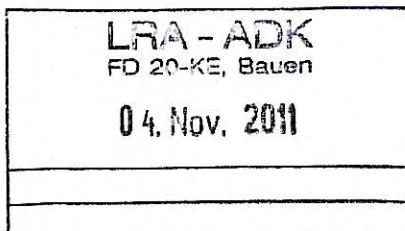


Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 13 52 • 89573 Ehingen

Bürgermeisteramt Allmendingen  
Frau  
Michaela Kopf  
Hauptstraße 16  
89604 Allmendingen



Diesen Brief schreibt Ihnen:

**Jochen Werz**  
Kreisentwicklung, Bauen  
Zimmer 11  
**Telefon 07391 779-2420**  
Telefax1 0731 185-22 2420  
Telefax2 07391 779-2001  
E-Mail:  
jochen.werz@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:  
20.E/10.5252

03. November 2011

### Bebauungsplan „Birkhart“ in Allmendingen-Weilersteußlingen

Sehr geehrte Frau Kopf,

hiermit bestätigen wir, dass die Satzungen vom 21. September 2011 über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Birkhart“ der Gemeinde Allmendingen-Weilersteußlingen am 24. Oktober 2011 angezeigt wurden.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan am 07. Oktober 2011 rechtskräftig wurde.

Wir bitten Sie, uns den Bebauungsplan in Digitaler Form (.shp - .pdf), einen beglaubigten Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 21. September 2011 und ein Mitteilungsblatt der Gemeinde Allmendingen vom 07. Oktober 2011 zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße

Jochen Werz

#### Anlage

Bebauungsplan „Birkhart“ 2-fach

#### Verteiler

Kreisbaumeister mit Planfertigung  
FD 20.P mit Planfertigung



GEMEINDE ALLMENDINGEN  
TEILORT WEILERSTEUßLINGEN  
ALB-DONAU-KREIS

TEXTTEIL  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß  
§ 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO

ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„BIRKHART“**

– STAND 21.09.2011 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften  
enthalten Festsetzungen nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809,814), in Kraft getreten in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358).

Allgemeine Angaben

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

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

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

- laut Planeintrag -

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

#### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

#### **2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

GH max. = maximale Gebäudehöhe in m.ü.N.N.

Die maximale Gebäudehöhe GH wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Gebäudefirst). Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen (Kamin o.ä.) ist zulässig.

#### **2.4 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die eingetragene EFH darf nicht überschritten werden.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**



= offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser  
(§ 22 (2) BauNVO)

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)**

- Baugrenzen laut Planeintrag -

### **5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)**

Die Gebäudelängsseite/Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag auszurichten, geringfügige Abweichungen bis 5° sind zulässig.

## **6. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §12 (6) BauNVO)**

Stellplätze und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 7.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

Die Darstellung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie zum späteren Ausbau.

## **8. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- 8.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

## **9. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 9.1 Private Grünflächen  
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sind ausschließlich an der Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen sind in diesen Flächen unzulässig.

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

- 10.1 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1.März bis 30.September. Die Fällung der vorhandenen Obstbäume ist bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets durchzuführen. Ausgenommen sind die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume.

- 10.2 MF1 Obstbaumpflanzung / Nistkästen

Auf dem gemeindeeigenen, planexternen Flurstück Nr. 60 auf der Gemarkung von Ennahofen sind 13 hochstämmigen Obstgehölze / Wildobstgehölze als Einzelbäume und Baumreihen anzupflanzen und 5 Nistkästen an bestehenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen (CEF) vor der Baufeldräumung durchzuführen.

- 10.3 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettpektrum. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

#### 10.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring, i. V. § 4c BauGB)

Die Ausführungen der Kompensationsmaßnahmen sind erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.  
Gegebenenfalls ist zu klären, ob geeignete Maßnahmen zu Abhilfe getroffen werden müssen.

### 11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 11.1 Einzelpflanzgebote (Pfg1)

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte dürfen in der Lage von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen. Die DIN 18916 ist zu beachten.  
Die Pflanzenauswahl ist auf Artenverwendungsliste unter Teil C, Hinweise, Ziffer 9 begrenzt.  
Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16-18

#### 11.2 Flächige Pflanzgebote für Baugrundstücke (Pfg2)

Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Textteil oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten. Von dem im Plan dargestellten Standort kann abgewichen werden. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Artenverwendungsliste unter Teil C, Hinweise, Ziffer 9). Die Pflegearbeiten an Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

#### 11.3 Flächiges Pflanzgebot Ortsrandeingrünung (Pfg3)

Zur Einbindung in die Landschaft ist entlang der Grundstücksgrenze eine standortgerechte freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl ist auf Artenverwendungsliste unter Teil C, Hinweise, Ziffer 9 begrenzt. Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer Reihe zu erfolgen.  
Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.  
Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

#### 11.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, welche für technische Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

### 12. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 12.1 Pflanzbindungen für Gehölze (Pfb1)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gleicher Pflanzenart zu ersetzen. Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 sind zu beachten.

**13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

13.1 MF2 Ökokonto Gemeinde Allmendingen,

Ausgleichsfläche Nr. 2.1 Heckenlandschaft Troghalde, Flurstück Nr. 310, Gemarkung Ennahofen. Aus der Ökokontomaßnahme werden 88.008 Wertpunkte dem Eingriff zugeordnet.

**14. Zahl der Wohneinheiten (9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

**15. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Allmendingen, dienen der Ableitung des Schmutzwassers. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung und Oberflächenbefestigungen freizuhalten

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dacheindeckung**

1.1.1 Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

1.1.2 Glänzende oder Lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie einer Nutzung von Solarenergie dienen.

#### **1.2 Dachform / Dachneigung**

laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung :

SD (Satteldach) = 30° – 45°

Je Gebäude sind für das Hauptdach nur einheitliche Dachneigungen zulässig.  
Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig; bei Carports sind ausschließlich Flachdächer vorzusehen; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### **1.3 Fassadengestaltung**

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

### **2. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)**

Werbeanlagen sind auf eine Größe von 1,0 qm Ansichtsfläche begrenzt und nur der Straße zugewandt auf dem Grundstück der Leistung zulässig. Dynamische oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

#### **3.1 Gestaltung der Stellplätze**

Die Garagenvorplätze und die PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Zum angrenzenden nördlichen und östlichen Landschaftsraum sind tote Einfriedungen in lebende Einfriedungen zu integrieren. Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern o.ä.) sind an den der freien Landschaft zugewandten Seiten unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **4. Abgrabungen (§74 (3) Nr. 1 LBO)**

Gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind Abgrabungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur auf 1/3 der Länge der gesamten Außenwände eines Gebäudes zulässig.

**5. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

**6. Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr.2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und (4) LBO)**

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.



## **C HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

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

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 24.01.1997 sind einzuhalten.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

### **3. Grundwasser**

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

### **4. Bodenschutz - Altlasten**

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden die Altlasten verdächtigen Flächen mit Stand 1995 erhoben. Demnach sind für das Landratsamt Alb-Donau-Kreis für das Plangebiet keine Altlasten verdächtige Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

### **5. Immissionen**

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

### **6. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Die Nutzung von Geothermie ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

### **7. Grünordnerische Hinweise**

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als

zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

## 8. Baumpflanzungen

Mit Baum- und Gehölzstandorten sind gegenüber geplanten und bestehenden Leitungsstrassen ausreichende Abstände einzuhalten oder Schutzmaßnahmen zu treffen. Es ist das Markblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

## 9. Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden. Obstgehölze sind grundsätzlich zulässig.

### Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
<b>Feldahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>	II. Ordnung
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
<b>Schwarz-Erle</b>	<b><i>Alnus glutinosa</i></b>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
<b>Hänge-Birke</b>	<b><i>Betula pendula</i></b>	I. Ordnung
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b><i>Fraxinus excelsior</i></b>	I. Ordnung
<b>Zitterpappel</b>	<b><i>Populus tremula</i></b>	II. Ordnung
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
<b>Stiel-Eiche</b>	<b><i>Quercus robur</i></b>	I. Ordnung
<b>Silber-Weide</b>	<b><i>Salix alba</i></b>	I. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
<b>Purpur-Weide</b>	<b><i>Salix purpurea</i></b>	II. Ordnung
<b>Fahl-Weide</b>	<b><i>Salix rubens</i></b>	II. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

**Sträucher:**

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
<b>Roter Hartriegel</b>	<b><i>Cornus sanguinea</i></b>	Strauch
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>	Strauch
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<b><i>Euonymus europaeus</i></b>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>	Strauch
<b>Schlehe</b>	<b><i>Prunus spinosa</i></b>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b><i>Viburnum lantana</i></b>	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch

Aufgestellt:  
 Stuttgart, den 10.02.2011  
 letztmalig geändert: 19.09.2011  
 Wick + Partner



GEMEINDE ALLMENDINGEN  
TEILORT WEILERSTEUßLINGEN  
ALB-DONAU-KREIS

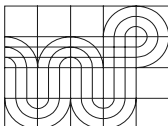
UMWELTBERICHT  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG,  
EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ UND  
FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„**BIRKHART**“

- STAND 21.09 2011-

Bearbeitung:



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

## UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

<b>0 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Beschreibung der Prüfmethoden.....</b>	<b>5</b>
2.1 Methodik.....	5
2.2 Verwendete Unterlagen.....	6
2.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	6
2.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen.....	6
<b>3 Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>7</b>
3.1 Größe und Lage.....	7
3.2 Übergeordnete Planungen.....	8
3.3 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan.....	9
<b>4 Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umwelt- zustandes bei Durchführung.....</b>	<b>10</b>
4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	10
4.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	10
4.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	10
<b>5 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....</b>	<b>12</b>
5.1 Boden.....	12
5.2 Wasser.....	12
5.3 Klima/Luft.....	13
5.4 Landschaftsbild/Erholung.....	13
5.5 Arten und Biotope.....	13
5.6 Mensch.....	15
5.7 Kultur- und Sachgüter.....	15
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
5.9 Biologische Vielfalt.....	15
<b>6 Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung.....</b>	<b>16</b>
6.1 Boden.....	16
6.2 Wasser.....	16
6.3 Klima/Luft.....	16
6.4 Landschaftsbild/Erholung.....	17
6.5 Arten / Biotope.....	17
6.6 Mensch.....	17
6.7 Kultur- und Sachgüter.....	17
6.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	18
<b>7 Besonderer Artenschutz ( europäischer Artenschutz).....</b>	<b>19</b>
<b>8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>22</b>
8.1 Grünordnerisches Konzept.....	23
8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	23
8.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	25
8.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	25
8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / CEF Maßnahmen.....	26
<b>9 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan.....</b>	<b>27</b>
9.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) .....	27
9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB).....	28
9.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) .....	28
9.4 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	29

9.5 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 20 BauGB).....	29
<b>10 Vorschläge für baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (§ 74 LBO)...</b>	<b>30</b>
10.1 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO) .....	30
10.2 Retentionszisternen (§74 (3) Nr.2 LBO).....	30
<b>11 Vorschläge für Hinweise.....</b>	<b>30</b>
11.1 Bodenschutz.....	30
11.2 Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen.....	30
11.3 Altlasten.....	31
11.4 Denkmalschutz/Bodenfunde.....	31
<b>12 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>32</b>
12.1 Bewertungsverfahren.....	32
12.2 Bilanzierung Bebauungsplangebiet.....	32
12.3 Zusammenfassung.....	36
<b>13 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>37</b>
<b>14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....</b>	<b>38</b>
<b>15 Literatur und Quellen.....</b>	<b>39</b>
<b>16 Anhang.....</b>	<b>40</b>
16.1 mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	40
16.2 Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen.....	41

**Planteil:**

- Bestandsplan M 1:500
- Maßnahmenplan M 1:500

## 0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl.I.S. 619)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung vom 13. 2.2005 (GBl. S. 757)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219) letzte berücksichtigte Änderung: § 106 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 802, 808)

## 1 Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes

Anlass für die Planaufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Hinter den Tannen III“ macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 (4) u. 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Ziel des Umweltberichtes ist Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

In diesen Umweltbericht integriert ist die Grünordnungsplanung, die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraumplanerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerische Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

gration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

Der Ausgleichsbedarf bemisst sich an seiner ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen.

