt II) wird als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebildet, der westliche Wohnweg – Straße B – (Plan-Nr. 75-09/1) erhält eine Verbindung (Straße C, Plan-Nr. 75-09/1) zur Adenauerstraße in einer Breite von 4,00 m.



## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielvorgaben der städtebaulichen Planung, der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Nutzung der Umgebungsbebauung wird für das Plangebiet **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt (s. Plan Ziff. A) 1.1). Um das Wohnen im Plangebiet so wenig wie möglich zu stören, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Plan Ziff. A) 1.2).

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

In Fortführung der vorhandenen Umgebungsbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 2 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBO auf I bzw. II festgesetzt (s. Plan Ziff. A) 1.3). Dabei wurde die zweigeschossige Baumöglichkeit, die den südlich angrenzenden Gebäudebestand fortführt, bis zur Haupteinschließungsstraße des Gebietes geführt. Wegen der besonderen Fernwirkung wurden die Gebäude nördlich dieser Haupteinschließungsstraße auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind zusätzlich zu den Vollgeschossfestsetzungen Höhenbegrenzungen (s. Plan Ziff. A) 1.4) erforderlich. Sie tragen besonders der landschaftlich exponierten Lage des Plangebietes Rechnung. Danach wurden die Traufhöhen bei eingeschossiger Bebauung auf maximal 4,00 m und bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 5,75 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Die Traufe ist dabei als Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut definiert. Die EFH beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen an den künftigen Gebäudeecken, die straßenseitig zur angrenzenden Verkehrsfläche liegen, von der das Gebäude erschlossen wird (s. Ziff. A) 1.4). Die Maß Bezugspunkte für die Ermittlung der EFH dürfen dabei um 0,30 m über- oder unterschritten werden. Die Höhe der baulichen Anlagen muss in den Planzeichnungen zum Baugesuch / Kenntnissgabeverfahren durch Geländeschnitte nachgewiesen werden.

Die Höhenfestsetzungen erlauben in den Bereichen mit zwei zulässigen Vollgeschossen die Realisierung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und verhindert zusätzlich Nicht-Vollgeschosse in Unter- und Dachgeschossen. Im Bereich nördlich der Haupteinschließungsstraße, in dem nur ein Vollgeschoss festgesetzt ist, können in den Dachgeschossen Kniestöcke bis etwa 1,00 m realisiert werden. Die zulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) (s. Plan Ziff. A) 1.3) setzen das städtebauliche Ziel einer an die vorhandene Nachbarbebauung angepassten Verdichtung und einen an die vorhandene Topographie angepassten Ortsrand nach Norden um.

### 7.3 Bauweisen

Ziel der städtebaulichen Planungen für das Gesamtgebiet „Am Sattel“ ist eine maßvolle und standortangemessene bauliche Verdichtung im westlichen Bereich mit einem gestuften Übergang zur freien Landschaft insbesondere im Norden. Durch den Bebauungsplan „Am Sattel, Bauabschnitt I“ (Plan-Nr. 75-09/1) wurde dieses Ziel im Westen des Gesamtgebietes bereits planungsrechtlich umgesetzt. Danach wurden dort vorwiegend Doppelhäuser festgesetzt. Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes überwiegt die offene (o) Bauweise. Nur südlich des Stichweges und am östlichen Ende der Haupteinschließungsstraße wurde die Festsetzung Einzel- oder Doppelhäuser (ED) gewählt (s. Plan Ziff. A) 2).

### 7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im städtebaulichen Konzept für das Gesamtgebiet wurde besonders auf die Einbindung der Gebäude in die gegebene Topographie geachtet. Die Festsetzung zur Stellung der Gebäude setzt dieses planungsrechtlich um (s. Plan Ziff. A) 4.).

## 8. Grünordnung und Freiflächenkonzept

Durch den Bebauungsplan Nr. 75-09/2 wird eine Baufläche am Ortsrand von Wasseralfingen in exponierter Lage für eine Bebauung vorbereitet. Diese Neubebauung muss sehr behutsam in die vorhandene Landschaftssituation und die Topographie eingegliedert werden. Die Be- und Eingrünung des Plangebietes ist daher aus städtebaulicher Sicht unbedingt erforderlich. Sie ist auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Sattel, Bauabschnitt I“ zu sehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Grünflächen- und Umweltamt ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, der einerseits die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufarbeitet und eine ökologisch-gestalterische Gesamtkonzeption entwickelt und andererseits die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Stadtökologie sichert. Die Vorschläge des Grünordnungsplanes wurden, soweit planungsrechtlich festsetzbar, in den Bebauungsplan übernommen.

Um bei der Bereitstellung von neuem Baugelände im Gebiet "Am Sattel" die erforderlichen Eingriffe planungsrechtlich zu minimieren und der Bedeutung der ökologisch wichtigen Übergangszone zum Außenbereich Rechnung zu tragen, sind neben der Eingriffsreduzierung bzw. dem Eingriffsausgleich auch aus städtebaulicher Sicht zwei Grünordnungsmaßnahmen besonders wichtig. Das sind zum einen die Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten und zum anderen raumbildende straßenbegleitende Baumreihen. Wichtige raumbildende Bäume und die Flächen für die Ortsrandeingrünung wurden daher als Pflanzgebote für Einzelbäume (s. Plan Ziff. A) 10), als flächenhaftes Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (s. Plan Ziff. A) 11) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Plan Ziff. A) 12) festgesetzt. Ein weiteres grünordnerisches Element ist ein Spielplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes. Er ist Teil der Grünordnung des Plangebietes und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung. Er soll zum Spielen für Kinder bis 12 Jahre ausgestattet werden. Dieser Spielplatz soll nicht nur dem Bedarf des neuen Wohngebiets „Am Sattel“ dienen, sondern auch vorhandene Defizite in den angrenzenden älteren Wohngebieten mindern. (Eine gute Fußweganbindung nach Osten war auch aus diesem Grund erforderlich.)

Festsetzungen zur Begrünung von Dächern bis 15° Dachneigung (s. Plan Ziff. B) 1.4), zur Gestaltung von unbebauten Flächen (s. Plan Ziff. B) 2), dazu gehören der Versiegelungsgrad von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten sowie der Umfang von Vorgartenflächen, entsprechen ebenfalls den Zielen der Eingriffsreduzierung in den Naturhaushalt und der naturnahen Gestaltung des Wohnumfeldes. Insgesamt soll die Gesamtheit der im öffentlichen und privaten Bereich geplanten Begrünungsmaßnahmen auch zu einer städtebaulich notwendigen Gliederung des Baugebietes beitragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind zusammen mit den Festsetzungen zum 1. Bauabschnitt (Plan Nr. 75-09/1) zu sehen. Über die dort festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus müssen zusätzlich im jetzt vorliegenden Bebauungsplangebiet Flächen innerhalb der hier festgesetzten Maßnahmeflächen (M1, M2) dem Ausgleich für den 1. Bauabschnitt zugeordnet werden. (Ein Entwurf für einen entsprechenden Vertrag zwischen der Stadt Aalen und dem Landratsamt wurde der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.) Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet sind im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben (s. auch Plan Ziff. D 4).

## 9. Erschließung

Das Plangebiet wird künftig über die vorhandene Straße Am Sattel und über die spätere Haupteerschließungsstraße des Gesamtgebietes (Straße A) und über eine Stichstraße (Straße D) erschlossen. In dieser Stichstraße werden an der Ostseite öffentliche Stellplätze angeboten (Besucher). Die Haupteerschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen einseitigen Fußweg von 2,00 m. Die Stichstraße hat eine Breite von 4,75 m und einen 2,00 m breiten Parkstreifen. Sie soll als Mischfläche gestaltet werden. Beide Verkehrsflächen enden in einem Wendebereich mit 12 m Durchmesser.

Die Haupteerschließung geht im Osten in eine Fußwegverbindung durch den Spiel- und Grünbereich zur Spitzwegstraße und Grubenweg über. Insgesamt ist über das Erschließungskonzept auch eine gute fußläufige Anbindung des Gesamtgebietes „Am Sattel“ an die benachbarte Wohnbebauung und die umgebende Landschaft gesichert.

Der Böschungsumfang, der zur Einpassung der Verkehrsfläche in das Gelände notwendig ist, ergibt sich aus der Ausbauplanung (siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil).

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit **Gas** und **Wasser** ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist es erforderlich, die bestehenden Leitungen von der Straße Am Sattel bis ins Plangebiet zu erweitern.

Die Einspeisung des Trinkwassers erfolgt vom Hochbehälter Erzgrube mit einer Höhe von ca. 525,21 m über NN. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 471 m und 486 m ü. NN. Es steht somit ein Wasserdruck zwischen 5,6 und 3,9 bar zur Verfügung.

Die **Stromversorgung** des Plangebietes ist nach Aussage des EnBW ausreichend gesichert. Die **Straßenbeleuchtung** erfolgt durch die Stadtwerke. Die Lampenstandorte müssen daher vor Beginn der Erschließungsmaßnahme mit den Stadtwerken abgesprochen werden (vgl. auch Plan Ziff. A) 8). Das Plangebiet liegt teilweise außerhalb des Einzugsbereiches des Allgemeinen Kanalisationsplanes. Das Kanalnetz in Wasseralfingen nähert sich, wie fast überall, bei Starkregen seiner Leistungsgrenze. Deshalb wird z. Zt. der Hauptsammler in der Braunenbergsstraße, der auch das Plangebiet entsorgt, erneuert und verstärkt. Bei der Dimensionierung dieser Kanalerneuerung wurde das Gesamtgebiet „Am Sattel“ berücksichtigt, so dass die Ableitung des **Abwassers** aus dem Plangebiet gesichert ist. Um Spitzen bei der Ableitung abzubauen und zu mildern, wurde festgesetzt, dass gering verschmutztes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Flachdachbegrünung, Zisternen) zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern ist (s. Plan Ziff. B) 5).

