



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

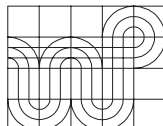
BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Bahnhofstraße, Teilbereich Mitte“**

– STAND 18.07.2019 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSSITUATION	2
1.1	ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG	2
1.2	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS	2
1.3	TOPOGRAFIE.....	2
2	BESTANDSSITUATION	2
2.1	VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET	2
2.2	DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
2.3	BESTEHENDE RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE	2
3	RECHTSVERFAHREN	3
4	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	3
4.1	UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	3
4.2	ERMITTLUNG DER PLANAUSWIRKUNGEN	3
4.3	BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER.....	4
4.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG	5
4.5	BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG	5
5	BAHNLÄRM	6
6	HOCHWASSERSCHUTZ	7
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
8	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	9
9	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
9.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
9.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
9.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE	9
9.4	OFFENE STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN	10
9.5	NEBENANLAGEN	10
9.6	VERKEHRSFLÄCHEN	10
9.7	MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	10
9.8	PFLANZGEBOTE.....	11
9.9	LEITUNGSRECHTE	10
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)	11
10.1	WASSERSCHUTZGEBIET.....	11
10.2	BESTEHENDE 0,4-KV-KABELLEITUNG.....	11
11	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6A BAUGB)	11
11.1	RISIKOGEBIET AUßERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN IM SINNE DES § 78B ABS. 1 WHG (FLÄCHENAUSDEHNUNG HQEXTREM DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE).....	11
11.2	GESETZLICHES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET FÜR EIN 100- JÄHRLICHES HOCHWASSEREREIGNIS IM SINNE DES § 76 ABS. 2 WHG (FLÄCHENAUSDEHNUNG HQ100 DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE)	11
12	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	12
12.1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	12
12.2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE.....	12
12.3	FREILEITUNGEN.....	13
12.4	ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE	13
13	FLÄCHENBILANZ	14

1 Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße, Teilbereich Mitte“ beabsichtigt die Gemeinde Allmendingen die Realisierung von Wohnbebauung auf den gemeindeeigenen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches.

Ziel ist die geordnete Entwicklung bisher überwiegend un bebauter Flächen im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung nach Art und Maß den Anforderungen einer zeitgemäßen Entwicklung in Abstimmung gegenüber dem Bestand zu steuern und die Erschließung zu sichern.

Die Bebauungsplanaufstellung ist geeignet die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Kernort Allmendingen. Im Westen grenzt die Bahnhofstraße an das Plangebiet an. Im Norden grenzen Obstwiesen mit einzelnen Schuppengebäude an. Im Osten befindet sich eine gemischte Bebauungsstruktur bestehend aus einzelnen Wohngebäuden und teils landwirtschaftlichen Gebäuden mit Hofflächen. Entlang der Goethestraße und der Hauptstraße befinden sich neben der Wohnnutzung auch kleinere Handwerksbetriebe und Läden. Im Süden des Plangebiets grenzen weitere Obstwiesen mit einzelnen Wohngebäuden an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 18, 92/1, 92/3 und Teilflächen des Flurstücks 85/1 (Bahnhofstraße) und hat eine Größe von 0,64 ha.

1.3 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Auf dem Plangebiet befinden sich Obstbaumwiesen, Kleingärten mit Holzschuppen, eine Pferdekoppel sowie ein Wohnhaus im westlichen Teilbereich.

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Im vorliegenden Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Bahnhofstraße ist eine Teilfläche als geplante Mischbaufläche dargestellt. Diese geplante Mischbaufläche soll zugunsten der Wohnbauentwicklung nicht mehr weiterverfolgt werden.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße, Teilbereich Mitte“ anzupassen.