## 2 Beschreibung der Prüfmethoden

### 2.1 Methodik

Der Umweltbericht umfasst folgende Inhalte<sup>1</sup>:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
- Integration des Grünordnungsplanes und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Besonderer Artenschutz

Die Bewertung des Bestandes und des Eingriffs erfolgt nach der Methodik der LfU Baden-Württemberg (2005). Demnach werden die Funktionserfüllungen der Schutzgüter in fünf Stufen (A bis E) von „sehr hoch“ (Stufe A) über „mittel“ (Stufe C) bis „sehr gering“ (Stufe E) bewertet, wobei bei den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Klima/Luft, Boden und Wasser Zwischenstufen möglich sind (z.B. Stufe bc: „hoch bis mittel“). Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird bei der Prüfung mit größerer Tiefenschärfe über eine logarithmische Punkteskala von 1 bis 64 bewertet und bilanziert.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung		
Wertstufe	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
5 / sehr hoch	besondere	erheblich
4 / hoch		
3 / mittel		
2 / gering	allgemeine	unerheblich
1 / sehr gering		

<sup>1</sup> nach § 2a BauGB 2004 und der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und 2a und 4c)



Gesamtbewertung Bodenfunktionen nach UM B-W Heft 31			
Bewertungs- klassen	Wertstufe	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
> = 1 x 5	sehr hoch	besondere	erheblich
> = 2 x 4	hoch		
1 x 4 oder > = 2 x 3	mittel	allgemeine	
< 2 x 3	gering	geringe	unerheblich
	sehr gering		

## 2.2 Verwendete Unterlagen

Als Datengrundlage für die Bewertung wurden herangezogen:

- Regionalplan 1987 mit 3. Teilfortschreibung, Regionalverband Donau-Iller
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim (19.04.2007)
- Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim (1999/2000)
- Geländebegehung Büro Wick+Partner, Bestandsaufnahme der Biotoptypen, Relevanzprüfung Arten im Februar und Juni 2010
- Bebauungsplan „Birkhart“ (10.02.2011), Wick+Partner

## 2.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

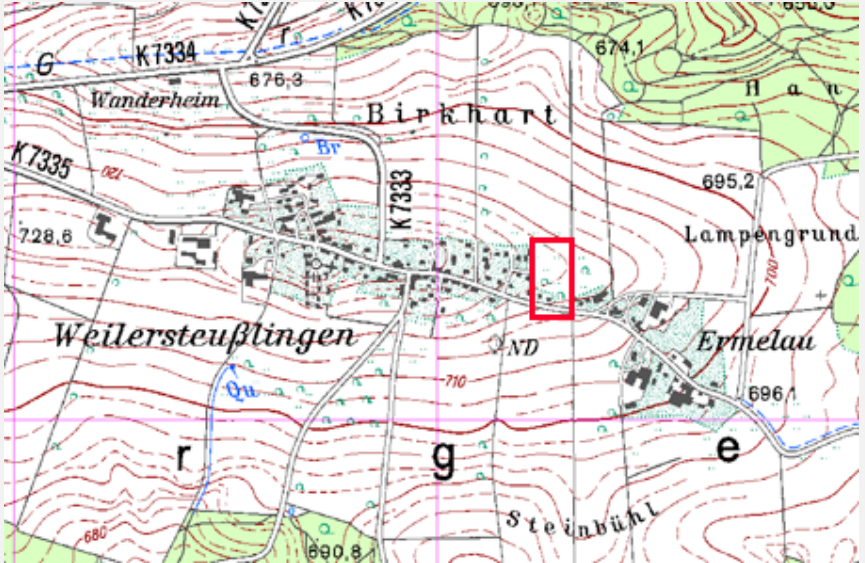
Das Untersuchungsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

## 2.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen haben sich bisher nicht ergeben.

### 3 Beschreibung des Vorhabens

#### 3.1 Größe und Lage

<b>Angaben zum Standort</b>	Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weilersteußlingen, Landkreis Alb-Donau. Unmittelbar östlich schließt Ermelau an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Steißlinger Straße begrenzt. Im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände liegt um ca. 724 m ü. NN und fällt nach Südosten auf ca. 720 m ü. NN ab.
<b>Lageplan</b>	
<b>Art des Vorhabens</b>	Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
<b>Umfang des Vorhabens</b>	Plangebietsgröße: ca. 0,75 ha
<b>Flächenanteile nach B-Plan</b>	überbaubare Grundstücksfläche: 0,26 ha Verkehrsflächen: 0,088 ha Grünflächen: 0,404 ha
<b>Naturraum und pnV</b>	Weilersteußlingen gehört zur Großlandschaft der Schwäbischen Alb. Naturräumlich zählt der Planungsraum zur „Mittleren Flächenalb“ (Nr. 9) und der Untereinheit „Lutherische Berge“. Nach Angaben des Landschaftsplans wäre die potenziell natürliche Vegetation ein Waldmeister- bzw. Perl-Gras-Buchenwald.
<b>Schutzgebiete nach NatSchG</b>	Keine vorhanden
<b>sonstige</b>	Wasserschutzgebiet „Allmendinger Weiher“ Zone III (Rechtsverordnung vom 24.01.1997)

## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 3.2.1 Regionalplan

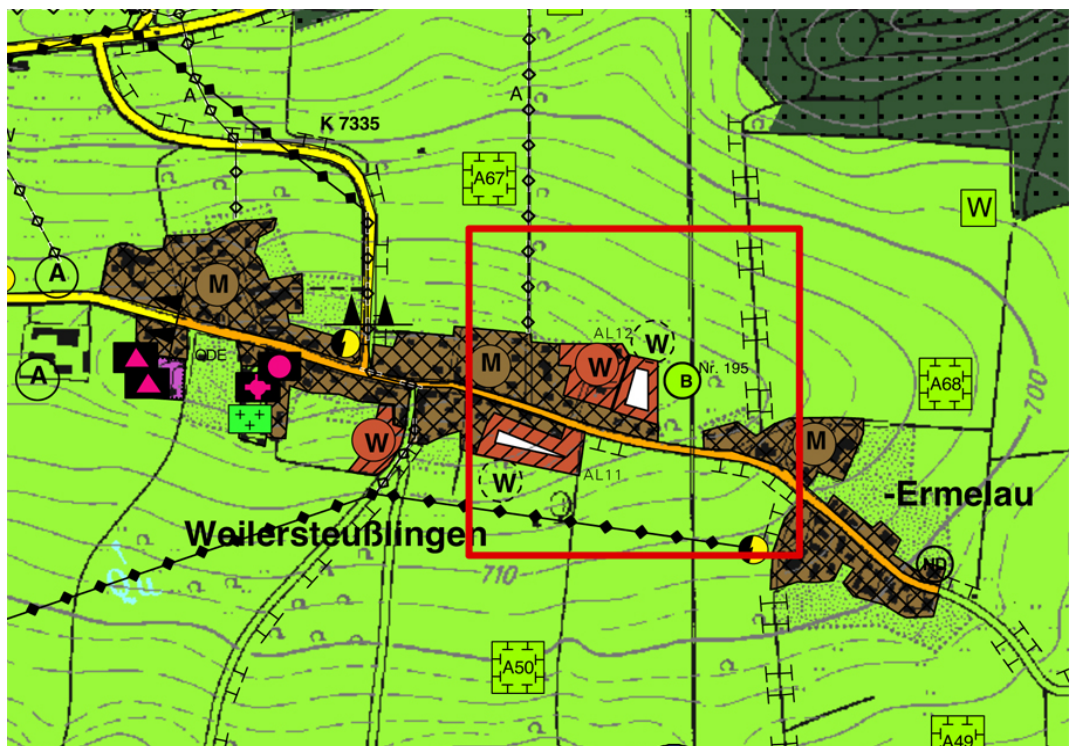
Im Regionalplan 1987 des Regionalverbandes Donau-Iller ist die Fläche des Bebauungsgebietes 'Birkhart' von den Zielen des Regionalplanes ausgenommen.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt, der südöstliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft.

Mit dem Planungsziel, der Entwicklung von Wohnbauflächen wurde für den überwiegenden Geltungsbereich der Darstellung des FNP entsprochen.

Zur Sicherung einer zweiten Erschließungsoption ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Südosten etwas weiter gefasst und formt den Siedlungsrand abschließend aus.



Auszug Flächennutzungsplan (19.04.2007)

### 3.3 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan

Schutzgut	Fachziele/Planungsempfehlungen
<b>Boden</b>	Wiederherstellung und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderungen von Beeinträchtigungen durch: sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch geringe Versiegelung und Versiegelungseffekte sowie Erd- und Bodenmengenausgleich im Gebiet
<b>Wasser</b>	Wiederherstellung und Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und Minderung von Beeinträchtigungen durch: Minimieren der Versiegelung, Verwendung von teilversiegelten Flächen im Bereich der Wegeflächen
<b>Klima/Luft</b>	Erhaltung der Regenerationsfunktion durch eine Durchgrünung des Gebietes
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	Schutz des Orts-/Landschaftsbildes durch: angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen, Festsetzungen besonderer Eingrünungsmaßnahmen, Sicherstellung der Naherholungsfunktion
<b>Arten/Biotope</b>	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume durch: Durchgrünung des Gebietes, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung
<b>Mensch</b>	Schutz des Wohnumfeldes, der Gesundheit und der Erholungseignung durch: Eingrünung des Gebietes
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Erhalt von schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen

## 4 Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

### 4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde kein unmittelbarer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde voraussichtlich weiter betrieben werden.

### 4.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen:

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes wurden innerhalb des Ortsteils Weilersteußlingen vier mögliche Wohngebietsstandorte untersucht. Im Rahmen der Abwägung wurde der jetzige Standort als geeignet erachtet und in den Flächennutzungsplan übernommen.

Konzeptalternativen:

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche städtebauliche Alternativkonzepte geprüft. Bezüglich:

- Eingrünung
- Dimensionierung und Stellung der Gebäude
- Erschließung

Mit der vorliegenden Planung wurde eine standortgerechte Lösung gefunden, die insbesondere auch die Einbindung in die umgebende Landschaft berücksichtigt. Neben der eigentlichen städtebaulichen Entwurfsplanung dienen hierzu auch die Maßnahmen zur Eingrünung.

### 4.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund des Vorhabens werden alle Schutzgüter von den Auswirkungen des Vorhabens mehr oder weniger betroffen sein. Sie sind somit alle untersuchungsrelevant.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: **baubedingte Wirkungen** hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend), **anlagebedingte Wirkungen** durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i.d.R. dauerhaft) sowie **betriebsbedingte Wirkungen**, die durch die Nutzung entstehen (i.d.R. dauerhaft).

#### 4.3.1 baubedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
baubedingte Wirkfaktoren	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen			<b>XX</b>			<b>X</b>
Abbau, Lagerung und Transport von Boden		<b>X</b>	<b>XXX</b>			<b>X</b>
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		<b>X</b>	<b>XXX</b>	<b>X</b>		
Schadstoffemissionen durch Bau- maschinen, unsachgemäßen Um- gang, Unfälle	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
Lärm, Erschütterungen durch Ma- schinen	<b>X</b>	<b>X</b>				

#### 4.3.2 anlagebedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
anlagebedingte Wirkfaktoren	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Errichtung von Bauwerken und Verkehrsflächen		<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>XX</b>
Flächeninanspruchnahme	<b>X</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>XX</b>

#### 4.3.3 betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
betriebsbedingte Wirkfaktoren	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Schadstoffemissionen	<b>X</b>				<b>X</b>	
Lärm	<b>X</b>	<b>X</b>				

Erheblichkeit: hoch: **XXX** / mittel: **XX** / gering: **X**

## 5 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung „steckbriefartig“ dargestellt und beurteilt. Als Datengrundlage dienen die unter Kapitel 2.1 Methodik genannten Planung sowie eigene Erhebungen am 25. Februar und 10. Juni 2010.