### 11. Lärmsituation

In ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Ellwanger Straße (L 1029 bzw. ehemalige B 29) sowie die Bahnstrecke Aalen – Nördlingen. Das Gebiet liegt auf einem Höhenrücken am südlichen Abschluss einer Mulde, die sich zur L 1029 / Bahnstrecke hin öffnet. Diese topographische Situation könnte Verkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet ermöglichen. Bereits im Aufstellungsbeschluss von 1993 wurden aber anhand von entsprechenden Untersuchungen Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgeschlossen. Die in der Zwischenzeit eingetretene Verlagerung der Verkehrsmengen (aufgrund der Verkehrsfreigabe der Westumgehung) wird durch die vom Ingenieurbüro Brenner und Münnich, Unterkochen aktuell durchgeführte Verkehrsuntersuchung bestätigt. Damit sind auch die Aussagen zur Lärmsituation aus dem Jahr 1993 gefestigt.

### 12. Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich bisher nur teilweise im Eigentum der Stadt Aalen. Deshalb wurde mit allen privaten Eigentümern Grunderwerbsverhandlungen geführt. Alle Grundstücke sollen zu einem Grundstück verschmolzen und in eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts eingebracht werden. Aus der Gesamtfläche sollen dann die jeweiligen Flächenansprüche befriedigt werden. Alle Eigentümer haben dabei ihre Mitwirkungsbereitschaft bekundet. Die entsprechenden Verträge werden z. Zt. durch einen Notar vorbereitet.

Es wird davon ausgegangen, dass zwar Grundstücksvermessungen, aber keine bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (Baulandumlegung) erforderlich werden.

### 13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, tritt eine UVP-Pflicht erst dann ein, wenn ein Städtebauprojekt (Anlage 1 Nr. 18.7, UVP-Gesetz) die zulässige Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Im Bereich zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> wäre eine Vorprüfung nach Kriterien der Anlage 2 durchzuführen.

Die Summe der zulässigen überbaubaren Grundflächen im Plangebiet beträgt ca. 4.800 m<sup>2</sup>; die Schwellenwerte des UVP-Gesetzes werden somit nicht erreicht. Eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den neuen Bebauungsplan Nr. 75-09/2 muss daher nicht durchgeführt werden. Dies gilt auch bei einer Betrachtung des gesamten Plangebietes „Am Sattel“ (Summe der zulässigen überbaubaren Grundflächen ca. 7.300 m<sup>2</sup>, Fläche insgesamt 2,54 ha,).



#### 14. Städtebauliche Daten

Fläche des Plangebietes ca. 1,57 ha

##### Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	Ca. 1,03 ha	65,60%
Verkehrsfläche (Straße, Wege)	Ca. 0,19 ha	12,10%
Grünfläche einschl. Spielplatz (öffentlich)	Ca. 0,31 ha	19,75%
Grünfläche (privat)	Ca. 0,04 ha	02,55%

##### Sonstige Angaben:

Wohneinheiten (WE)	Ca. 23	
Einwohnerzahl (WE x 2,3)	Ca. 53 Einwohner	
Bevölkerungsdichte	34 EW/ha	Zielvorgabe FNP: 50 EW/ha
Bevölkerungsdichte 1. BA + 2. BA	39 EW/ha	(46 EW + 53 EW bei 2,54 ha BPl.flächen))

#### 15. Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften

Wesentlich für die Qualität eines Baugebietes ist eine Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird durch eine den Bebauungsplan Nr. 75-09/2 ergänzende Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO) die Rechtsgrundlage für gestalterische Anforderungen geschaffen: Wegen der herausgehobenen topographischen Lage des Gebietes kommt der Dachgestaltung der Gebäude und der Freiflächengestaltung eine besondere Bedeutung zu.

##### 15.1 Äußere Gestaltung

Um eine ansprechende Dachlandschaft im Übergangsbereich von der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft zu sichern, wurden gestalterische Vorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten und zur Dachdeckung bzw. Dachbegrünung festgesetzt. Danach sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 40° zulässig. Querbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Ihre Firsthöhe muss daher mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Dächern über 35° Dachneigung zulässig, wenn sie bezüglich der Abstände zu Firsten, Graten, Traufen und Ortgängen und bezüglich ihrer Gesamtlänge gestalterische Grundregeln beachten (s. Plan Ziff. B) 1.1 – 1.4). Um im südlichen Planbereich einen größeren planerischen Spielraum zu ermöglichen, wurden dort alternativ zu den Satteldächern auch Pultdächer bis 9° Dachneigung zugelassen.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und wegen der landschaftlichen Fernwirkung sind Dächer bis 15° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme ist auch als Teil der Regenwasserbewirtschaftung zu verstehen (s. Plan Ziff. B) 5).

##### 15.2 Gestaltung von unbebauten Flächen

Zur Vermeidung bzw. zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses ist es erforderlich, den zulässigen Versiegelungsgrad befestigter Flächen zu begrenzen und Vorschriften zur Gestaltung von Stellplatzanlagen und Vorgärten festzusetzen. Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten dürfen daher nur auf 75% ihrer Fläche versiegelt werden (s. Plan Ziff. B) 2.1). Sie müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen durch Bäume sinnvoll zu gliedern (s. Plan Ziff. B) 2.2). Aus ökologischen und gestalterischen Gründen dürfen auch die Vorgartenzonen nicht unbegrenzt versiegelt werden; mindestens 60% der Vorgartenzone muss gärtnerisch angelegt werden (s. Plan Ziff. B) 2.3).

##### 15.3 Antennen und Freileitungen

Infolge der besonderen topographischen Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft sind die gestalterischen Anforderungen an Antennen („Antennewald“) und sichtbarer Freileitungen besonders ausgeprägt. Es wurde daher festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Außenantenne und zwar nur auf den

Dachflächen zulässig ist (s. Plan Ziff. B) 3). Außerdem sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen wegen ihrer negativen Fernwirkung unzulässig (s. Plan Ziff. B) 4). Die durch die exponierte Lage des Plangebietes gegebene Situation zwingt zu einer unterirdischen Verlegung, die Unterbringung weithin sichtbarer Freileitungen würde zu einem weiteren städtebaulichen und landschaftlichen Konfliktpotential beitragen.

#### 15.4 Regenwasserbehandlung

Wie bereits bei Ver- und Entsorgung ausgeführt, erreicht das Kanalsystem bei Starkregen seine Leistungsgrenze. Um die Abflussspitzen zu dämpfen wurde festgesetzt, dass gering verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Maßnahmen im Abfluss zu verzögern ist. Dies kann durch Dachbegrünung und / oder gedrosselt entleerende Zisternen oder durch Regenwasserteiche erfolgen (s. Plan Ziff. B) 5).

#### 15.5 Ordnungswidrigkeiten

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO (s. Plan Ziff. B) 6.).

### 16. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes: „Bereich Sattel“ in Aalen-Wasseralfingen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt nordöstlich der geplanten Wohnbaufläche mit ca. 1,91 ha und der vorhandenen Bebauung an der Spitzwegstraße „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Unmittelbar angrenzend an den künftigen bzw. vorhandenen Ortsrand ist diese Fläche auf einer Breite von ca. 30 m als geplante „landschaftspflegerische Maßnahme Fläche (M-- Wass 25)“ mit ca. 0,38 ha vorgesehen. Am Ende der Spitzwegstraße soll nun diese Maßnahme Fläche teilweise bebaut werden. Dafür ist als Ausgleich eine Ausweitung der landschaftspflegerischen Maßnahme Fläche im nördlichen Bereich vorgesehen. Da durch die Ausdehnung der Baufläche nur zwei zusätzliche Wohnbaugrundstücke gebildet werden, ist die Abweichung zu der dargestellten Wohnbaufläche „Am Sattel“ an sich als geringfügig einzustufen; aufgrund der landschaftlich exponierten Lage und den Vorgängen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird aber trotzdem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ergebnisse der Verbindlichen Bauleitplanung für erforderlich gehalten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Sie führt zu folgenden Darstellungen (s. Anlage FNP-Entwurf „Bereich Sattel“ vom 07.10.2003/3. FNP- Änderung):

- Am nördlichen Ende der Spitzwegstraße wird eine kleine geplante Wohnbaufläche mit ca. 0,11 ha neu dargestellt.
- Die bisher dargestellte geplante Wohnbaufläche „Sattel“ mit ca. 1,91 ha wird im nördlichen Bereich um ca. 0,03 ha auf ca. 1,88 ha reduziert.
- Die geplante „landschaftspflegerische Maßnahme Fläche“ wird um ca. 0,08 ha auf ca. 0,30 ha reduziert.

Dieser Änderung des Flächennutzungsplans hat nach Vorberatungen in den politischen Gremien (Aalen, Essingen und Hüttlingen) auch der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen am 21.07.2003 zugestimmt. Bei der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen vorgebracht.

### 17. Anpassung der Gemarkungsgrenze

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes verläuft im Norden des Plangebietes zwar weitgehend entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Hofen und Wasseralfingen, er bezieht aber die Flurstücke Nr. 150, 560/1 und 560 der Gemarkung Hofen teilweise in das Plangebiet ein.

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung sollen die Grundstücke im Plangebiet zukünftig ganz auf der Gemarkung Wasseralfingen liegen. Es wurde daher vorgeschlagen, die Gemarkungsgrenze an die Ergebnisse der Bebauungspläne Nr. 75-09/1 und 75-09/2 anzupassen. Dies bedeutet, dass Teile der „Hofener“ Grundstücke der Gemarkung Wasseralfingen zugeschlagen werden. Als Ausgleich wird die nördlich au-

Berhalb des Plangebiets liegende Fläche des Flurstücks Nr. 1471/9 der Gemarkung Wasseralfingen künftighin in die Gemarkung Hofen übernommen.

Die beiden Ortschaftsräte (Hofen und Wasseralfingen) haben dieser Verlegung der Gemarkungsgrenze am 19.05.2003 bzw. 20.05.2003 zugestimmt.

## 18. Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aalen-Wasseralfingen am nordöstlichen Siedlungsrand am Ende der Straße "Am Sattel" und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Eine Besonderheit des Plangebietes ist seine topographische, landschaftliche Situation auf einem markanten Geländesporn, in einer sehr exponierten Lage. Bestehende, inhomogene Bebauung grenzt im Süden und Westen an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,57 ha (geringfügig vergrößert gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen). Da in Wasseralfingen als beliebter Wohnstandort eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht und die vorhandenen Bauplätze außerhalb des Gebietes „Am Sattel“ aufgebraucht sind, sollen nun für den 2. Bauabschnitt des Gesamtgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Verbunden ist damit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im „Bereich Sattel“ (3. FNP-Änderung).

Die Bebauung für das Gesamtgebiet "Am Sattel" gliedert sich in zwei Bereiche: im Westen in eine standortangemessene dichtere Struktur mit zweigeschossigen Doppelhäusern, im Osten sollen zukünftig bis zu zweigeschossige freistehende Einzelhäuser entstehen können. Im Plangebiet selber (2. Bauabschnitt) können 15 Einzelhäuser und 8 Doppelhäuser (bei Bedarf alternativ ebenfalls Einzelhäuser) realisiert werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Am Sattel und eine daran anschließende nach Osten abschwinkende Haupteerschließungsstraße mit Wendemöglichkeit, an die zusätzlich eine kurze Erschließungstischstraße angeschlossen ist, und über den Erschließungsring des 1. Bauabschnitts.

Die öffentlichen Räume erhalten durch vorgesehene Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen ein gestalterisches Grundgerüst. Zur Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes und als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen die im Osten und Norden des Plangebietes festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen. In die öffentlichen Grünflächen im Osten ist ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre integriert. Eine UVP-Prüfung ist auch unter Beachtung des Gesamtgebietes nicht erforderlich, da die unter Punkt 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt Aalen, den 07.10.2003

Az.: 61-621.418 Du/Pe

I. Dumbeck



**19. Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte**

Amt für Landwirtschaft, Landschafts-  
und Bodenkultur Ellwangen  
Ellwangen-Schloß, 73479 Ellwangen

EnBW Ostwürttemberg  
DonauRies AG ODR  
Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen

Deutsche Post Bauen GmbH  
NL Frankfurt, Büro Karlsruhe  
Postfach 2206, 76010 Karlsruhe

Freiwillige Feuerwehr Aalen  
Bischof-Fischer-Str. 121, 73430 Aalen

Deutsche Telekom AG  
Bezirksbüro 27, Bauleitplanung  
Pfaffenweg 35, 89231 Neu-Ulm

GOA Gesellschaft des Ostalbkreises für  
Abfallbewirtschaftung mbH  
Graf-von-Soden-Str. 7, 73525 Schwäbisch Gmünd

Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)  
Hans-Peter Pfeiffer  
Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Baden-Württemberg  
Albertstraße 5, 79104 Freiburg

Landratsamt Ostalbkreis  
-Kreisbauamt-  
Abt. Strukturförderung und Bauleitplanung  
Stuttgarter Str. 41, 73430 Aalen

Polizeidirektion Aalen  
Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen

Regionalverband Ostwürttemberg  
Universitätspark 1, 73525 Schwäbisch Gmünd

Ev. Pfarramt Wasseralfingen  
Bismarckstraße 89, 73433 Aalen

Kath. Pfarramt Wasseralfingen  
Stephansplatz 7, 73433 Aalen

Bürgermeisteramt Essingen  
Rathausgasse 9, 73457 Essingen

Bürgermeisteramt Hüttlingen  
Schulstraße 10, 73460 Hüttlingen

Stadt Aalen

- Ordnungsamt
- Bauordnungsamt
- SWA Stadtwerke Aalen GmbH
- SWA-Abwasser (Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Stadtwerke Aalen)

Gemarkung: Wosseralfingen  
Flur: Wosseralfingen



Stadt Aalen  
Stadtmessungsamt

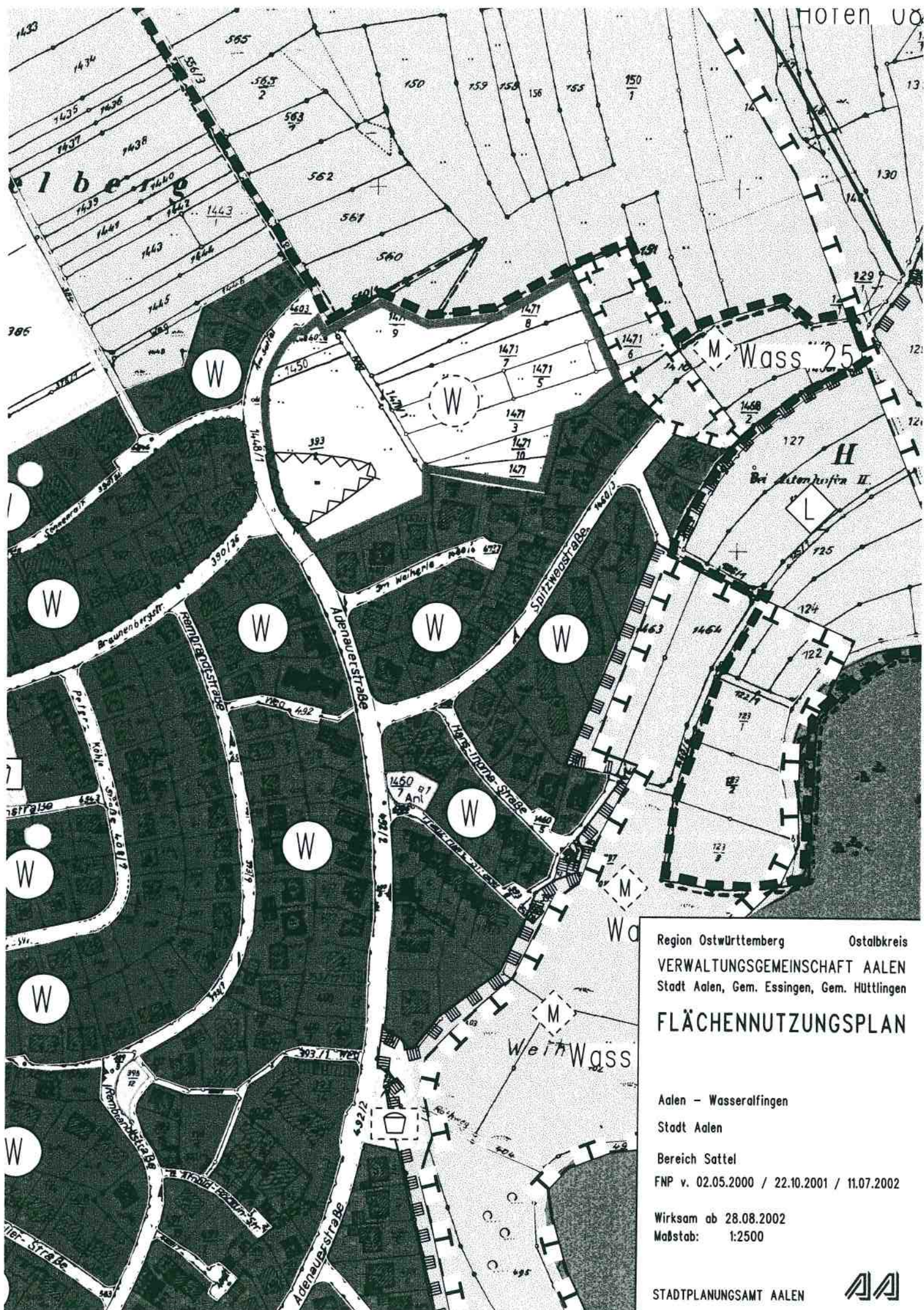


Abgrenzungsplan  
Bebauungsplan 75-08/2  
Am Sattel Baubereich II

Datum: 02.10.2003

Maßstab: 1:1300





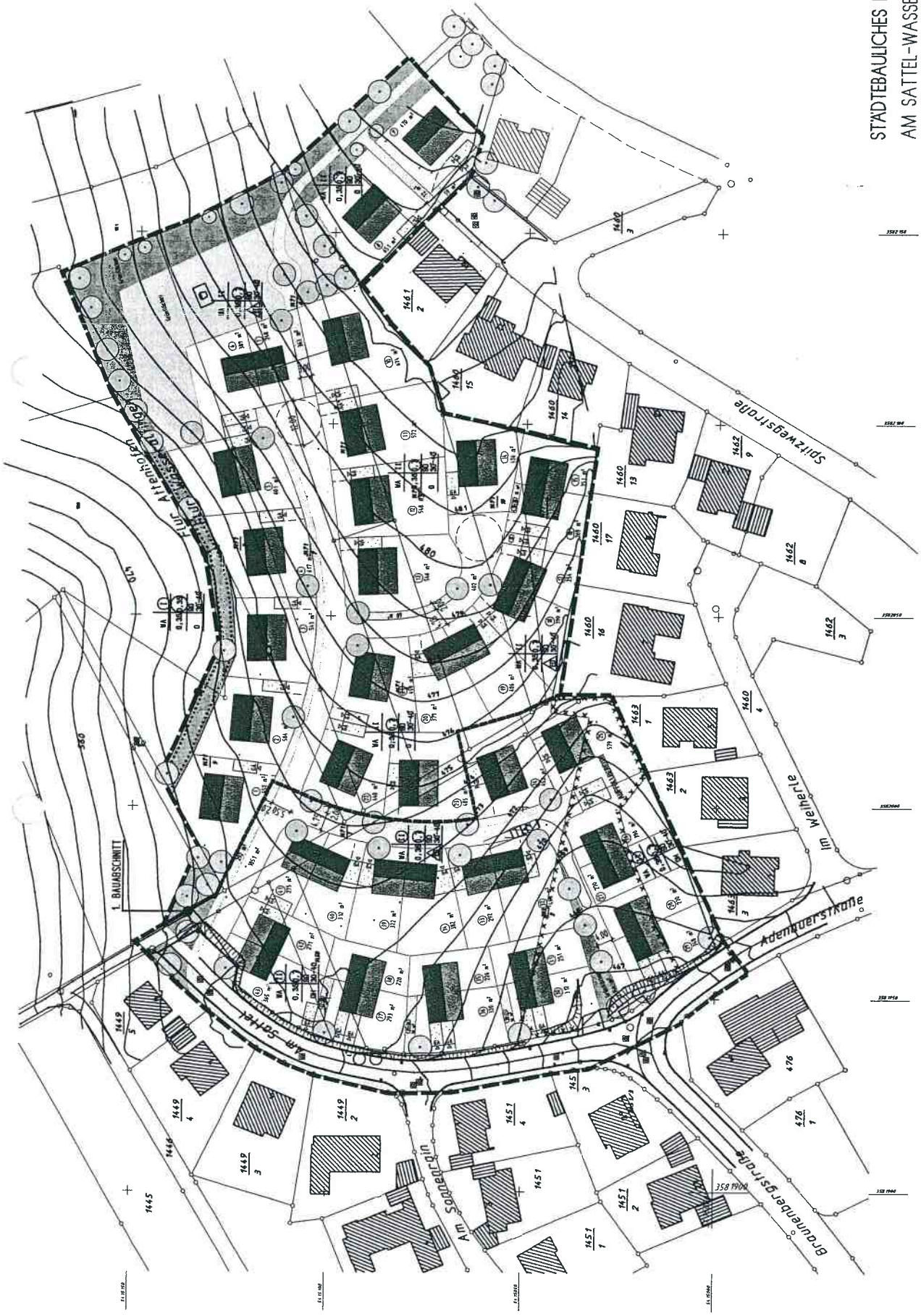
Region Ostwürttemberg Ostalbkreis  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT AALEN  
Stadt Aalen, Gem. Essingen, Gem. Hüttlingen  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Aalen - Wasseralfingen  
Stadt Aalen  
Bereich Sattel  
FNP v. 02.05.2000 / 22.10.2001 / 11.07.2002  
Wirksam ab 28.08.2002  
Maßstab: 1:2500