### 5.1 Boden

**Bestand** Die Bodenübersichtskarte BÜK 200 beschreibt für den Bereich Weilersteußlingen Pararendzinen und Pelosole aus Molassesedimenten. Die Leitböden sind Braunerde-Pelosol, Pararendzina und Pseudogley-Pelosol aus tonig-mergeligen Molassesedimenten.

Nach Angabe der BK 50 ist die Funktion als Standort für Kulturpflanzen „mittel“, für die Filter- und Pufferfunktion „hoch“. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und für die natürliche Vegetation ist „gering“.

**Bewertung** Es ist eine allgemeine Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen vorhanden. Für Filter- und Puffer für Schadstoffe ist der Bereich von besonderer Bedeutung. Als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für die natürliche Vegetation liegt eine geringe Bedeutung vor.

**Insgesamt betrachtet ist für das Schutzgut Boden eine allgemeine Bedeutung vorhanden.**

### 5.2 Wasser

**Bestand** Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ Zone III (Rechtsverordnung vom 24.01.1997). Das Plangebiet gehört zur Hydrogeologischen Einheit der Unteren Süßwassermolasse und ist damit ein Grundwassergeringleiter (GWG). Die hydrogeologischen Schichten sind für die Grundwasserneubildung von „geringer“ Wertigkeit.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Bewertung** **In Hinblick auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) ist das Gebiet von geringer Bedeutung.**

### 5.3 Klima/Luft

<b>Bestand</b>	Die vorhandenen Wiesenflächen bedingen ein räumliches Kaltluftentstehungspotenzial und die Streuobstbäume besitzen eine Filter- und Regenerationsfunktion. Die Fläche ist allerdings ein nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet und damit von „mittlerer“ Wertigkeit.
<b>Bewertung</b>	<b>Die Flächen sind für das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung.</b>

### 5.4 Landschaftsbild/Erholung

<b>Bestand</b>	<p>Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch Wiesen und einen Streuobstbestand geprägt. Die Vielfalt und Eigenart ist „mittel bis hoch“.</p> <p>Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Weilersteußlingen und ist im Norden durch einen Wirtschaftsweg erschlossen. Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Für die siedlungsnahe Erholungsnutzung ist das Gebiet von „mittlerem“ Wert.</p>
<b>Bewertung</b>	<b>Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.</b>

### 5.5 Arten und Biotope

Es wurde im Februar und Juni 2010 vom Büro Wick+Partner eine Biotoptypenkartierung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen vorgenommen. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt im Bestandsplan. Die Beschreibung folgt dem Schlüssel der LUBW Baden-Württemberg<sup>2</sup>.

#### **Bestand Biotoptypen:**

Im Plangebiet ist eine Fettwiese mittlerer Standorte (33.41), sowie eine Streuobstwiese (45.40b) vorhanden. Es handelt sich um einen alten Streuobstbestand der überwiegend aus Apfelbäumen (13 Stk.) und Birnen (3 Stk.), sowie einer abgänigen Zwetschge besteht. Ein Pflegeschnitt wurde bei den Bäumen schon mehrere Jahre nicht mehr durchgeführt. An 6 Bäumen konnten Höhlenbildungen durch Fäulnis festgestellt werden.

<sup>2</sup> LfU Baden-Württemberg (2001): „Arten, Landschaft, Biotope. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“



Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten sind nicht bekannt bzw. konnten bei der Bestandserhebung nicht festgestellt werden.

Angrenzend an das Plangebiet schließt südlich und westlich Wohnbebauung, nördlich eine Ackerfläche und östlich eine Fettwiese mittlerer Standorte, sowie ein Streuobstbestand an.

#### Zusammenfassende Bewertung:

**Übersicht/ Nutzung** Die Flächen im Geltungsbereich werden als Wiese und Streuobstwiese landwirtschaftlich genutzt.

**Gesamtbewertung** Die Wirtschaftswiese ist von mittlerer, der Streuobstbestand von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Im Hinblick auf das **Schutzgut Biotop** ist das Planungsgebiet insgesamt betrachtet **von besonderer Bedeutung**.

#### Arten - Auswertung ZAK:

Berücksichtigt werden zudem die nur nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten, die nicht innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu behandeln sind. Die Berücksichtigung erfolgt grundsätzlich durch indikatorischen Ansatz innerhalb der Bauleitplanung. Hierzu wurde eine Abfrage des Informationssystem Zielartenkonzept (ZAK) der LUBW für die Gemeinde Allmendingen auf Grundlage der Biotoptypenkartierung durchgeführt, um potenziell vorkommende Arten zu erfassen. Die potenziell vorkommenden Arten geben Hinweise für die Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Dt. Name	Wiss. Name	RL-BW
Heuschrecken	(Saltatoria)	
Wantschrecke	Polysarcus denticauda	3!
Plumpschrecke	Isophya kraussii	V
Tagfalter und Widderchen	(Lepidoptera)	
Ampfer-Grünwidderchen	Adscita statices	3
Lilagold-Feuerfalter	Lycaena hippothoe	3
Malven-Dickkopffalter	Carcharodus alceae	3
Platterbsen-Widderchen	Zygaena osterodensis	2!
Storchschnabel-Bläuling	Aricia eumedon	3
Vogelwicken-Bläuling	Polyommatus amandus	3
Wachtelweizen-Scheckenfalter	Melitaea athalia	3
Großer Fuchs	Nymphalis polychloros	2
Wildbienen	(Hymenoptera)	
Braunschuppige Sandbiene	Andrena curvungula	3

Grauschuppige Sandbiene	Andrena pandellei	3
Sandlauf- und Laufkäfer	(Cicindelidae et Carabidae)	
Deutscher Sandlaufkäfer	Cylindera germanica	1
Holzbewohnende Käfer		
Hirschkäfer	Lucanus cervus	3

RL BW: Gefährdungskategorie in der Roten Liste Baden-Württembergs (Stand 12/2005, Vögel Stand 4/2009):  
 0 Ausgestorben oder verschollen, 1 Vom Aussterben bedroht, 2 Stark gefährdet, 3 Gefährdet,  
 V Art der Vorwarnliste, ! Besondere nationale Schutzverantwortung

## 5.6 Mensch

<b>Bestand</b>	Das Wohnumfeld, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine wesentlichen Vorbelastungen vorhanden. Die Erholungsfunktion ist unter dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung bewertet.
<b>Bewertung</b>	<b>Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet voraussichtlich von allgemeiner Bedeutung.</b>

## 5.7 Kultur- und Sachgüter

<b>Bestand</b>	Im Planungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale oder Bodendenkmale nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden. Lediglich die Streuobstwiese als traditionelle Form der Landwirtschaft ist als Kulturgut zu nennen.
<b>Bewertung</b>	<b>Aufgrund des geringen Flächenumfangs des Streuobstbestandes ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut.</b>

## 5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Die Auswirkungen sind in der Gesamtübersicht im Anhang unter 16.1 dargestellt.

## 5.9 Biologische Vielfalt

Zu den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Im Allgemeinen ist die Artenvielfalt in Bereichen mit Streuobstwiesen hoch. Auf Grund der Kleinflächigkeit ist die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten voraussichtlich gering. Ebenso die Vielfalt an Ökosystemen. Insgesamt betrachtet ist die Biodiversität von allgemeiner Bedeutung.

## 6 Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung

Um die absehbaren Wirkungen durch das geplante Wohngebiet „Birkhart“ und seiner Erschließung im Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wird eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme, der Bewertung der Umweltsituation und der Planung durchgeführt. Die Bewertung erfolgt ohne Einbezug von Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen. Jedes Schutzgut wird einzeln betrachtet.

### 6.1 Boden

<b>Wirkung</b>	Durch die Errichtung der Gebäude und von Erschließungsflächen werden Böden versiegelt. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Auf den unversiegelt und nicht überbauten Flächen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
<b>Bewertung</b>	<b>Der Verlust der Bodenfunktionen führt voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</b>

### 6.2 Wasser

<b>Wirkung</b>	Durch die Errichtung der Gebäude sowie den versiegelten Flächen fällt vermehrt Oberflächenwasser an, das nicht versickern kann und zusätzlich den Vorfluter belastet. Die Grundwasserneubildung ist in Bereichen mit Unterer Süsswassermolasse jedoch ohnehin gering. Auf den unversiegelten und nicht überbauten Flächen ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt voraussichtlich zu unerheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.</b>

### 6.3 Klima/Luft

<b>Wirkung</b>	Durch die Überbauung gehen Flächen von allgemeiner Bedeutung für die Klimafunktionen verloren.
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft.</b>

#### 6.4 Landschaftsbild/Erholung

<b>Wirkung</b>	Durch die Überbauung der Wiese und des Obstbaumbaumbestandes verändert sich das Landschaftsbild. Die Fläche ist für die Funktionen von allgemeiner Bedeutung. Der Ortsrand bleibt jedoch durch den östlich anschließenden Obstbaumbestand in die Landschaft eingebunden.
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.</b>

#### 6.5 Arten / Biotope

<b>Wirkung</b>	Durch die Überbauung der Wiese und des Streuobstbestandes gehen Flächen von insgesamt besonderer Bedeutung für dieses Schutzgut verloren.
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope.</b>

#### 6.6 Mensch

<b>Wirkung</b>	Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet erhöhen sich im geringen Umfang Immissionen vor allem durch Verkehr und Hausbrand.
<b>Bewertung</b>	<b>Von dem Vorhaben gehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit aus.</b>

#### 6.7 Kultur- und Sachgüter

<b>Wirkung</b>	Die Streuobstwiese als traditionelle Form der Landwirtschaft geht durch Überbauung verloren. Im Umfeld sind kleinflächige Bestände noch vorhanden.
<b>Bewertung</b>	<b>Die Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut liegen unter der Erheblichkeitsschwelle und sind daher nicht erheblich.</b>

## 6.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle zeigt und bewertet zusammenfassend die voraussichtlich negativen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgüter	Erheblichkeit	Bemerkung
Boden	XX	► Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung
Wasser		► keine erheblichen Beeinträchtigung
Luft/Klima	X	► Zunahme des Verkehrsaufkommen ► Verschlechterung des lokalen Kleinklimas
Landschaftsbild/Erholung	X	► Verlust von Streuobstflächen
Arten/Biotop	XX	► Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Bebauung bzw. versiegelter Fläche
Kultur-/ Sachgüter		► keine erheblichen Beeinträchtigungen
Mensch		► keine erheblichen Beeinträchtigung

Erheblichkeit: hoch **XXX** / mittel **XX** / gering **X**

## 7 Besonderer Artenschutz ( europäischer Artenschutz)

### § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

„(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

In artenschutzrechtlicher Hinsicht relevant sind hiermit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Im artenschutzrechtlichen Kontext der §§ 44 ff BNatSchG des vorliegenden Vorhabens nicht relevant sind dagegen die lediglich national geschützten Arten. Diese sind bei diesem Vorhaben von allen Verbotstatbeständen freigestellt.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten sind weiterhin vom Verbot der Tötung (§ 44 Abs. 1 Satz 1) infolge der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Satz 3) freigestellt.

Ebenso trifft die Freistellung von den Verboten in § 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 zu, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte erhalten bleibt, ggf. unter Zuhilfenahme von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 2) gilt für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nur dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

### Relevanzabschätzung

Aufgrund der Biotopausstattung und Übersichtsbegehungen am 25. Februar und 10. Juni 2010 wird geprüft, welche rechtlich relevanten Arten oder Artengruppen betroffen sein können bzw. welche aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden können.