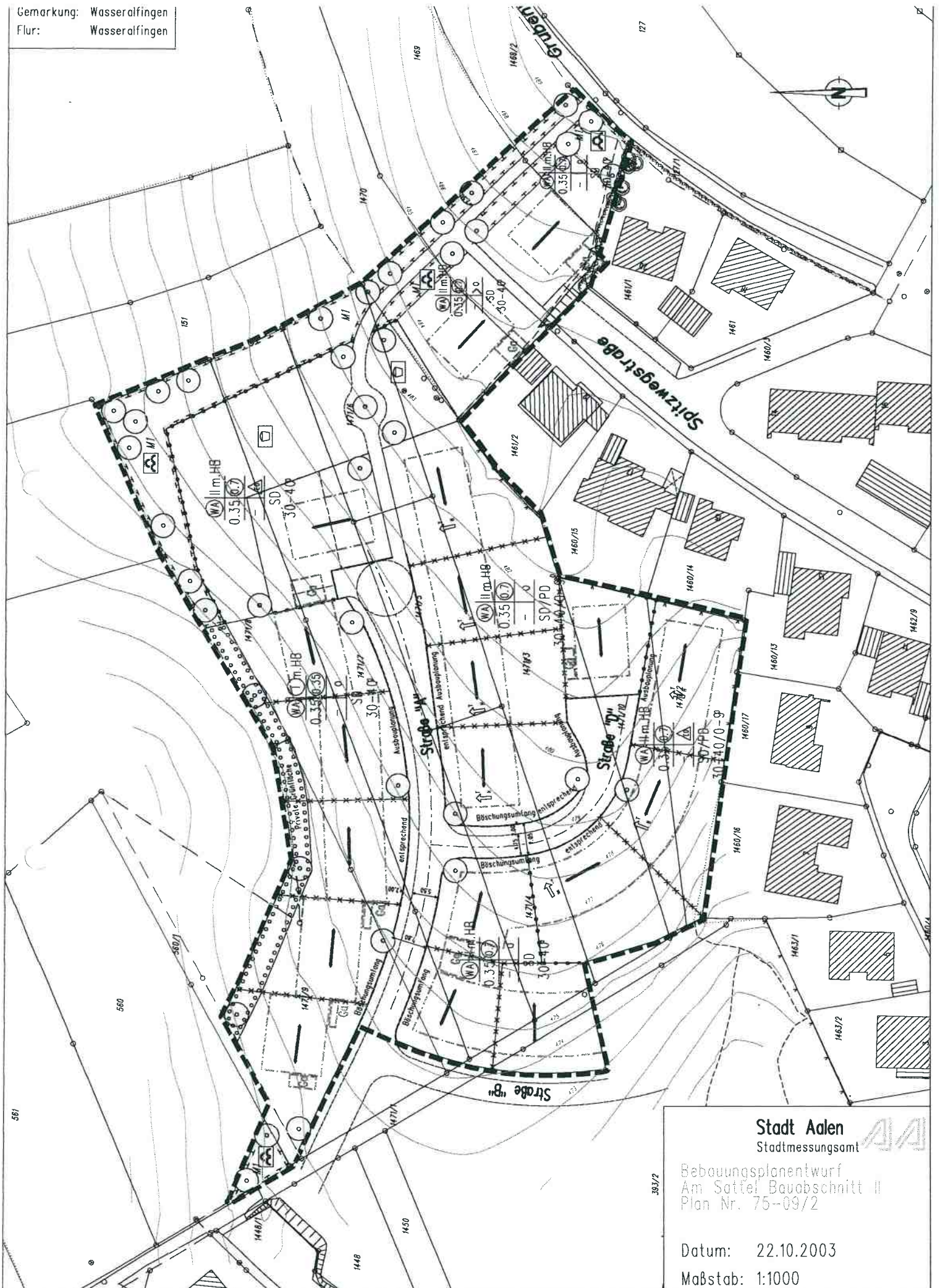
STADTEBAULICHES KONZEPT  
AM SATTEL-WASSERALFNGEN  
VARIANTE 5

8PL-Nr. 75-09/1

Stadtplanungsamt **Stadt Aalen**  
Gezeichnet: DV/STH  
geändert: 07.01.03



Gemarkung: Wasseralfingen  
Flur: Wasseralfingen



Stadt Aalen  
Stadtmessungsamt

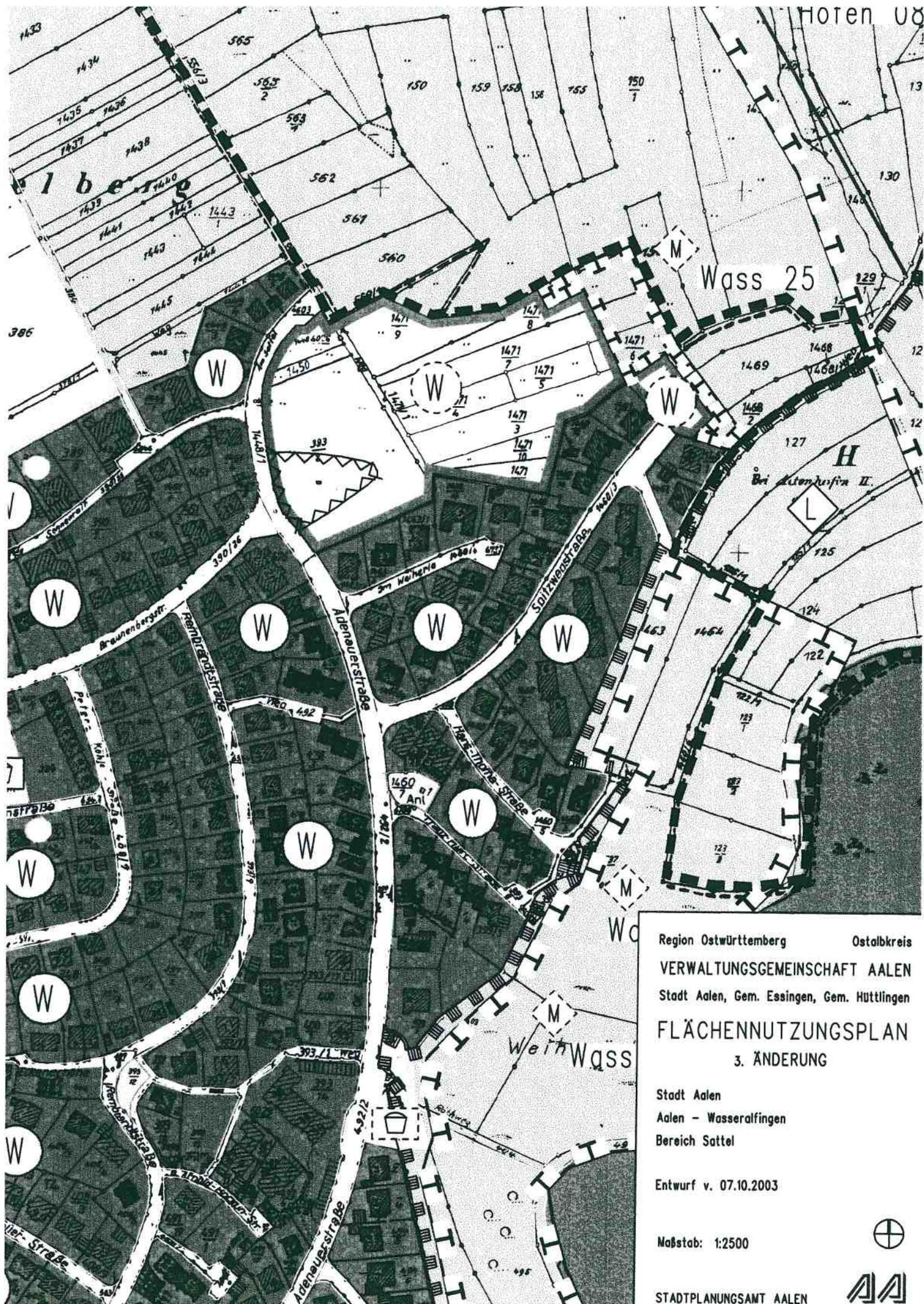
Bebauungsplanentwurf  
Am Sattel Bauabschnitt II  
Plan Nr. 75-09/2

Datum: 22.10.2003

Maßstab: 1:1000

39/2





Region Ostwürttemberg Ostalbkreis  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT AALEN  
Stadt Aalen, Gem. Essingen, Gem. Hüttlingen  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
3. ÄNDERUNG

Stadt Aalen  
Aalen - Wasseralfingen  
Bereich Sattel

Entwurf v. 07.10.2003

Maßstab: 1:2500

STADTPLANUNGSAMT AALEN





**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Wohngebiet östlich der Straße Am Sattel, 2.  
Bauabschnitt, Plan-Nr. 75-09/2 inklusive Betrachtung des gesamten Baugebietes (1. + 2.  
Bauabschnitt)**

**1. Vorgaben übergeordneter Planungen**

1.1 **Flächennutzungsplan (FNP)** ---> Siehe Bebauungsplan-Begründung.

1.2 **Landschaftsplan**

Die Wohnbaufläche „Am Sattel“ ist als **Konfliktfläche K Wass 05** dargestellt. Hauptkonflikt ist der Eingriff in das sensible Landschaftsbild (exponierte Lage auf markantem, in die freie Landschaft hineinragendem Geländesporn). Die Abrundung an der bestehenden Erschließung im Westen wird als sinnvoll angesehen, sollte sich aber auf den Bereich südlich des Geländesporns beschränken. Wegen der exponierten Lage sind gute Ortsrandgestaltung und -eingrünung besonders wichtig. Dies soll die **Maßnahmenfläche M Wass 25 „Ortsrandeinbindung östlich Baugebiet Sattel“** gewährleisten. Die bis zur Bahnlinie/Ellwanger Straße reichende Talmulde im Norden ist als Kaltluftabflussbahn dargestellt. In den benachbarten Hausgärten existieren einige größere Gehölzbestände.

1.3 **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Albtrauf zwischen Unterkochen und Baiershofen“**

Das Plangebiet berührt im Nordosten das sich östlich des Grubenwegs erstreckende LSG, gehört aber selber nicht dazu.

**2. Bestandsbeschreibung und Bewertung**

2.1 **Lage, Größe des Plangebiets** ----> Siehe Bebauungsplan-Begründung.

2.2 **Naturräumliche Einordnung**

Das Gebiet liegt im „**östlichen Albvorland**“ und ist Teil der „**Goldshöfer Terrassenplatten**“, die eine Sonderstellung bei den **Liasplatten** einnehmen. Der oberflächennahe Untergrund wird entweder von verlehnten Flusssanden/-schottern oder von Flugsanden und alten Decklössen, aber auch von anstehendem Juragestein gebildet (vielseitige Nutzung durch Wald, Acker- und Grünland).

2.3 **Bodenschutz**

2.3.1 **Beschreibung und Bewertung**

**Topographie, Geomorphologie:**

Das Plangebiet - besonders der 2.BA - liegt sehr exponiert auf einem markantem Geländesporn am Albtrauf. Drei Elemente sind für das Gesamtgebiet kennzeichnend:

1. Nach NW abfallende Hanglage (durchschnittliche Hangneigung ca. 10 – 20 %)
2. Sattel zum sich im Westen anschließenden Eichelberg
3. Von NO nach SW verlaufende Mulde im Bereich des ehemaligen Weihers (durch Auffüllung nicht mehr so deutlich erkennbar)

Während der 1. BA aufgrund seiner Muldenlage keine große Fernwirkung hat, ist der 2. BA in dieser Hinsicht wesentlich empfindlicher.

Größere Geländesprünge gibt es nicht. Nur an der nördlichen Grenze entlang des Flurstücks 150 existiert eine kleinere Böschung. Die Höhen reichen von 471 m ü. NN (NW-Eck/Wendeplatte „Am Sattel“) bis 488 m ü. NN (NO-Eck /Grubenweg). Im Norden reichen Talmulden bis zum Wasseralfinger Friedhof. Die Talmulde des Eichelbergbachs verläuft am Südrand Attenhofens. Die zweite Mulde beginnt am nördlichen Plangebietsrand - etwa auf Höhe der Südgrenze des Flurstücks 150 - und mündet kurz vor der Bahnlinie in die des Eichelbergbachs ein. Im oberen Abschnitt existiert weder Graben noch Bach.

#### **Geologie, Böden:**

Der Untergrund wird vom Opalinuston (recht gleichförmige Serie schluffiger Tonsteine mit wechselndem, nach oben hin zunehmendem Feinsand- und Glimmergehalt) gebildet, der zu intensiver Verwitterung, zu Rutschungen und Setzungen neigt und gegenüber dem Untergrund stark abdichtet. Die Böden sind meist schwere Tonböden, die in abflussträgen Lagen vernässen. Steilere Lagen sind rutschgefährdet. Im Plangebiet sind keine Rutschungen bekannt.

#### **Auffüllungen, Altlasten, Altlastverdachtsflächen:**

Sind im Bereich des 2. BA bisher nicht bekannt.

#### **Nutzungen:**

Aufgrund der Standortverhältnisse (ungünstige Böden und relativ starke Hangneigung) herrscht landwirtschaftliche Grünlandnutzung vor. Nur im nordöstlichen Eck existiert eine Ackerfläche. Südlich und südöstlich des 2. BA findet man Bestandsbebauung (Einzelhäuser und bis zu 3-geschossige Mehrfamilienhäuser) mit vorwiegend intensiv genutzten Ziergärten, im Bereich von Mehrfamilienhäusern auch größere, versiegelte Stellplatzflächen. In extensiveren Gärten an der Spitzwegstraße existieren größere Laubgehölze.

### **2.3.2 Konflikte**

- Verlust gewachsenen Bodens durch flächenhafte Versiegelung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges
- Erdmassenüberschuss, teilweise Ersatz durch ortsfremde Materialien
- Beeinträchtigungen/Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Filter, Lebensraum für Fauna und Flora, landwirtschaftliche Nutz- und Produktionsfläche, Wasserversickerungsfläche, -speicher, Klimaregler)
- Oberbodenverlust (Abfuhr oder Überdeckung mit anderen Materialien)
- Veränderungen der Oberflächengestalt (Abgrabungen, Aufschüttungen, Reliefumkehr, Mauern, Geländeabstützungen). Besonders kritisch: Künftiger Ortsrand und die an Grün- und Freiflächen anschließenden Bereiche. Dort ist der ansonsten grundsätzlich anzustrebende Erdmassenausgleich problematisch.
- Schadstoffeinträge/Bodenverdichtungen durch Baubetrieb
- Die vorherrschenden schweren, wenig durchlässigen Böden reagieren empfindlich gegenüber Verdichtung (Bearbeitung bei ungünstiger Witterung).
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen in Ortsnähe

### **2.3.3 Maßnahmen**

- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung durch Begrenzung des Flächenverbrauchs (1.BA im Anschluss an vorhandene Erschließung, 2. BA möglichst sparsame Erschließung, keine übermäßig großen Baugrundstücke und Baufenster)
- Beschränkung der Bebauung auf topographisch weniger problematische Bereiche: Rücknahme der Bebauung im besonders problematischen, stark exponierten NO-Eck zwischen Wendeplatte und Grünfläche/Spielplatz (gegenüber der ursprünglichen Planung), dadurch Minimierung der Eingriffe in die Bodengestalt.
- Minderung der Versiegelungsfolgen durch:  
--> Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt (Begrenzung der max. Versiegelung bei diesen



Flächen auf 75% der Fläche)

-->Pufferungsmaßnahmen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Wegeflächen auf den Baugrundstücken (extensive Begrünung bis 15° Dachneigung, Zisternen, Regenwasserteiche, -mulden)

-->Flächenhafte Pflanzgebote, Verkehrsgrün, Private Grünflächen, öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen als unversiegelte, in der Regel extensiver genutzte Bereiche.

-->Vorgärten sind mindestens zu 60 % gärtnerisch anzulegen.

- Begrenzung der Zulässigkeit von Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländeabstützungen am neuen Ortsrand und an den Grenzen zu öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen.
- Erdmassenausgleich, soweit landschaftsplanerisch vertretbar. Reduzierung des Erdaushubs durch entsprechende Straßen- und Erdgeschossfußbodenhöhen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen/Bodenverdichtungen beim Baubetrieb (Beachtung einschlägiger gesetzlicher Vorschriften/Richtlinien).
- Oberbodenschutz bei Baumaßnahmen/Wiederverwendung soweit möglich.
- Nutzungsintensivierung im Bereich öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen.

### 2.3.4 Fazit

**Die Eingriffe in den Bodenhaushalt lassen sich im 2.BA wie im 1.BA großteils innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgleichen. Bei der Überbauung bislang un bebauter/unversiegelter Flächen verbleibt jedoch immer eine gewisse Restbeeinträchtigung des Bodenhaushalts, da die Ressource Boden nicht beliebig vermehrbar ist.**

## 2.4 Wasserhaushalt

### 2.4.1 Beschreibung und Bewertung

#### Grundwasser:

Der Opalinuston ist ein **Kluftgrundwasserleiter** mit sehr geringem, auf den Verwitterungshorizont beschränktem und von der Klüftigkeit abhängigem Speichervolumen („Wasserstauer“). Eindringendes Sickerwasser sammelt sich in stärker klüftigen, wasserdurchlässigen Schichten und wandert auf Klüften und Schichtfugen im Schichtfallen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

#### Oberirdische Gewässer:

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer. Insbesondere bei Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden tritt ein deutlicher Oberflächenabfluss in Richtung der Talmulden auf. Die nördlich anschließende Mulde besitzt keinen ständig Wasser führenden Graben oder Bach. Sie entwässert in den Eichelbergbach.