Im Geltungsbereich sind die Biotoptypen Wirtschaftswiese mittlerer Standorte und Streuobstbestand auf Wirtschaftswiese mittlerer Standorte vorhanden. An 6 Bäumen konnten Höhlenbildungen durch Fäulnis festgestellt werden.

Ordnung	Relevante Arten	Betroffenheit
Vögel	Da sämtliche europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant. Vogelarten der halboffenen Landschaft und des Siedlungsbereichs sind voraussichtlich betroffen. Im Zielartenkonzept (ZAK) für Allmendingen werden Raubwürger, Grauspecht und Wendehals genannt, die in Streuobstwiesen vorkommen können.	ja
Säugetiere	Aufgrund der Lebensraumanprüche sind verschiedene Fledermausarten relevant. Zur Abschätzung des Vorkommens wurde eine Anfrage bei der AG Fledermausschutz und beim SHB Naturschutzzentrum Wilhelmsdorf vorgenommen. Laut mündlicher Aussage von Dr. A. Nagel (09.03.10) liegen keine Erkenntnisse für das Plangebiet vor.	ja
Reptilien	Im ZAK wird eine Untersuchungsrelevanz für Zauneidechsen angegeben. Die Habitateignung wurde durch eine Geländebegehung abgeschätzt. Im Plangebiet sind keine geeigneten Habitate bzw. Strukturen vorhanden. Während der zweiten Relevanzbegehung im Juni 2010 konnten keine Exemplare festgestellt werden.	nein
Libellen	Keine Gewässerlebensräume im Plangebiet oder in weiterem Umfeld vorhanden. Aufgrund großer Entfernung zu Gewässerlebensräumen als Landlebensraum ungeeignet.	nein
Amphibien	Keine Gewässerlebensräume im Plangebiet oder in weiterem Umfeld vorhanden. Aufgrund großer Entfernung zu Gewässerlebensräumen als Landlebensraum ungeeignet.	nein
Artengruppen der Gewässer	Für im Wasser lebende Arten (Fische, Krebse, Weichtiere) sind Beeinträchtigungen auszuschließen. Gewässer sind nicht vorhanden.	nein
Schmetterlinge	Im Zielartenkonzept wird der Dunkle Wiesenknopf Ameisen-Bläuling als FFH-Art genannt. Die Übersichtsbegehung hat keine Hinweise auf geeigneten Lebensräume bzw. Raupenfutterpflanzen erbracht. Weiterhin ist das Bewirtschaftungsregime der Wiese für die Art nachteilig.	nein

	lig (1. Mahdzeitpunkt im Juni).	
Käfer / Weichtiere	Die wenigen nach Anhang IV FFH Richtlinie geschützten Käferarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht zu erwarten. Im TK Quadrant der Verbreitungskarte der LUBW ist kein Vorkommen des Juchtenkäfers verzeichnet.	nein
Pflanzen	Ein Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Pflanzenarten konnte im Rahmen der Biotopenkartierung ausgeschlossen werden. Es sind keine geeigneten Standorte vorhanden.	nein

Nach dem derzeit gültigen Bundesnaturschutzgesetz ist im Rahmen von Bebauungsplänen zu prüfen ob die **ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte im räumlichem Zusammenhang** weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Aufgrund der Relevanzabschätzung sind Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten möglich. Auf weitergehende Erhebungen von Vogel- und Fledermausarten wird verzichtet. Es wird eine „Worst-Case-Annahme“ getroffen, d. h. es wird davon ausgegangen, dass durch die Überbauung die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und oder Ruhestätten zumindest beeinträchtigt wird.

Im Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind aufgrund des Habitats (Streuobstwiese, Wiese) Arten der halboffenen Landschaft betroffen. 13 Obstbäume, davon 4 mit Baumhöhlen, gehen durch den Eingriff verloren. 4 Bäume, davon 2 mit Baumhöhlen können durch Pflanzbindungen erhalten werden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass durch Anpflanzung von 13 Obstgehölzen als Einzelbäume und Baumreihen und als Übergangsmaßnahme für den Verlust der 4 Baumhöhlen das anbringen von 5 Nistkästen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 60 auf der Gemarkung von Ennahofen **die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist**. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen (CEF) durchzuführen.

Das **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 2)** gilt für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nur dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Relevante Störungstypen sind:

- Beunruhigung, Scheuchwirkung
- Bewegung, Lärm, Licht
- Zerschneidungseffekte

Im Naturraum der „Mittleren Flächenalb“ aber auch innerhalb der Gemeinde Allmendingen mit ihren Teilorten sind noch zahlreiche Streuobstwiesen angrenzend an die Wohnbebauung vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass dort die selbe Artenzusammensetzungen bzw. Gilden (Vogel und Fledermausarten) anzutreffen sind. Diese Flächen bilden



den Bezugsraum im Bezug auf Störung welche den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigt.

Beunruhigung, Scheuchwirkung - Bewegung, Lärm, Licht:

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffes bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kann eine Störung welche den Erhaltungszustand einer lokalen Population von Vogel- und Fledermausarten - bezogen auf den Naturraum verschlechtert - ausgeschlossen werden.

Dies betrifft sowohl bau-, betriebs- als auch anlagebedingte Eingriffe.

Weiterhin werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt, die dazu geeignet sind Störungen, welche den Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert, auszuschließen:

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1. März bis 30. September. Dies dient auch dem Schutz von potenziellen Wochenstuben von baumbewohnenden Fledermausarten.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tierwelt minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettpektrum. Des Weiteren sollten Leuchten verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Zerschneidungseffekte

Die Bebauung schließt unmittelbar an die vorhanden Bebauung und ist kleinräumig. Insbesondere für die hier relevanten hoch mobilen Vogel- und Fledermausarten, kann eine Störung welche den Erhaltungszustand einer lokalen Population von Vogel- und Fledermausarten - bezogen auf den Naturraum verschlechtert – ausgeschlossen werden.

In der zusammenfassenden Beurteilung kommt der Verfasser zum Ergebnis:

„Ohne der artenschutzrechtlichen Prüfung der zuständigen Behörde vorzugreifen, kommt der Verfasser zum Ergebnis, dass bei Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs und CEF-Maßnahmen das Vorhaben voraussichtlich nicht gegen die hier relevanten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstößt und aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann.“

## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermieden oder minimiert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur

und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nicht im Planungsgebiet ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

## 8.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Berücksichtigung finden die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, hier insbesondere in die Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild und Biotop.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Sicherung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten.

Kernpunkte des Konzeptes sind:

- Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes
- Erhalt von Obstgehölzen
- Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers

## 8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild und Arten / Biotop.

### 8.2.1 Schutz von Vögeln und Fledermäusen, Maßnahmennummer M1

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1. März bis 30. September. Dies dient auch dem Schutz von Wochenstuben von baumbewohnenden Fledermausarten.

### 8.2.2 Schutz des Oberbodens, Maßnahmennummer M2

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufzubringen.

### 8.2.3 Umweltschonende Beleuchtung, Maßnahmennummer M3

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolett Spektrum. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

#### 8.2.4 Erhalt von Obstbäumen M4

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gleicher Pflanzenart zu ersetzen. Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 sind zu beachten.

#### 8.2.5 Pflanzung von Laubbäumen Pfg1, Maßnahmennummer M5

Im Bereich der Straße und Parkplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen (Pfg1) hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von Arten aus der „GALK“-Liste empfohlen. Ein ausreichender Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18.

Die Bäume dienen der gestalterischen Gliederung des Gebietes und mindern die ökologischen und klimatischen Beeinträchtigungen der Eingriffe.

#### 8.2.6 Eingrünung der Baulichkeiten Pfg2, Maßnahmennummer M6

Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Textteil oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten. Von dem im Plan dargestellten Standort kann abgewichen werden. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Textteil, Kapitel 16.2). Die Pflegearbeiten an Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

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

Die Dachflächen von Flachdächern sind flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, welche für technische Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

Geländeversprünge sind als Böschungen auszubilden. Stützmauern aus Gabionen (Steinkörbe) und Felsen sind zulässig.

Die Eingrünung der Baulichkeiten dient der gestalterischen Einbindung des Gebietes und mindert die ökologischen und klimatischen Beeinträchtigungen der Eingriffe.

#### 8.2.7 Pflanzung von Gehölzen Pfg3, Maßnahmennummer M7

Zur Gebietsgliederung, Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft sind an dem im Plan dargestellten Bereichen Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die

Pflegearbeiten an Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

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

### 8.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Übersicht über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ihre Wirkung auf die Schutzgüter gibt folgende Tabelle.

Maßnahme		Schutzgut						
Nr.	Bezeichnung	B o	Wa	K L	L a	A B	M	K S
1	Schutz von Vögeln und Fledermäusen					X		
2	Schutz des Oberbodens	X	x					
3	Umweltschonende Beleuchtung					X	x	
4	Erhalt von Obstbäumen			x	x	X		
5	Eingrünung der Baulichkeiten				X	x		
6	Pflanzung von Laubbäumen			x	X	x		
7	Pflanzung von Gehölzen			x	X	x		

Bo: Boden, Wa: Wasser, La: Landschaftsbild/Erholung, AB: Arten/Biotop, M: Mensch, KS: Kultur-/Sachgüter **X**: Hauptwirkung, x: Nebenwirkung

#### 8.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach Durchführung von Minimierungsmaßnahmen bleiben voraussichtlich folgende nachteilige Umweltauswirkungen bestehen:

Schutzgüter	Bemerkung
Arten / Biotope	Der Eingriff wird durch die Ein- und Durchgrünung und Pflanzung von Laubbäumen minimiert. <b>Durch den Verlust von älteren Obstbäume verbleiben jedoch nachteilige Auswirkungen.</b>
Boden	Die Eingriffe in den Boden werden durch die Minimierung der Versiegelung, durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Wiederverwendung des Oberbodens gemindert. <b>Es bleiben jedoch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut durch Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung bestehen.</b>
Wasser	Die Grundwasserneubildungsrate der unteren Süßwassermolasse ist ohnehin gering. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.
Luft/ Klima	Die Eingriffe in das Schutzgut werden durch die Ein- und Durchgrünung minimiert. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.
Landschaftsbild/ Erholung	Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen bleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bestehen.
Kultur-/ Sachgüter	Streuobstflächen sind im Umfeld noch vorhanden. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.
Mensch	Durch die bestehenden Immissionschutzgesetze und Verordnungen, sowie die Minimierungsmaßnahmen, vor allem Ein- und Durchgrünung, ist mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu rechnen.

## 8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / CEF Maßnahmen

<b>Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / CEF-Maßnahme</b>	
<b>Maßnahme MF1</b>	<b>Obstbaumpflanzung / Nistkästen</b> Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstgehölzen als Einzelbäume und Baumreihen und als Übergangsmaßnahme für den Verlust der 4 Baumhöhlen das Anbringen von 5 Nistkästen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 60 auf er Gemarkung von Ennahofen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen (CEF) durchzuführen.
<b>Umfang</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG - Schaffung von Lebensräumen für Arten der Halboffenen Landschaft
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	Maßnahmenfläche MF1

Die nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiterhin bestehenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass oft mit einer Ausgleichsmaßnahme für ein Wert- und Funktionselement auch ein Ausgleich oder Teilausgleich für andere Wert- und Funktionselemente erreicht werden kann. Die Gemeinde Allmendingen hat zu diesem Zweck ein Ökokonto eingerichtet. Im Vorfeld wurden in großen Umfang Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt. Folgende Maßnahme wird dem verbliebenen Eingriff zugeordnet:

<b>Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
<b>Maßnahme MF2</b>	<b>Ökokonto Gemeinde Allmendingen, Ausgleichsfläche Nr. 2.1 Heckenlandschaft Troghalde Flurstück Nr. 310, Gemarkung Ennahofen</b> Als Maßnahmen wurde als Erstpflegemaßnahme eine Entbuschung der Magerrasenflächen durchgeführt um günstige Standortbedingungen für die Grünlandvegetation zu schaffen. Weiter wurde eine Erstpflege der Hecken durchgeführt, um die typischen Standortbedingungen für Hecken mit Saumbereichen zu verbessern.
<b>Abbuchung für Ausgleich</b>	<b>- 88.008 WP</b> (vgl. Kapitel 12 Eingriffs-Ausgleichsbilanz)

## **9 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan**

### **9.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

#### **9.1.1 MF1 Obstbaumpflanzung / Nistkästen**

Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstgehölzen als Einzelbäume und Baumreihen und als anbringen von 5 Nistkästen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 60 auf der Gemarkung von Ennahofen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen (CEF) vor der Baufeldräumung durchzuführen.