### 2.4.2 Konflikte

- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung, Überbauung, Bodenverdichtung, Dränage und Verringerung natürlicher Versickerungsflächen
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts, Verminderung der Grundwasserneubildung bei geringer Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden
- Die Versickerung des Dachflächenwassers bereitet wegen der ungünstigen Böden und der Hangneigung Probleme. Die für eine flächige Versickerung erforderlichen Flächen stehen nicht in erforderlichem Umfang zur Verfügung. Angrenzende Grundstücke, z.B. im Bereich der nördlichen Talmulde, die sich für die Entwässerung des 2.BA anbieten würde, sind in Privatbesitz oder kommen aus topographischen Gründen nicht in Frage. Es gibt auch keine Gräben oder Bachläufe, die das Oberflächenwasser aufnehmen könnten. Die Mulden werden durchgehend landwirtschaftlich genutzt. Eine völlig ungepufferte Ableitung ist jedoch nicht erwünscht.
- Insbesondere bei länger andauerndem Starkregen oder bei Schneeschmelze und gefrorenem Boden ist durch oberflächlich abfließendes Hangwasser mit Überflutungen der Keller zu rechnen.

### 2.4.3 Maßnahmen

- Durch die Maßnahmen zur Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelungsfolgen (Kap. 2.3.3) auch Minimierung des Oberflächenabflusses.

- Aufgrund der unter 2.4.2 angeführten Probleme - fehlender Grundbesitz, Fehlen eines natürlichen Vorfluters und durchgehende landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der nördlich anschließenden Talmulde / ungünstige Bodenverhältnisse - ist die grundsätzlich wünschenswerte Ableitung des Ober- und Dachflächenwassers in die nördliche Talmulde nicht realisierbar. Das Oberflächen-/Dachwasser soll daher wie beim 1.BA behandelt bzw. abgeleitet werden. Es ist vor Ableitung in den Kanal - soweit möglich - auf den Baugrundstücken dezentral zu puffern und im Abfluss zu verzögern, z.B.: Extensive Begrünung bei Dächern bis 15° Neigung, Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Ablauf oder Brauchwassernutzung, Regenwasserteiche oder breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten. Es sind dieselben Festsetzungen wie im 1.BA aufzunehmen.
- Kein Anschluss von Dränagen an den Mischwasserkanal.
- Entwässerung von Belagsflächen in angrenzende Vegetationsflächen, sofern von der Nutzung / Topographie her möglich und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- Es ist zu überprüfen, ob im Bereich der öffentlichen Grünfläche/Ausgleichsfläche das Dachwasser der unmittelbar angrenzenden Grundstücke breitflächig versickert werden kann.
- Überflutungssichere Anlage der Gebäude (→ Hangwasser)
- Durch Pflanzgebotsflächen/Gehölzflächen etc. werden als Nebeneffekt gegenüber der jetzt vorherrschenden Grünlandnutzung zusätzliche Niederschlagsmengen aufgenommen und zurückgehalten (u.a. stärkerer Wasserverbrauch, stärkere Verdunstung, größere Rauigkeit der Erdoberfläche). Im derzeitigen Zustand fehlen solche Strukturen fast völlig.

#### 2.4.4 Fazit

**Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können nur dann vollständig ausgeglichen werden, wenn die verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in die nördliche Mulde realisiert wird. Dies ist jedoch aus den bei 2.4.3 angeführten Gründen (schwierige Bodenverhältnisse, Topographie, fehlende Vorflut und Eigentumsverhältnisse) nicht möglich, so dass im 2.BA eine Lösung wie beim 1.BA angestrebt wird. Dabei sind beim Ober-/Dachflächenwasser alle nur möglichen Pufferungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu ergreifen und wie im 1.BA durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Dadurch können die verbleibenden Eingriffe deutlich reduziert aber nicht gänzlich ausgeglichen werden.**

**Allerdings muss berücksichtigt werden, dass aufgrund der ungünstigen Böden und der Topographie bereits jetzt bei bestimmten Witterungsverhältnissen ein nicht unerheblicher oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers hangabwärts festzustellen ist. Durch die beschriebenen Pufferungsmaßnahmen wird gewährleistet, dass dieser Abfluss durch die geplante Bebauung nicht verstärkt, sondern eher reduziert wird. Durch Pflanzmaßnahmen in den Gärten und im Bereich der öffentlichen Grün-/Ausgleichflächen werden darüber hinaus Strukturen geschaffen, die gegenüber dem jetzigen Grünland zusätzliche Niederschlagsmengen zurückhalten können.**

### 2.5 Klima und Immissionen

#### 2.5.1 Konflikte

Der Bereich zwischen Wasseralfingen und Attenhofen ist zwar ein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet und die Talmulden stellen wichtige Abflussbahnen dar (s. Landschaftsplan), der Kaltluftabfluss vom 2.BA erfolgt jedoch in siedlungsabgewandter nordwestlicher Richtung. Im Tal existieren erhebliche Vorbelastungen durch Abflusshindernisse wie den Straßen-/Bahndamm und den Lärmschutzwall der Friedhofserweiterung Wasseralfingen. Die folgenden Konflikte sind daher von geringer Bedeutung:

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Veränderungen des Strahlungshaushaltes (Flächenversiegelung, Reduzierung von Vegetationsflächen, Baumaterialien → stärkere Aufheizung, geringere Luftfeuchte, vermehrte Staubbildung)
- Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen, Störung des Kaltluftabflusses
- Neubelastung mit Luftschadstoffen durch Verwendung von Brennstoffen zur Raumwärmeerzeugung u. Warmwasserbereitung



- Luft- und Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr

### 2.5.2 Maßnahmen

- Intensive Gebietsdurchgrünung und die in Kap. 2.3.3 und 2.4.3 beschriebenen Maßnahmen bewirken auch klimatische Verbesserungen.
- Keine dichte Abriegelung des Ortsrandes zur freien Landschaft/Talmulde hin, um den Luftaustausch zu gewährleisten.
- Anzustreben: Niedrigenergiehaus-Standard (max. Heizenergiebedarf: Einfamilienhäuser 70 kWh/m<sup>2</sup>a, Mehrfamilienhäuser 55 kWh/m<sup>2</sup>a (bei städtischen Grundstücken Regelung im Kaufvertrag)
- Einsatz solarer Brauchwassernutzung, alternativer Energien/ passive Solarnutzung

### 2.5.3 Fazit

**Der 2. BA hat wie der 1.BA nur geringe klimatische Bedeutung für die Bestandsbebauung. Die Konflikte sind von untergeordneter Bedeutung und können soweit ausgeglichen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.**

## 2.6 Arten- und Biotopschutz

### 2.6.1 Beschreibung und Bewertung

#### Reale Vegetation:

In beiden Bauabschnitten findet man außer intensiv genutzten Mähwiesen (vorwiegend verarmte Berg-Glatthaferwiesen) keine bedeutsameren Vegetationsbestände. Das gesamte Gebiet ist völlig gehölzfrei, lediglich in den angrenzenden Hausgärten existieren ältere Laubgehölze. Die wenigen Böschungen werden extensiver genutzt, weisen aber keine bedeutsamen Arten auf, was auch für die Ackerfläche gilt. Die Wiesen sind Teil eines größeren zusammenhängenden Grünlandbereichs und stellen eine standortsgerechte Nutzungsform dar. Aufgrund der intensiven Nutzung sind jedoch nur wenig spezialisierte Allerweltsarten zu finden. Die floristische Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ist daher gering.

#### Fauna:

Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung gibt es keine detaillierten Bestandsaufnahmen. Aufgrund der wenig bedeutsamen Vegetation und der Strukturarmut ist – im Gegensatz zum benachbarten vielfältigen Albtrauf – nicht mit Auftreten bedeutsamer Tierarten zu rechnen. Die angrenzenden Hausgärten sind strukturreicher, dürften aber ebenfalls nur wenig spezialisierte Allerweltsarten (einige Vögel, Kleinsäuger u. Insekten) beherbergen. Der faunistische Wert des Plangebiets ist daher ebenfalls als gering einzuschätzen.

### 2.6.2 Konflikte

Angesichts der in Kap. 2.6.1 angeführten Sachverhalte sind die genannten Konflikte eher von untergeordneter Bedeutung!

- Im 1.BA werden ca. 0,83 ha, im 2. BA ca. 1,38 ha intensive und strukturarme Mähwiesen als Lebensraum für wenig spezialisierte Tier- und Pflanzenarten beseitigt. Innerhalb der Bebauung werden zwar neue Biotopstrukturen geschaffen (Gehölze), die bei extensiver Pflege durchaus wertvoll werden können, auf dem größten Teil wird jedoch die Wertigkeit durch Überbauung, Versiegelung, intensive Pflege, Einzäunungen, standortfremde, nicht einheimische Pflanzen und mannigfache Störungen beeinträchtigt.
- Die Gärten im Bereich „Im Weiherle“/„Spitzwegstraße“ besitzen eine ansprechende Eingrünung vorwiegend aus Laubgehölzen. Dieser relativ gute Biotopverbund zwischen der freien Landschaft und der Bestandsbebauung wird entwertet. Entlang der neuen Ortsränder muss ein Biotopverbund neu geschaffen werden, was mehrere Jahrzehnte dauern wird.

- Beeinträchtigung des Bodenlebens durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung und Intensivierung der Bewirtschaftung in den künftigen Gärten.

### 2.6.3 Maßnahmen

Im 1.BA können aufgrund des beengten Raumes nur wenige Maßnahmen umgesetzt werden. Eine Eingrünung entlang des vorläufigen Ortsrands an der Grenze zum 2. BA ist nicht sinnvoll, da es sich hierbei um einen kurzen Übergangszustand handelt. Die Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Gebiet „Am Sattel“ werden daher im Zuge des 2. BA realisiert.

- Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze im Bereich von Pflanzgeboten
- Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbaum-Pflanzgeboten mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.
- Naturnahe Gestaltung u. extensive Pflege von öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen/Verkehrsgrün
- Extensive Dachbegrünung bis 15° Dachneigung und Fassadenbegrünung leisten ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Eingriffssituation.
- Im 2.BA ist auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße entlang der Grenze zur freien Landschaft ein 5 m breiter Streifen mit privater Grünfläche und flächenhaftem Pflanzgebot vorgesehen. Hier ist mindestens 60 % der Pflanzgebotsfläche mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (keine Koniferen) in Form freiwachsender Hecken zu bepflanzen.
- Im 2. BA sind 0,15 ha Spielplatzfläche und 0,16 ha Ausgleichsfläche vorgesehen, die nicht nur dem Ausgleich des Eingriffs in das sensible Landschaftsbild sondern auch in den Biotop- und Artenschutz dienen. Der Spielplatz soll so naturnah wie möglich gestaltet und bepflanzt werden (z.B. Spielwiese mit Obsthochstämmen), wobei Spielwert und Aufenthaltsqualität zu beachten sind. Die benachbarte Ausgleichsfläche soll mit Feldhecken und mit einzelnen Laub- und Obstbäumen locker bepflanzt werden. Säume und Wiesen sollen extensiv gepflegt werden.

### 2.6.4 Fazit

**Durch die Bebauung entstehen Eingriffe, die angesichts der recht geringen Wertigkeit der Flächen von eher geringer Bedeutung sind. Dies gilt für beide Bauabschnitte. Die Maßnahmen auf den Baugrundstücken und die im 2. BA vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen gleichen diese Eingriffe aus. Da beide Bauabschnitte in einem engem Zusammenhang stehen, sind auch die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen als Einheit zu sehen (flächenmäßig, Realisierungszeitpunkt). Die vorzeitige Realisierung einer kleineren Ausgleichsfläche für den 1.BA ist wenig sinnvoll, zumal der größere Ausgleichsbedarf erst beim 2.BA durch die erheblichen Eingriffe in das sensible Landschaftsbild entsteht. Außerdem sollen beide Bauabschnitte kurz hintereinander realisiert werden.**

## 2.7 Landschaftsbild und Erholung

### 2.7.1 Beschreibung und Bewertung

#### Landschaftsbild

Während sich der 1.BA recht unauffällig in die einrahmende Bestandsbebauung einfügt und den Charakter einer großen „Baulücke“ hat, liegt der 2.BA an einer landschaftlich sensiblen, herausgehobenen Stelle mit großer Fernwirkung. Im Landschaftsplan wurde das Auskragen der ursprünglich geplanten Bebauung über den markanten Geländesporn hinaus in die freie Landschaft kritisiert. Daraufhin wurde das Gebiet verkleinert und die Bebauung im besonders kritischen NO-Eck zugunsten der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen zurückgenommen.

Kritisch ist darüber hinaus das teilweise (v.a. nördlich der Erschließungsstraße) relativ steile Gelände, v.a. im Hinblick auf spätere Geländemodellierungen und -



abstütungen. Sensibel ist auch der Bereich am Ende der Spitzwegstraße. Hier ragt bereits die Bestandsbebauung in den wichtigen Grünraum zwischen Attenhofen und Wasseralfingen hinein. Eine noch stärkere Ausdehnung der Bebauung ist aus landschaftlicher Sicht (u.a. unmittelbare Nähe zum LSG) kritisch. Eine Bebauung muss hohen Ansprüchen an die Einfügung in die umgebende Landschaft genügen. Die Bestandsbebauung in den Bereichen „Im Weiherle“ und Spitzwegstraße ist bisher durch größere Laubgehölze in den Gärten gut eingebunden.

### **Erholung:**

Das Gelände bietet außer der hervorragenden Aussicht keine besonderen Erholungsmöglichkeiten, ist aber Ausgangspunkt für beliebte Spazierwege in das nähere Umland: Erstens der Feldweg 556/3 (mit anschließender Abzweigung zum Eichelberg) ins Tal hinunter Richtung Hofen bzw. Friedhof Wasseralfingen und zweitens der Grubenweg Richtung Attenhofen. Die asphaltierten Wege werden viel von Spaziergängern, Radfahrern und Skatern genutzt. Am Eichelberg sieht der FNP eine größere öffentliche Grünfläche, Kleingärten und einen Spielplatz vor, die über die erstgenannte Wegeverbindung erreichbar wären. Der nächste Spielplatz existiert an der Lilien- / Brauenbergstraße. Ansonsten fehlen Spielmöglichkeiten (insbesondere für Kleinkinder).

### **2.7.2 Konflikte**

- Deutlicher Eingriff in das sensible Landschaftsbild (in unmittelbarer Nähe zum LSG) mit großer Fernwirkung. Dies gilt insbesondere für die Nord- und Nordostgrenze des 2. BA.
- Der aus landschaftlicher Sicht besonders wichtige Freiraum zwischen Attenhofen und Wasseralfingen wird weiter eingeengt und belastet. Besonders kritisch: Überschreitung des markanten Geländesporns nach Norden hin.
- Neuer Ortsrand in teilweise recht steilem Gelände. Dort sind an der Grenze zur freien Landschaft Aufschüttungen und Abstütungen zu erwarten, die trotz restriktiver Bebauungsplanfestsetzungen nur schwer zu verhindern sind. Gerade hier ist aber die Fernwirkung besonders groß.
- Die bestehende Ortsrandeingrünung in den Bereichen „Im Weiherle“ und Spitzwegstraße ist künftig nicht mehr nach außen wirksam. Die neue Ortsrandeingrünung kann diese wichtige Funktion erst in 2 – 3 Jahrzehnten übernehmen.
- Gegenüber dem FNP wird die Bebauung am Ende der Spitzwegstraße um 2 weitere Häuser in den Bereich der Maßnahmenfläche M Wass 25 ausgedehnt.
- Die Neubebauung verursacht Bedarf nach Spielmöglichkeiten für Kinder, wobei bereits jetzt ein Mangel besteht.

### **2.7.3 Maßnahmen**

- Die in den Kapiteln 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 beschriebenen Maßnahmen führen als „Nebeneffekt“ auch zur Reduzierung der Eingriffe in das Landschaftsbild (z.B. Mindestmaß an Durch- und Eingrünung)
- Das Grundgerüst der Eingrünung an der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Flächen hin bilden einheimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze.
- Der neue Ortsrand wird nicht „abgeriegelt“, sondern ermöglicht Durch- und Ausblicke und trägt somit zu einem vielfältigen Bild bei.
- Am Ortsrand und entlang öffentlicher Grünflächen werden besonders störende Einfriedigungsarten und höhere Aufschüttungen ausgeschlossen.
- Auf den Grundstücken am Nordrand wird entlang der Grenze zur freien Landschaft ein 5m breiter Streifen privater Grünflächen mit flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzt, auf dem mindestens 60 % der Fläche mit freiwachsenden Hecken aus überwiegend einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.
- Im landschaftlich besonders empfindlichen NO-Eck wurde die Bebauung soweit zurückgenommen, dass die sensibelsten Bereiche nicht mehr betroffen sind. Stattdessen werden hier öffentliche Grün- und Ausgleichflächen mit 2 Hauptfunktionen angelegt: 1.) Sicherung der Spielplatzversorgung durch Ausweisung eines 0,15 ha großen Spielplatzes. 2.) 0,16 ha Ausgleichsflächen (M1) für die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz
- Durch die Abfolge von öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen und privaten Grünflächen/Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken soll ein vielfältiges Erscheinungsbild und eine ansprechende landschaftliche Einbindung erzielt werden. Die öffentlichen Flächen werden an den sensibelsten Stellen platziert, um dort eine zeitnahe und befriedigende Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten.

- Die beiden zusätzlichen Baukörper am Ende der Spitzwegstraße sind tolerierbar, da durch sie eindeutig signalisiert werden soll, dass hiermit der endgültige Bebauungsabschluss erreicht ist und eine Weiterführung Richtung Attenhofen nicht mehr möglich und aus landschaftlicher Sicht auch nicht erwünscht ist. Der verbleibende öffentliche Grünstreifen soll die Bebauung einbinden und eine Wegeverbindung zum Grubenweg aufnehmen.
- Die Baukörper sollen sich in die vorhandene Bebauung und in die umgebende Landschaft harmonisch einfügen. Dies betrifft Baukörpergröße, -form, Gebäudehöhe, Dachformen, -neigung und Fassadengestaltung und gilt besonders für die Baukörper am neuen Ortsrand.
- Bestehende Wegeverbindungen in die Umgebung werden erhalten bzw. ausgebaut.
- Der Spielplatz dient zum einen der Versorgung des Neubaugebiets und zum andern auch der Behebung des Mangels in der Bestandsbebauung. Es sollen Spielmöglichkeiten für Kinder bis ca. 12 Jahren geschaffen werden.

#### 2.7.4 Fazit

**Erhebliche Eingriffe entstehen v.a. durch den 2. BA. Der 1. BA ist dagegen von untergeordneter Bedeutung. Die Eingriffe des 2. BA werden durch die Maßnahmen auf den Baugrundstücken sowie auf den vorgesehenen öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen ausgeglichen.**

### 3. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs, Gesamtfazit, Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

#### 3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs, Gesamtfazit

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde auf Grundlage einer Zuweisung von Wertstufen zu verschiedenen Flächen/Biotoptypen erhoben, wobei Flächenwerte anhand der Biotopausstattung der Flächen ermittelt wurden. Die Bewertung erfolgte getrennt für Bestand und Planung. Jeder Flächeneinheit wurde eine Werteinheit gem. ihrer spezifischen Biotoptypenausstattung zugewiesen. Somit erhält man rechnerische Werte für Bestand und Planung. Bei der Gegenüberstellung ergeben sich Differenzen, die den verbleibenden Ausgleichsflächenbedarf ausdrücken. Das Verfahren wurde auch auf die geplante Ausgleichsfläche angewandt, um festzustellen, ob diese dazu geeignet ist, den bestehenden Kompensationsbedarf abzudecken.

Die Biotoptypenbewertung orientiert sich am Datenschlüssel – Biotoptypendifferenzierung – der LFU Baden - Württemberg. Dessen Grundbewertung (jeder Biototyp, jede Flächenausprägung erhält eine bestimmte Wertstufe innerhalb einer Wertskala von 0 – 5, damit lässt sich für jede Fläche ein Flächenwert errechnen) wurde anhand der Vor-Ort-Verhältnisse modifiziert (Störungen; Berücksichtigung lokaler Seltenheiten, besonderer Ausprägungen; Vorkommen/Fehlen besonderer biototypischer Arten). Eine rein mathematische Betrachtung ist nicht sinnvoll. Weitere Gesichtspunkte sind zu berücksichtigen. Vorrangig sind verlorengelassene Biotope in vergleichbarer Form wiederherzustellen. Erst wenn dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sollten andere Maßnahmen ergriffen werden. Trotz der Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen abgekoppelt vom Eingriffsort durchzuführen, sollten Ausgleichsmaßnahmen vorrangig im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort durchgeführt werden. Wichtig ist auch der Zeitraum, den neue Biotopstrukturen benötigen, um die Wertigkeit der alten zu erreichen.