#### **9.1.2 MF2 Ökokonto Gemeinde Allmendingen,**

Ausgleichsfläche Nr. 2.1 Heckenlandschaft Troghalde, Flurstück Nr. 310, Gemarkung Ennahofen. Aus der Ökokontomaßnahme werden 88.008 WP Wertpunkte dem Eingriff zugeordnet.

### **9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **9.2.1 Schnitt- und Rodungsarbeiten**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1. März bis 30. September. Dies dient auch dem Schutz von Wochenstuben von baumbewohnenden Fledermausarten. Die Fällung der vorhandenen Obstbäume ist bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets durchzuführen. Ausgenommen sind die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume.

#### **9.2.2 MF1 Obstbaumpflanzung / Nistkästen**

Auf dem gemeindeeigenen, planexternen Flurstück Nr. 60 auf der Gemarkung von Ennahofen sind 13 hochstämmigen Obstgehölze / Wildobstgehölze als Einzelbäume und Baumreihen anzupflanzen und 5 Nistkästen an bestehenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen (CEF) vor der Baufeldräumung durchzuführen.

#### **9.2.3 Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolett Spektrum als diese. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### **9.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **9.3.1 Einzelpflanzgebote (Pfg1)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte dürfen in der Lage von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Liste im Anhang (16.2) begrenzt. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16-18

#### **9.3.2 Flächige Pflanzgebote für Baugrundstücke (Pfg2)**

Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Textteil oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten. Von dem im Plan dargestellten Standort kann abgewichen werden. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Textteil, Kapitel 16.2). Die Pflegearbeiten an Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

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

#### **9.3.3 Flächiges Pflanzgebot Ortsrandeingrünung (Pfg3)**

Zur Einbindung in die Landschaft ist entlang der Grundstücksgrenze eine standortgerechte freiwachsende Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt. (Kapitel 16.2).

Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer Reihe zu erfolgen.

Die Pflegearbeiten der Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

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

#### **9.3.4 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Flachdächern sind flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, welche für technische Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

### **9.4 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

#### **9.4.1 Pflanzbindungen für Gehölze (Pfb1)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gleicher Pflanzenart zu ersetzen. Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 sind zu beachten.



## **10 Vorschläge für baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (§ 74 LBO)**

### **10.1 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Zum angrenzenden nördlichen und östlichen Landschaftsraum sind tote Einfriedungen in lebende Einfriedungen zu integrieren. Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern o.ä.) sind an den der freien Landschaft zugewandten Seiten unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

## **11 Vorschläge für Hinweise**

### **11.1 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (vor Allem Oberboden) hat im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

### **11.2 Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen**

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollte bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahme Grundwasser angeschnitten werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (Untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ Zone III. Die Rechtsverordnung vom 24.01.1997 ist zu beachten.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

### **11.3 Altlasten**

Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten Altlasten bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Eine Gewähr für problemlosen Baugrund besteht nicht.

### **11.4 Denkmalschutz/Bodenfunde**

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

## 12 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfanges.

### 12.1 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Empfehlungen der LUBW. Als Grundlage dienen:

- LfU 2000: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Arbeitshilfe für die Naturschutzbeauftragten). Fachdienst Naturschutz, Eingriffsregelung Heft 3
- LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen
- LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg 2006: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

Aufbauend auf der verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff (vgl. 5 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter und 6 Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung) erfolgt nun eine Bewertung nach einem fünfstufigen Modell sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Annahme des planmäßigen Endausbaues.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung	
Wertstufe	Bedeutung für Naturhaushalt
A / 5 / sehr hoch	besondere
B / 4 / hoch	
C / 3 / mittel	allgemeine
D / 2 / gering	geringe
E / 1 / sehr gering	

### 12.2 Bilanzierung Bebauungsplangebiet

Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach NatSchG (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung). Jedes Schutzgut wird dabei einzeln bilanziert und der Kompensationsbedarf ermittelt. Abschließend erfolgt eine zusammenstellende Übersicht.

Bei Schutzgutübergreifender Kompensation gilt:

**5 Wertpunkte**

**= 1 m²WE**

**= 1,25 Euro monetärer Kompensationswert**

### 12.2.1 Schutzgut Boden

Es wurde die Arbeitshilfe des UM BW angewendet.<sup>3</sup> Als Datengrundlage dienen die Daten der Bodenschätzung. Bewertet werden die Bodenfunktionen nach BBodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW), Filter und Puffer (FP) für Schadstoffe. Extremstandorte sind planintern nicht vorhanden, so dass der Standort für natürliche Vegetation nicht betrachtet wird.

Bewertung Bestand					
Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung der Bodenfunktion			Bestandswert aggregiert
		FP	AW	NB	FP AW NB
versiegelt					
vorbelastet					
unbelastet	7525	4	2	3	22575
<b>SUMME</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22575</b>
<b>Gesamtsumme aggregiert m<sup>2</sup>WE</b>					<b>22575</b>

Bewertung Planung					
Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung der Bodenfunktion			Planungswert aggregiert
		FP	AW	NB	FP AW NB
versiegelt	3481	1	1	1	3481
vorbelastet					
unbelastet	4044	4	2	3	12132
<b>SUMME</b>	<b>7525</b>				<b>15613</b>
<b>Gesamtsumme m<sup>2</sup>WE</b>					<b>15613</b>

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beträgt das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden **15613 - 22575 = - 6962 m<sup>2</sup>WE**.

Dieser verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bodenfunktionen:

Das monetäre Defizit nach der Arbeitshilfe des UM BW beim Schutzgut Boden beträgt 1,25 € x 6962 m<sup>2</sup>WE= 8.703 €.

<sup>3</sup> vgl. 12.1 Bewertungsverfahren

Nach der Ökokontoverordnung entspricht 1 Euro = 4 WP

Daraus ergibt sich bei Schutzgutübergreifender Kompensation ein Defizit von:

- 6962 m²WE x 4 WP = -27.848 WP

### 12.2.2 Wasser

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasserdargebot und –neubildung. Oberflächengewässer sind nicht vom Eingriff betroffen und brauchen deshalb nicht bewertet werden.

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes besteht aus Unterer Süßwassermolasse und weist eine geringe Durchlässigkeit in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf.

0,35 ha des Planungsgebietes werden versiegelt.

Eingriffsbewertung für das Schutzgut Wasser		
Wertstufe	Vorher, Fläche in ha	Nachher, Fläche in ha
sehr hoch		
hoch		
mittel		
gering	0,75	0,40
sehr gering	0	0,35
Kompensationsdefizit	0,35 haWE (Wertstufenänderung von Stufe 2 auf Stufe 1)	

Auf den überbauten und versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung nicht mehr möglich. Es erfolgt jedoch eine Retention über Zisternen und damit auch eine Versickerung des gesammelten Wassers durch die Verwendung als Gießwasser. Dies wirkt sich eingriffsminimierend aus. Auf den unbebauten Flächen bleiben die Funktionen weiter bestehen.

**Der Eingriff in das Schutzgut Wasser führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

### 12.2.3 Klima/Luft

Durch die Überbauung gehen Flächen von allgemeiner Bedeutung für die Klimafunktionen verloren. Durch Baumpflanzung und die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes verbleiben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

**Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

### 12.2.4 Landschaftsbild/Erholung

Das Planungsgebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für dieses Schutzgut. Durch die vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen, welche der Ein- und Durchgrünung dienen wird das Gebiet in die Landschaft gut eingebunden. Die vorhandenen Wegebeziehung bleibt erhalten. Der Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle.

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbearf.**

### 12.2.5 Biotope/Arten

Es wurde die Arbeitshilfe der LUBW Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung angewendet.

Bewertung Schutzgut Biotope, Planintern planexterner Fläche MF1 (CEF-Maßnahme nach-pflanzen 13 Obstbäume,54 Nistkästen, Flurstück Nr. 60)							
Wertstufe / Basismodul	Wertstufe / Feinmodul	Code	Biotoptyp	Fläche in m² BESTAND	Fläche in m² PLANUNG	WP BESTAND	WP PLA-NUNG
Stufe V	33 - 64		sehr hohe natur-schutzfachliche Be-deutung				
Stufe IV	17 - 32		hohe naturschutzfach-liche Bedeutung	2.700		48.600	
	18	45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotopty-pen	2.700		48.600	
Stufe III	9 - 16		mittlere naturschutz-fachliche Bedeutung	4.825	865	62.725	12.975
	13	33.40	Wirtschaftswiese mittler-er Standorte	4.825		62.725	
	15	41.20	Feldhecke		865		12.975
Stufe II	5 - 8		geringe naturschutz-fachliche Bedeutung		2.316		13.896
	6	60.60	Garten		2.316		13.896
Stufe I	1 - 4		keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung		4.344		4.344
	1	60.21	völlig versiegelte Straße		880		880
	1	60.10	von Bauwerken bestan-dene Fläche (GRZ 0,4 +50%=GRZ 0,6)		3.464		3.464
Bäume							19.950
Bäume	768	45.30a	8x(80+16) Pflanzung		11		8448
	1131	45.30b	6x188,5 Erhalt 2 Stk.		2		2.262
	1000	45.30a	8x125 Erhalt, 1 Stk.		1		1.000
	752	45.30a	8x94 Erhalt, 1 Stk.		1		752
planextern	576	45.30b	6 x (80+16) Pflanzung		13		7.488
Gesamt				7.525	7.525	111.325	51.165
Bilanz in Wertpunkten							-60.160

### 12.3 Zusammenfassung

Nach Durchführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich folgende rechnerische Bilanz:

Schutzgut	Ergebnis	Umfang
Boden	Kompensationsdefizit	- 6962 m <sup>2</sup> WE -27.848 WP Wertpunkte (WP)
Wasser	ausgeglichen	-
Klima/Luft	ausgeglichen	-
Landschaftsbild/ Erholung	ausgeglichen	-
Biotope/Arten	Kompensationsdefizit	-60.160 Wertpunkte (WP)

<b>Gesamtdefizit</b>	<b>- 88.008 WP</b>
----------------------	--------------------

Dem Eingriff wird folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmendingen zugeordnet:

Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
<b>Maßnahme</b>	<b>Ökokonto Gemeinde Allmendingen,                      Ausgleichsfläche Nr. 2.1 Heckenlandschaft Troghalde                      Flurstück Nr. 310, Gemarkung Ennahofen</b> Als Maßnahmen wurde als Erstpflegemaßnahme eine Entbuschung der Magerrasenflächen durchgeführt um günstige Standortbedingungen für die Grünlandvegetation zu schaffen. Weiter wurde eine Erstpflege der Hecken durchgeführt, um die typischen Standortbedingungen für Hecken mit Saumbereichen zu verbessern.
<b>Abbuchung für Ausgleich</b>	- 88.008 WP

Die Überkompensation beim Schutzgut Biotope/Arten wird schutzgutübergreifend auf das Defizit beim Schutzgut Boden angerechnet. Die durch das Vorhaben entstandenen Eingriffe können daher im rechtlichen Sinne als ausgeglichen betrachtet werden.