**Bei der Gesamtbetrachtung beider Bauabschnitte zeigt sich, dass die Eingriffe – v.a. in das Landschaftsbild sowie den Arten- u. Biotopschutz - auf den Baugrundstücken allein nicht völlig ausgeglichen werden können.**

**Im GOP zum 1. BA wurde festgestellt, dass sich dort die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz aufgrund der beschränkten Fläche und der „Dichte“ der vorgesehenen Bebauung nicht vollständig innerhalb dieses Bebauungsplangebietes ausgleichen lassen (nur wenige sehr kleine öffentliche Grünflächen/in den Hausgärten nur wenige Maßnahmen sinnvoll bzw. möglich). Hier besteht Bedarf nach zusätzlichen Ausgleichsflächen. Beim 2. BA entstehen dagegen die wesentlichsten Eingriffe im Bereich des Landschaftsbildes. Gerade bei den besonders sensiblen Stellen im NO des Planungsgebiets kann eine befriedigende landschaftliche Einbindung nur durch die Ausweisung öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen erreicht werden.**

**Der 2. BA soll möglichst rasch nach dem 1. BA verwirklicht werden und unmittelbar an diesen anschließen. Es ist nicht sinnvoll, die Realisierung der Ausgleichsflächen des 1. BA vorzuziehen und an dessen Rand, der nur ein kurzfristiges Übergangsstadium darstellt, zu platzieren. Im 2. BA sind stattdessen ca. 0,31 ha öffentliche Grünflächen**



zur Versorgung beider Bauabschnitte vorgesehen. Davon sollen ca. 0,16 ha als Ausgleichsflächen (M<sub>1</sub>) und ca. 0,15 ha als öffentlicher Spielplatz dienen. Da die Maßnahmen auf dem Spielplatz (naturnahe Gestaltung u. Bepflanzung, extensive Pflege) nicht völlig ausreichen, die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz (1.BA) und das Orts- und Landschaftsbild (2.BA) auszugleichen, werden noch ca. 0,16 ha Ausgleichsflächen (M<sub>1</sub>) notwendig, die inklusive der darauf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl dem Gebiet des 1. BA als auch dem des 2. BA zugeordnet werden. Bei Realisierung sämtlicher im Plangebiet und auf der Ausgleichsfläche (M<sub>1</sub>) geplanter Maßnahmen können die erwähnten Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden.

### 3.2 Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahme (M<sub>1</sub>)

Grunderwerb (ca. 1.600m <sup>2</sup> x 6 €)	ca. 9.600 €
Anlage extensiver Wiesenflächen (ca. 1.100 m <sup>2</sup> x 2,50 €)	ca. 2.750 €
Extensive Pflege über 5 Jahre (ca. 1.100 m <sup>2</sup> x 2 €)	ca. 2.200 €
Obstbaumpflanzung inkl. 5 J. Pflege (10 St. x 100 €)	ca. 1.000 €
Laubbaumpflanzung inkl. 5 J. Pflege (10 St. x 400 €)	ca. 4.000 €
Feldhecken anlegen inkl. 5 J. Pflege (ca. 500 m <sup>2</sup> ) psch.	ca. 7.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>ca. 26.550 €</b>

#### Bauabschnitt BA 1:

Wohnbau- und Verkehrsflächen: ca. 0,95 ha

#### Bauabschnitt BA 2:

Wohnbau- und Verkehrsflächen: ca. 1,22 ha

#### Bauabschnitte BA 1 und 2 zusammen:

Wohnbau- und Verkehrsflächen: ca. 2,17 ha ---> 1,22 €/m<sup>2</sup>

Bei einer anteilmäßigen Verteilung (nach dem jeweiligen Flächenanteil) der Kosten von 25.500 € auf die beiden Bauabschnitte ergeben sich für den  
1.BA ca. 11.620 € und für den 2.BA ca. 14.930 €.

## 4. Flächenbilanz

Bauabschnitt:	BA 1	BA 2	BA 1 u. 2
<b>Fläche Bebauungsplan:</b>	<b>ca. 0,97 ha</b>	<b>ca. 1,57 ha</b>	<b>ca. 2,54 ha</b>
<b>Bestand:</b>			
Intensivgrünland	ca. 0,83 ha	ca. 1,38 ha	ca. 2,21 ha
Äcker intensiv	-----	ca. 0,19 ha	ca. 0,19 ha
Verkehrsflächen(asphalтиerte Straßen u. Wege)	ca. 0,14 ha	-----	ca. 0,14 ha
<b>Planung:</b>			
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,68 ha	ca. 1,03 ha	ca. 1,71 ha
Überbaubare Fläche bei GRZ 0,35	ca. 0,24 ha	ca. 0,36 ha	ca. 0,60 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen/Wege)	ca. 0,27 ha	ca. 0,19 ha	ca. 0,46 ha
Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung	ca. 0,02 ha	-----	ca. 0,02 ha
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	-----	ca. 0,15 ha	ca. 0,15 ha
Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche (M <sub>1</sub> )	-----	ca. 0,16 ha	ca. 0,16 ha
Flächenhaftes Pflanzgebot/Private Grünfläche	-----	ca. 0,04 ha	ca. 0,04 ha
Einzelbaum-Pflanzgebot, verbindlicher STO	ca. 18 St	ca. 37 St	ca. 55 St
Einzelbaum, unverbindlicher STO	ca. 3 St	-----	ca. 3 St

## 5. Vorschläge für in den Bebauungsplan zu übernehmende grünordnerische Festsetzungen

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### Abs.1:

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obst-hochstämme

b) kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Obstbäume

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50 m sind zulässig. Pro Baum sind mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

**Abs. 2:**

Im gesamten Plangebiet ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich zu den unter Abs. 1 festgesetzten Bäumen mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ansonsten gelten hier die gleichen Vorgaben wie bei Abs. 1.

**5.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Grünflächen sind mindestens 60 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen der Arten der Ziffer 5.1.1 Abs.1 und Sträuchern, z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Salweide etc. in Form freiwachsender Hecken (Pflanzabstand 1m x 1m) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferen, Nadelgehölze und Schnithecken sind auf diesen Flächen unzulässig.

**5.1.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsfläche M1 (Siehe hierzu auch Ziffer 5.3.5)**

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 sollen als Ausgleich für die Eingriffe (durch beide Bauabschnitte) in das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz extensive Wiesenflächen mit Feldhecken (inkl. Säume), Obst- und einzelnen einheimischen Laubbäumen angelegt werden. Diese Ausgleichsfläche inkl. der darauf vorgesehenen Maßnahmen (genauer Umfang der Maßnahmen siehe Hinweise Ziffer 5.3.5) wird sowohl dem 1. als auch dem 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Sattel“ zugeordnet.

**5.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)**

**5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**Dachbegrünung**

Im gesamten Plangebiet sind bis zu 15° geneigte Dächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

**5.2.2 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

**Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen**

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

**Bäume in Stellplatzanlagen**

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm und mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Maßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

**Vorgärten**

Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudedefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zu 60 % als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

**Regenwasserbehandlung**

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15° Neigung sowie der Bau von Zisternen (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25l/m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteichen. Dränagen dürfen nicht an den Mischwas-



serkanal angeschlossen werden.

#### **Einfriedigungen, Aufschüttungen**

An der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind nur in Strauchpflanzungen integrierte Maschendraht- oder Holzlattenzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1,20 m oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Plastikzäune, Flechtzäune, Zäune mit Mauersockel, Mauern jeglicher Art, Palisaden, Schnitthecken, Koniferen und Aufschüttungen über 30 cm Höhe sind hier unzulässig.

### **5.3 Hinweise**

#### **5.3.1 Fassaden**

Die Fassaden von Gebäuden sollten mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu, Geißblatt, Clematis, Glyzinie etc.) begrünt und dauerhaft unterhalten werden. Dies gilt ebenso für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

#### **5.3.2 Vorlage von Baugesuchen**

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen (s. Ziffern .....).

#### **5.3.3 Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.6.1992 GBl Nr. 16 S.431 wird hingewiesen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 Abs. 2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Stand Juli 1993, dargestellt und können beim städtischen Bauordnungsamt eingesehen werden. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

#### **5.3.4 Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen/Ausgleichsflächen (M 1)**

Im Bereich des 2. Bauabschnitts sollen auf der Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung M1 als Ausgleich für die Eingriffe durch beide Bauabschnitte in das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz extensive Wiesenflächen mit Feldhecken (inkl. Säume), Obst- und einzelnen einheimischen Laubbäumen angelegt werden. Diese Ausgleichsfläche inkl. der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird sowohl dem 1. als auch dem 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Am Sattel“ zugeordnet. Die Kosten für die Maßnahmen werden anteilmäßig je nach Fläche auf die beiden Bebauungsplangebiete aufgeteilt. Die Maßnahmen umfassen:

##### **1. Anlage von naturnahen, extensiven Wiesenflächen (ca. 1.100 m²):**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut

##### **2. Anpflanzung von Obsthochstämmen:**

- ca. 10 Obsthochstämme der Sortierung 10/12
- Erstellung von Schutzeinrichtungen

##### **3. Anpflanzung von einzelnen Laubbäumen:**


- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von ca. 10 Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18
- Verankerung der Bäume, Erstellung von Schutzeinrichtungen, Sicherung der Baumscheibe

##### **4. Anpflanzen von freiwachsenden Hecken (ca. 500 m²):**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. und II Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
- Je 100 m² je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen

**1. – 4. inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre**

Aufgestellt: 07.10.2003

  
Grünflächen- und Umweltamt  
Rudolf Kaufmann