### **13 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Im Verfahren hat sich herausgestellt, dass insbesondere die Schutzgüter Biotop/Arten und Boden negativen Auswirkungen betroffen sein werden. Die Festsetzungen ermöglichen jedoch eine Realisierung des Vorhabens, ohne erhebliche Beeinträchtigungen. Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, ist der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Aus diesem Grund sind folgende Überwachungsschwerpunkte zu sehen:

- Einhaltung des Bau- und Planungsrechtes,
- Überwachung der Baumaßnahmen i. B. der Baumfällarbeiten und Bodenschutz
- Überwachung des Versiegelungsgrades der Bau- und Verkehrsflächen
- Überwachung der Pflanzgebote (Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle)

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sollte von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäuden und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zu Abhilfe getroffen werden müssen.

## 14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll der östliche Rand des Ortsteils Weilersteußlingen abgerundet werden. Die Wohngebietsentwicklung ist die abschließende Baugebietserweiterung „Birkhart“. Die Erschließung im Bestandsgebiet zeichnet diese Erweiterung bereits vor.

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden und Arten / Biotope verbunden, diese können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung sind nicht erheblich bzw. sind durch die Umsetzung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Hervorzuheben sind:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Schutz des Oberbodens, Eingrünung des Baugebietes, Schutz von Fledermäusen und Vögeln. Erhalt von Obstbäumen.

Kompensationsmaßnahmen:

Dem Eingriff wird folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmendingen zugeordnet:

Ökokonto Gemeinde Allmendingen, Ausgleichsfläche Nr. 2.1 Heckenlandschaft Troghalde Flurstück Nr. 310, Gemarkung Ennahofen

Als Maßnahmen wurde als Erstpflegemaßnahme eine Entbuschung der Magerrasenflächen durchgeführt um günstige Standortbedingungen für die Grünlandvegetation zu schaffen. Weiter wurde eine Erstpflege der Hecken durchgeführt, um die typischen Standortbedingungen für Hecken mit Saumbereichen zu verbessern.

Europäischer Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG werden für den Verlust von Streuobstbäumen, teilweise mit Baumhöhlen, auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 60 13 Obstbäume nachgepflanzt und 5 Nistkästen angebracht.

Das Maßnahmenbündel ist bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen.

aufgestellt: Stuttgart, den 10. Februar 2011  
letztmalig geändert 19.09.2011  
Wick+Partner



## 15 Literatur und Quellen

- LfU 2000: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Arbeitshilfe für die Naturschutzbeauftragten). Fachdienst Naturschutz, Eingriffsregelung Heft 3
- LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen
- LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- LfU 1992: Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten – Untersuchungen zur Landschaftsplanung
- Umweltministerium Baden-Württemberg 1995: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31)
- Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg 2006: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002
- Trautner et al. 2006: Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3318)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert 16.06.2007 (GBl. Nr. 9, S.252)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 22. Dezember 2008, BGBl. I S. 2986
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung des Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz (Ausgleichsabgabeverordnung – AAVO) vom 01.12.1977 zuletzt geändert am 01.01.2005 (GBl. 2004 S. 469)
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) i.d.F. Der Bekanntmachung vom 24. Juni 1991, zuletzt geändert durch Art. 35 des Gesetzes vom 20. November 2001.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg, vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. Nr. 23, S. 802)

## 16 Anhang

### 16.1 mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter

Le- se- rich- tung	wirkt auf	Boden	Wasser	Klima	Arten/ Biotope	Landschaft/ Erholung	Mensch	Kultur-/ Sachgüter
	Boden		Boden- entwick- lung	Bodenentwick- lung	Vegetation als Erosions- schutz		Trittschäden durch Erho- lungsnutzung	
	Wasser	Wasserspei- cher, Grundwasserfil- ter		Niederschlag	Vegetation als Wasser- speicher und -filter	Retentions- raum	Bebauung beeinträchtigt Wasserhaushalt, höherer Schadstoffein- trag	
	Klima	Filter u. Puffer für Schadstoffe	Verduns- tungsrate		Mikroklima- ausgleich, Luftreinigung	Art der Be- bauung be- einflusst Kaltluft und Luftreinhal- tung		
	Arten/ Biotope	Boden als Le- bensraum und Standortfaktor	Nieder- schlags- rate als Standort- faktor	Temperatur als Standort- faktor		Biotop-ver- netzung	Flächeninanspruchnahme von Lebensraum	Gebäude als Le- bensraum
	Land- schaft/ Erho- lung		formt Re- lief	Einflussfaktor auf Erholungs- eignung	Bewuchs und Artenvielfalt als Charakte- ristikum		Ausgangspunkt Erholung	prägt Land- schafts- bild
	Mensch	Standort für Ge- bäude und In- frastruktur		Klima- und Lufthygieni- scher Aus- gleich	Vegetation als Filter- und Puffer	Erholungs- raum		Zeugnis Kulturge- schichte
	Kultur- und Sach- güter						erhält	

## 16.2 Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.<sup>4</sup>

### Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
<b>Feldahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>	II. Ordnung
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
<b>Schwarz-Erle</b>	<b><i>Alnus glutinosa</i></b>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
<b>Hänge-Birke</b>	<b><i>Betula pendula</i></b>	I. Ordnung
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	II. Ordnung
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b><i>Fraxinus excelsior</i></b>	I. Ordnung
<b>Zitterpappel</b>	<b><i>Populus tremula</i></b>	II. Ordnung
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
<b>Stiel-Eiche</b>	<b><i>Quercus robur</i></b>	I. Ordnung
<b>Silber-Weide</b>	<b><i>Salix alba</i></b>	I. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
<b>Purpur-Weide</b>	<b><i>Salix purpurea</i></b>	II. Ordnung
<b>Fahl-Weide</b>	<b><i>Salix rubens</i></b>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

<sup>4</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

### Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
<b>Roter Hartriegel</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<b>Strauch</b>
<b>Schlehe</b>	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhammus cathartica</i>	Strauch
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	<i>Viburnum lantana</i>	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch

## **Gemeinde Allmendingen**

Alb-Donau-Kreis

### **Satzungen über den Bebauungsplan „Birkhart“, Weilersteußlingen**

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) – in der jeweils gültigen Fassung – hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen in öffentlicher Sitzung am **21. September 2011** den Bebauungsplan „Birkhart“, Weilersteußlingen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkhart“, Weilersteußlingen jeweils als Satzungen beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 21. September 2011, erstellt vom Büro Wick+Partner, Stuttgart.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Die beiden Satzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Planzeichnung vom 21. September 2011
2. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 21. September 2011
3. Grünordnungsplan vom 21. September 2011

Die Begründung zum Bebauungsplan, sowie der Umweltbericht jeweils vom 21. September 2011 werden beigelegt, ohne Bestandteil der Satzungen zu sein.

#### **§ 3 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt nach § 10 Absatz 3 BauGB mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Allmendingen, 21. September 2011

  
Robert Rewitz  
Bürgermeister

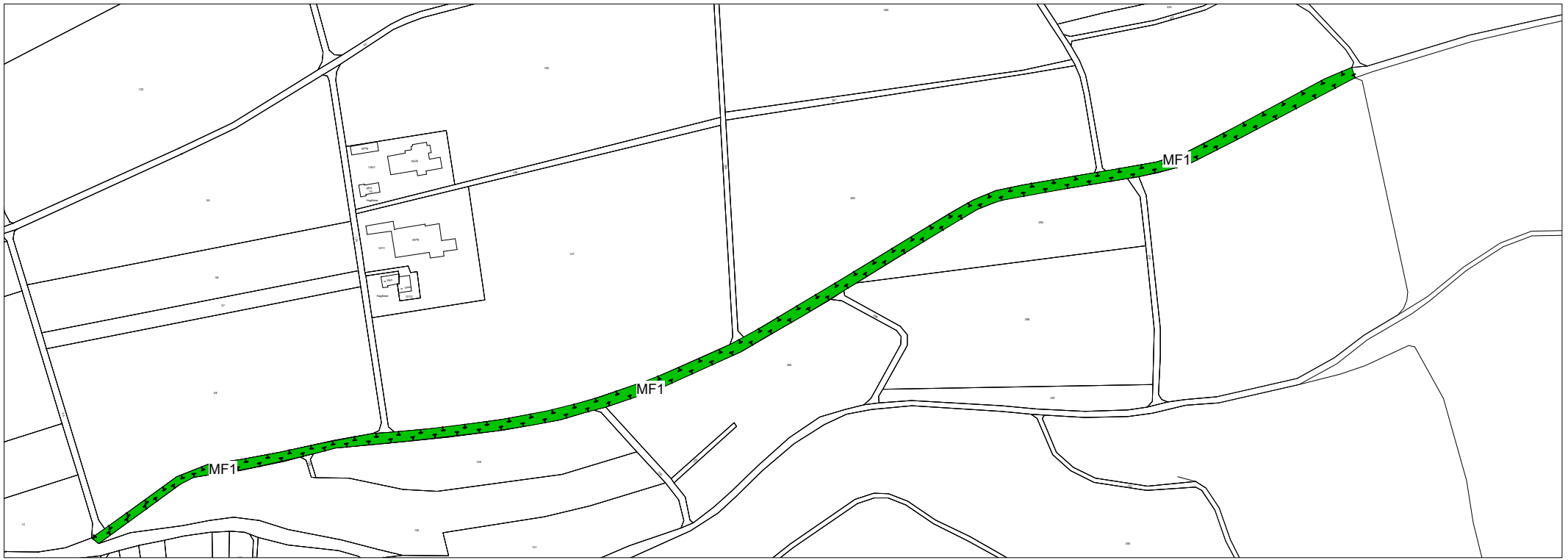


**angezeigt am:**

24. OKT. 2011

**in Kraft seit:**

07. OKT. 2011



#### MF1 Obstbaumpflanzung / Nistkästen

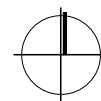
Auf dem gemeindeeigenen, planexternen Flurstück Nr. 60 auf der Gemarkung von Ennahofen sind 13 hochstämmige Obstgehölze / Wildobstgehölze als Einzelbäume und Baumreihen anzupflanzen und 5 Nistkästen an bestehenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen (CEF) vor der Baufeldräumung durchzuführen.

Gemeinde Allmendingen  
Ortsteil Weilersteußlingen



Bebauungsplan "Birkhart"

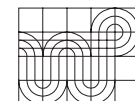
Lageplan Ausgleichsmaßnahme MF 1  
Stand: 21. September 2011



Maßstab: 1:5000



Planfertiger:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



# Zeichenerklärung

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- M1

**Schutz von Vögeln und Fledermäusen, Maßnahmennummer M1 - gilt im gesamten Geltungsbereich**  
Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1. März bis 30. September. Dies dient auch dem Schutz von Wochenstuben von baumbewohnenden Fledermausarten. Die Fällung der vorhandenen Obstbäume ist bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets durchzuführen. Ausgenommen sind die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume.
- M2

**Schutz des Oberbodens, Maßnahmennummer M2 - gilt im gesamten Geltungsbereich**  
Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzen Flächen aufzubringen.
- M3

**Umweltschonende Beleuchtung, Maßnahmennummer M3 - gilt im gesamten Geltungsbereich**  
Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit niedrigem Blau- und Ultravioletspektrum. Des Weiteren sollten Leuchten verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.
- M4

**Eingrünung der Baulichkeiten, Maßnahmennummer M4, Pfg (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste aus dem Textteil (Kapitel 15.2) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten. Von dem im Plan dargestellten Standort kann abgewichen werden. Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Textteil, Kapitel 16.2). Die Pflegearbeiten an Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

Die Dachflächen von Flachdächern sind flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, welche für technische Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) genutzt werden.
- M5

**Pflanzung von Laubbäumen, Maßnahmennummer M5, Pfg (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Im Bereich der Straße und Parkplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von Arten aus der „GALK“-Liste empfohlen. Ein ausreichender Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18
- M6

**Pflanzung von Gehölzen, Maßnahmennummer M6, Pfg (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Zur Gebietsgliederung, Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft ist auf dem im Plan dargestellten Bereich ein Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt. (Kapitel 16.2). Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer Reihe zu erfolgen. Pflegearbeiten an Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14
- M7

**Erhalt von Bäumen, Maßnahmennummer M7, Pfb (§9 (1) Nr. 25b BauGB)**  
Die dargestellten Bäume sind zu erhalten.

- Sonstige Planzeichen
- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

geplante Grundstücksgrenzen

Haupttraufrichtung

Straße

Gemeinde Allmendingen

Bebauungsplan "Birkhart"

Grünordnungsplan Maßnahmen

Stand: 21. September 2011

Maßstab: 1:500

0

5

12,5

25 m

Planverfasser:

**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de









GEMEINDE ALLMENDINGEN  
TEILORT WEILERSTEUßLINGEN  
ALB-DONAU-KREIS

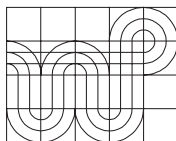
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„BIRKHART“**

RECHTSVERBINDLICHKEIT: .....

Bearbeitung:



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

## **1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll der östliche Rand des Ortsteils Weilersteußlingen abgerundet werden. Die Wohngebietsentwicklung ist die abschließende Baugebiets-erweiterung „Birkhart“. Die Erschließung im Bestandsgebiet zeichnet diese Erweiterung be-reits vor.

Die Gemeinde Allmendingen hat mit dem Flächennutzungsplan 2015 die langfristige Sied-lungsentwicklung der Gesamtgemeinde im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung festge-legt. Als Planungskonzeption wurde hierbei für die Teilorte eine Gebietsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung formuliert.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil im FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um weiterhin im Ortsteil Weilersteußlingen gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke der Be-völkerung anbieten zu können und damit die Eigenentwicklung des Teilortes zu sichern, ist die Realisierung des Baugebietes notwendig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30. September 2009 das Bebauungsplanverfah-ren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtli-chen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21. September 2011 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1 Scoping**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten mit dem Schreiben vom 27.04.2010 im Rahmen des Scopings und mit dem Schreiben vom 08.04.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Gelegenheit wahrgenommen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

### **2.2 Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungspla-nung und Eingriffs- / Ausgleichs Bilanz nach §§ 2 (4) u. 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag im Sinne des § 44 BNatSchG zur artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

### **2.3 Ergebnisse der Umweltprüfung**

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden und Arten / Biotope verbunden, diese können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaß-nahmen) ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung sind nicht erheblich bzw. sind durch die Umsetzung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen un-ter der Erheblichkeitsschwelle.

Der verbliebene Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmendingen schutzgutübergreifend kompensiert.

Europäischer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG werden für den Verlust von Streuobstbäumen, teilweise mit Baumhöhlen, auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 60 vor Beginn der Erschließungsarbeiten 13 Obstbäume nachgepflanzt und 5 Nistkästen ange-bracht.

Für in Anhang IV Buchstabe a und b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, euro-päische Vogelarten und Pflanzenarten treten durch das Vorhaben daher keine Verbotstatbe-stände ein.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Vorentwurfsplanung**

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde am 04.06.2011 eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft abgehalten. Hier wurden folgend Anregungen vorgebracht: Die Planung soll weiter nach Osten ausgedehnt werden und die Erschließung soll unter Verzicht der Sticherschließung zusätzlich am Nordrand an die Bestandsstraße angebunden werden. Damit soll eine langfristige Entwicklungsperspektive ermöglicht werden. Eine zügige Umsetzung wurde ebenfalls gewünscht.

Eine Vergrößerung des Plangebietes konnte jedoch nicht vorgesehen werden, da die Maßstäblichkeit der Entwicklung und die Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans gewährleistet sein müssen.

Für weiteren Wohnbauflächenbedarf ergeben sich in Weilersteuflingen zudem gute Entwicklungsperspektiven im Rahmen der Innenentwicklung sowie durch eine zweite geplante Wohnbaufläche des FNP am Südrand.

Zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes gingen insgesamt 7 Anregungen und Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange ein.

Von diesen sind hervorzuheben:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landratsamtes Alb-Donau zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Ausschöpfung der Potentiale der Innenentwicklung wurde gefolgt.

Es erfolgte eine Unterteilung in Realisierungsabschnitte. Der erste Abschnitt umfasst dabei die im FNP geplante Wohnbaufläche sowie den erschließungstechnisch notwendigen Anschluss nach Süden. Die Bebauungsplanaufstellung umfasst zudem östlich einen zweiten Realisierungsabschnitt, mit dem der endgültige Ortsrand unter Berücksichtigung der Belange aus landwirtschaftlichen Emissionsradien endgültig ausgeformt wird (außerhalb der FNP-Darstellung), wenn ein weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht.

Die Gemeinde Allmendingen setzt parallel Planungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden um.

Das Landratsamte Alb-Donau-Kreis forderte die Baumfällungen bereits im Rahmen der Gebietserschließung vorzunehmen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sowie ein Monitoring im Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

In die Festsetzung wurde daher aufgenommen, dass die Fällung der vorhandenen Obstbäume bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets zu erfolgen hat. Ausgenommen sind die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume. Die Fällung erfolgt entsprechend der Realisierungsabschnitte. Das Monitoring wurde im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, werden in den Textteil des B-Plans übernommen und festgesetzt. Die Maßnahmen auf Flst. 60 werden damit in Text und Plan dauerhaft gesichert. Die Platzierung der Bäume wird vor Maßnahmenumsetzung mit den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgestimmt.

Bezüglich der Pflanzabstände wurde das Nachbarrecht nicht ausdrücklich textlich aufgehoben, da nach § 27 des Nachbarrechts die Festsetzungen des B-Planes bereits Vorrang genießen. Ausgenommen sind davon jedoch Abstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken.

#### **3.2 Entwurfsplanung**

Zur Entwurfsplanung des Bebauungsplanes gingen insgesamt 7 Anregungen und Stellungnahmen ein. Von diesen ist die Stellungnahme des LRA Alb-Donau-Kreis hervorzuheben. Die Anregungen des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis betrafen überwiegend Konkretisierungen von Formulierungen der Festsetzungen und Hinweise, denen im Wesentlichen gefolgt wurde.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### **4.1 Standortalternativen**

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes wurden innerhalb des Ortsteils Weilersteußlingen vier mögliche Wohngebietsstandorte untersucht. Im Rahmen der Abwägung wurde der jetzige Standort als geeignet erachtet und in den Flächennutzungsplan übernommen.

##### **4.2 Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche städtebauliche Alternativkonzepte geprüft. Bezüglich:

- Eingrünung
- Dimensionierung und Stellung der Gebäude
- Erschließung

Innerhalb des B-Planverfahrens wurde die Erschließung, die Höhenlage der Gebäude sowie der mögliche Erhalt von Obstgehölzen nochmals intensiv geprüft.

Mit der vorliegenden Planung wurde eine standortgerechte Lösung gefunden, die insbesondere auch die Einbindung in die umgebende Landschaft berücksichtigt. Neben der eigentlichen städtebaulichen Entwurfsplanung dienen hierzu auch die Maßnahmen zur Eingrünung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 (5) BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§1 (7) BauGB) gerecht wird, weiter untersucht und angepasst.

aufgestellt:  
Stuttgart, den 21.09.2011  
Wick+Partner



GEMEINDE ALLMENDINGEN  
TEILORT WEILERSTEUßLINGEN  
ALB-DONAU-KREIS

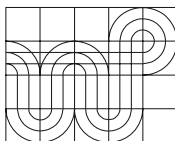
BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„BIRKHART“**

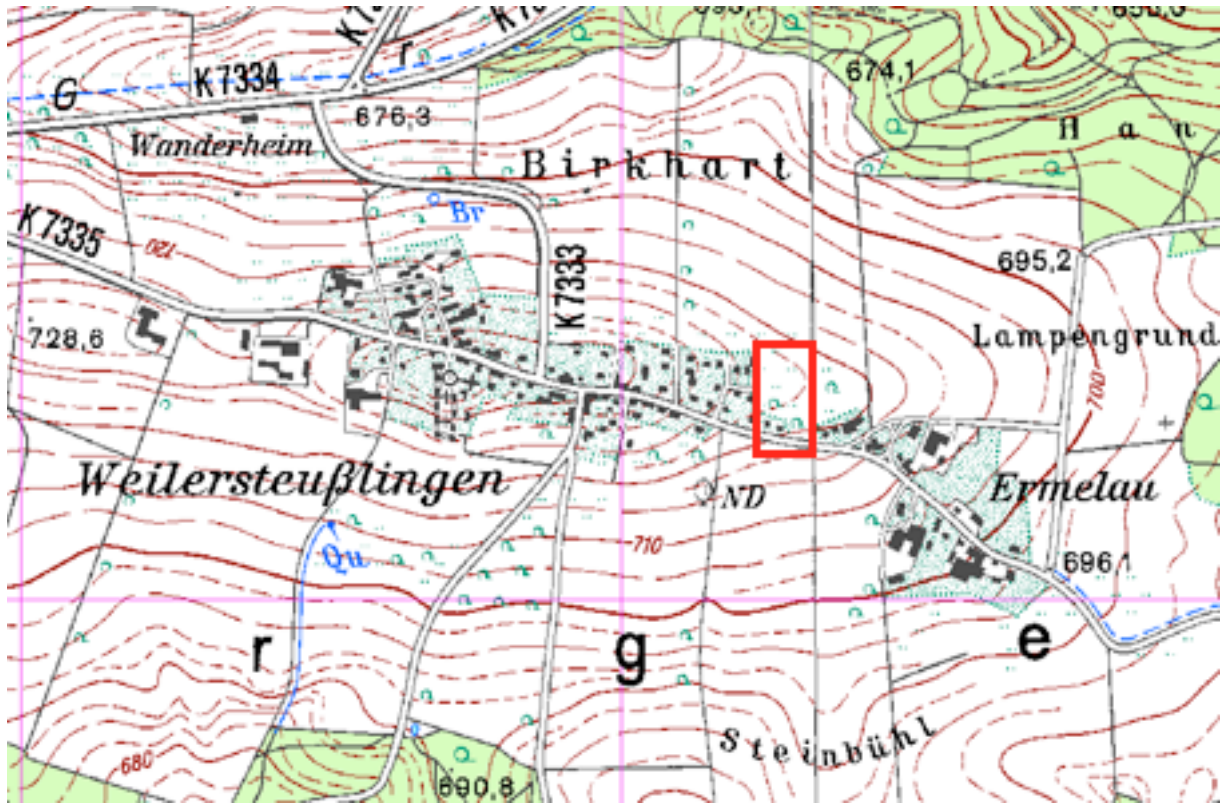
– STAND 21.09.2011 –

Bearbeitung:



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

## Übersichtsplan Gemeinde Allmendingen, Ortsteil Weilersteußlingen



Lage des Plangebietes

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll der östliche Rand des Ortsteils Weilersteußlingen abgerundet werden. Die Wohngebietsentwicklung ist die abschließende Baugebietserweiterung „Birkhart“. Die Erschließung im Bestandsgebiet zeichnet diese Erweiterung bereits vor. Die Gemeinde Allmendingen hat mit dem Flächennutzungsplan 2015 die langfristige Siedlungsentwicklung der Gesamtgemeinde im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt. Als Planungskonzeption wurde hierbei für die Teilorte eine Gebietsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung formuliert.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil im FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um weiterhin im Ortsteil Weilersteußlingen gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke der Bevölkerung anbieten zu können und damit die Eigenentwicklung des Teilortes zu sichern, ist die Realisierung des Baugebietes notwendig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30. September 2009 das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen.

## **2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weilersteußlingen. Unmittelbar östlich schließt Ermelau an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Steißlinger Straße begrenzt. Im Norden und Nordosten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 183/1 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 183 und 169.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,75 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **3. Übergeordnete Planungen**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus. Der südöstliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit dem Planungsziel der Entwicklung von Wohnbauflächen wurde für den überwiegenden Geltungsbereich der Darstellung des FNP entsprochen.

Zur Sicherung einer zweiten Erschließungsoption ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Südosten etwas weiter gefasst und formt den Siedlungskörper abschließend aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Birkhart“ entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Im Regionalplan 1987 des Regionalverbandes Donau-Iller ist die Fläche des Bebauungsplangebietes 'Birkhart' von den Zielen des Regionalplanes ausgenommen.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Aussagen des Regionalplans Donau-Iller 1987.





ungsplanes „Süd“ eine Hofstelle einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem gibt es Planungen für freie Flächen zwischen Kirche und Forsthaus.

Die Gemeinde wird unter Zuhilfenahme des ELR-Programms die Innentwicklung für alle drei Lutherischen Gemeinden verstärkt betreiben; hierzu sind bereits Ortsentwicklungskonzepte mit der Definition von Einzelmaßnahmen erarbeitet bzw. in Erarbeitung.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

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

#### **5. Ausgangssituation und städtebauliche Planung**

##### **5.1 Vorhandene Nutzung innerhalb des Planungsgebietes**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese mittlerer Standorte und als Streuobstwiese genutzt.

##### **5.2 Topographie**

Das Gelände liegt um ca. 724 m ü. NN und fällt nach Südosten auf ca. 720 m ü. NN ab.

##### **5.3 Siedlungsstruktur**

Das Planungsgebiet liegt östlich angrenzend an den Siedlungsbereich.

Der historische Ortskern Weilersteußlingens ist in seinem Gesamtcharakter noch stark dörflich geprägt. Die Wohnbauentwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, geprägt durch Einfamilienhäuser, erfolgte vom Ortskern nach Osten. Das Plangebiet bildet hier nun den abschließenden Ortsrand.

In diesem städtebaulichen Kontext sollen ca. 10 Baugrundstücke (7 Baugrundstücke im 1. Realisierungsabschnitt) für Einzelhäuser in attraktiver Wohnlage entstehen.

Die Grundstücksgrößen variieren dabei von ca. 540 m<sup>2</sup> bis ca. 950 m<sup>2</sup>.

##### **5.4 Erschließung**

Die Gebietserschließung erfolgt in der Fortführung der Straße Birkhart von Westen. Eine Aufweitung des Straßenraums bietet die Wendemöglichkeit für den geplanten ersten Erschließungsabschnitt. In einem zweiten Entwicklungsschritt ist die Anbindung nach Süden an die Steißlinger Straße vorgesehen, die damit eine zusätzliche Erschließung von Süden erlaubt. Die Wohnbaugrundstücke des Planungsgebietes im Norden sind durch eine Sticherschließung angebunden.

Die jeweiligen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Erschließungsflächen decken den Stellplatzbedarf des Plangebiets ab.

##### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung ist über das jeweilige bestehende Ortsnetz gewährleistet.

##### **Entwässerung:**

Seit dem 1.1.1999 besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen.

Durch die Lage im WSG Zone III „Allmendinger Weiher“ ist eine Versickerung auf den Grundstücken nur über die belebte Bodenschicht möglich.

Am 22.07.2011 fand zur Entwässerung des B-Plangebietes „Birkhart“ eine Besprechung mit LRA Alb-Donau-Kreis statt.

Im Zuge des Anschlusses der Entwässerung von Weilersteußlingen, wurde in den 90er Jahren, eine Regenwasserbehandlung mit Mischwasserzuleitungssammler gebaut. Dieser Sammler mit Zuleitungskanälen verläuft durch das Baugebiet hindurch und ermöglicht es, dass ohne weitere Kanalisationen die Gebäude bereits abwassertechnisch angeschlossen sind. Es müssen zur Entwässerung nur noch die Hausanschlüsse hergestellt werden.

Aus diesem Grund wurde die nach Wassergesetz favorisierte Entwässerung mit Versickerung bzw. getrennter Ableitung verworfen, auch vor dem Hintergrund des Karstgebietes und der schwierigen geologischen Situation. Es wurde Einigung darüber erzielt, dass diese Restfläche mit der bestehenden Kanalisation entwässert wird. Zukünftige Gebiete sind strikt nach dem neuen Wassergesetz entwässerungstechnisch zu behandeln.

#### 5.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 24.01.1997 sind daher einzuhalten.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

#### 5.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

### 6 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Birkhart“ macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 (4) und 2a BauGB 2004 erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Dieser Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Auf Grundlage der Bewertung im Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten / Biotope, Landschaftsbild und Erholung wurde in enger Abstimmung mit der Grünordnungsplanung unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept nach erarbeitet. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplans fließen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

#### Besonderer Artenschutz (europäischer Artenschutz)

Unberührt bleiben auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Da jedoch die potenzielle Möglichkeit besteht, dass im Bereich Obstbäume geschützte europäische Vogelarten und Fledermausarten (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG) ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besitzen, ist das artenschutzrechtliche Prüfschema für europarechtlich geschützter Arten bei Vorhaben nach §15 BNatSchG zu durchlaufen. Das Vorhaben ist mit einer (teilweisen) Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (im Bereich der Obstbäume) geschützter europäischer Vogelarten und Fledermausarten verbunden. Dies erfüllt den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Nach § 44 (5) Satz 2 BNatSchG liegt Verstoß gegen das Verbot jedoch nicht vor, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Durch das Vorhaben wird eine Maßnahmefläche (MF1) auf dem Flurstück Nr. 60 festgesetzt, in der dauer-

haft eine Obstbaumreihe zu erhalten ist. Durch Neupflanzungen wird der Bestand ergänzt und fortgeführt. Für den Verlust von Baumhöhlen werden Nistkästen innerhalb der Fläche MF1 angebracht. Daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der durch das Vorhaben beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung der Gemeinde mit Wohnbauflächen sicherzustellen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bezieht sich auf den zukünftigen Charakter des Plangebiets als Wohnquartier im ländlich geprägten Raum und soll sich in Randlage in den durchmischten Dorfcharakter einfügen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO sind zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters eines attraktiven Wohnflächenangebotes, der zur Verfügung stehenden Flächengrößen und der Lage im Siedlungsgefüge entsprechend § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe als absolute Höhenangabe in m.ü.N.N. vorgegeben. Zudem ist die Höhenlage durch eine maximale EFH-Höhe, die nicht überschritten werden darf festgelegt. Innerhalb dieser Kennwerte ist eine adäquate Flächenausnutzung im Hinblick auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und Einfügung in die umliegende Baustruktur sowie untereinander im Baugebiet gewährleistet.

### **7.3 Bauweise, Gebäudeausrichtungen, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die Gebäudestellung wird durch die Festsetzung von Hauptfistrichtungen definiert. Diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Qualität der Siedlungsstruktur und ihre Einfügung in das Umfeld und am Siedlungsrand sicherstellen.

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um Baulichkeiten räumlich zu konzentrieren.

Für Stellplätze und Carports sind zusätzlich Flächen entlang der Erschließungsflächen ausgewiesen, um solche Anlagen diesen zuzuordnen und sonstige Grundstücksflächen als Freiflächen zu sichern.

Der Carport wird als bauliche Anlage mit Schutzdach ohne Wände begrifflich definiert.

### **7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Herstellung von Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Ziel ist es aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung die gleichrangige Benutzung des öffentlichen Raumes durch alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen. Besonders die Aufweitungen sollen als Spiel- und Begegnungsfläche über die Verkehrsfunktion hinaus nutzbar sein.

Außerdem werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze ausgewiesen, um den Stellplatzbedarf der über die privaten Stellflächen hinausgeht, zu decken.

Die letztendliche Gestaltung erfolgt mit der Erschließungsplanung. Hierbei sind die Elemente Fläche, Material, Verkehrsgrün und Einbauten auf die Anforderungen abzustimmen.

- 7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Die Festsetzungen dienen grundsätzlich der Eingriffsminderung und der Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.
- 7.7 Pflanzgebote und –bindungen  
Mit der Ausweisung von Pflanzgeboten werden eine Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets und eine grünordnerische Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht. Die Maßnahmen dienen auch der Verbesserung des Kleinklimas. Darüber hinaus werden durch Baumpflanzungen und insbesondere durch den Erhalt durch Pflanzbindungen die durch das Vorhaben beeinträchtigten ökologischen Funktionen gestärkt.
- 7.8 Zahl der Wohneinheiten  
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude ist im Bezug auf die umgebende Siedlungsstruktur im dörflichen Charakter festgesetzt worden. Dabei soll die zusätzliche Einliegerwohnung ermöglicht, eine weitere Verdichtung jedoch ausgeschlossen werden, um auch insbesondere die Belastung durch Erschließungsverkehr und ruhendem Verkehr zu minimieren.
- 7.9 Leitungsrecht  
Mit dem Leitungsrecht wird der bestehende Kanal gesichert, der gleichzeitig der Abwasserbeseitigung dient.

## **8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

- 8.1 Äußere Gestaltung der Gebäude  
Aufgrund der Lage am Siedlungsrand zur Landschaft werden Maßgaben zur Dachdeckung, Dachform, Material, Farbigkeit und Fassadengestaltung getroffen.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zugelassen.  
Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen, die Anforderungen des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) Baden-Württemberg zu erfüllen, das seit dem 1. Januar 2008 zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von neuen und bestehenden Wohngebäuden verpflichtet.
- 8.2 Werbeanlagen  
Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters sind Werbeanlagen auf das Maß von Verfahrensfreien Anlagen nach LBO beschränkt. Damit ist ein untergeordnetes Erscheinungsbild gesichert.
- 8.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen  
Zur gestalterischen Einbindung sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.
- 8.4 Abgrabungen  
Zur Sicherstellung der topografischen Situation, im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes, sowie zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs werden Abgrabungen auf den Grundstücken begrenzt.
- 8.5 Einfriedungen  
Um eine städtebaulich-gestalterische Qualität im Baugebiet zu sichern, werden Einfriedungen in ihrer Höhe und Materialität definiert. Insbesondere zur offenen Landschaft ist auf die Eingrünung zu achten.

#### 8.6 Freileitungen

Der Anschluss von Freileitungen dient der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen.

#### 8.7 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl von 2 Stellplätzen leitet sich aus der allgemein steigenden Zahl von Kraftfahrzeugen pro Wohneinheit sowie dem gering ausgeprägten ÖPNV-Angebot des Ortsteils Weilersteußlingen im ländlichen Raum ab. Die Forderung, diese auf dem eigenen Grundstück zu platzieren, begründet sich in dem planerischen Ziel, die öffentlichen Erschließungsflächen möglichst zu reduzieren und nicht vorrangig einer Stellplatznutzung zu überlassen.

### 9. Flächenbilanz

Bei unterschiedlicher Grundstücksgröße zwischen 540m<sup>2</sup> und 950m<sup>2</sup> können 10 Einzelhäuser im Planungsgebiet realisiert werden.

<b>Brutto Wohnbauland</b>	7525 m <sup>2</sup>	100,0%
Erschließungsflächen + öffentl. Stellplätze	880 m <sup>2</sup>	11,7%
<b>Netto Wohnbauland</b>	6645 m <sup>2</sup>	88,3%

Aufgestellt:

Stuttgart, den 10.02.2011

letztmalig geändert: 19.09.2011

Wick + Partner