2.3 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3 Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Die bisher überwiegend unbebauten Flächen im Innenbereich sollen im Sinne der Innenentwicklung wieder genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann; es wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in weiten Teilen unbebauten Innenbereich, welcher bisher als private Gartenflächen und Obstbaumwiesen beansprucht wurde. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen. Durch die Planung ist insbesondere mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten/Biotope zu rechnen. Es ist voraussichtlich mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Überbauung und Versiegelung und den dadurch einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Beeinträchtigt wird auch die Grundwasserneubildung durch eine verminderte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das lokale Kleinklima kann durch die Rodung der Baum- und Gehölzbestände negativ beeinflusst werden. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ erläutert.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind gemäß Bodenschätzungsdaten des LGRB im unbebauten Bereich von mittlerer Wertigkeit. Auf bereits versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bzw. erloschen. Ca. 10% der Fläche ist durch Versiegelungen vorbelastet. Altlasten sind nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der GRZ (mit zulässiger Überschreitung) und der geplanten Verkehrsflächen können ca. 63% des Plangebiets überbaut und versiegelt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Bodenfunktion von allgemeiner Bedeutung .
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (GWL) gebildet. Diese besitzt eine hohe Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Umenlauh“, Zone III.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von besonderer Bedeutung .
Klima/Luft	
Bestand	Die Grünflächen bedingen eine potenzielle Kaltluftentstehung, die Bäume und Gehölze besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Die innerörtliche Freifläche kann zu einer Minderung der Wärmebelastung im bebauten Bereich beitragen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Die Fläche besitzt landschaftstypische Merkmale des Naturraums, wie Streuobstwiesen und heimische Gehölzbestände. Die Wegeverbindung entlang der Bahnhofstraße kann für die Naherholung genutzt werden. Das Gebiet liegt im (historischen) Ortskern von Allmendingen. Relevante Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden bestehen jedoch nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich überwiegend um eine Obstbaumwiese und private Gärten mit reichem Gehölzbestand. Als Vorbelastung sind zwei Wohngebäude zu nennen. Im Wirkraum des Vorhabens ist das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten der Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorkommenden Vegetationsstrukturen und der zu erwartenden Arten als mittel einzustufen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von allgemeiner-besonderer Bedeutung .
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet

	überschritten werden. Die umliegende Bestandsbebauung ist bereits mit möglichen Lärm-belastungen konfrontiert. Es handelt sich nicht um eine hochfrequentierte Bahnlinie.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter bekannt. Streuobstbestände stel-len eine historische Form der Landnutzung dar.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeu-tung .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flä-chenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneu-bildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erheblich.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung von Boden, Natur und Landschaft und als Pflanzgebote in den Bebauungsplan eingeflossen.

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in der Faunistischen Relevanzprüfung erfasst (Büro Stauss & Turni, Tübingen, 01.03.2019). Weitere vertiefende Untersuchungen erfolgen während Vegetationsperiode 2019 und werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse aus der Faunistischen Relevanzprüfung zu nen-nen:

Fledermäuse

Im vorliegenden Fall ist eine Quartiernutzung durch Fledermäuse im Plangebiet nicht auszu-schließen, zumal das Quartierpotenzial als hoch einzustufen ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine erhöhte Jagdaktivität stattfindet, denn Obstwiesen stel-len häufig wichtige Nahrungshabitate dar.

Das Plangebiet ist für die Artengruppe der Fledermäuse relevant, eine Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden. Für eine Bewertung im Sinne des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG müssen weitere Daten im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erhoben werden.

Haselmaus

Im Messtischblatt 7624 (TK 25) liegen Fundmeldungen für die Haselmaus (*Muscardinus avel-lanarius*) vor (Schlund 2005). Im vorliegenden Fall bieten die Gehölzstrukturen im Planbereich

nicht ausreichend Kletter- und Versteckmöglichkeiten, da eine ausgeprägte Strauchschicht oder Hecken weitestgehend fehlen. Die Gehölzbestände sind insgesamt lückig, zudem besteht keine Anbindung an ein größeres Waldgebiet. Eine überlebensfähige Population der Haselmaus benötigt etwa 20 Hektar geeignete Waldfläche (Bright et al. 2006). Dieses Kriterium wird im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Ein Vorkommen der Haselmaus ist im Planbereich unwahrscheinlich so dass eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer saP nicht erforderlich ist.

Reptilien

Im Messtischblatt 7624 (TK 25) ist die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gemeldet (Laufer et al. 2007). Im Planbereich finden sich Versteckmöglichkeiten allenfalls in den Holzstapeln, geeignete Sonnen- und Eiablageplätze fehlen weitestgehend. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Planbereich eher unwahrscheinlich, so dass eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer saP nicht erforderlich ist.

Amphibien

Für Amphibien sind im Planbereich keine Laichgewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ausgeschlossen werden kann. Eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer saP ist nicht erforderlich.

Insekten

Für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlinge wie z.B. Nachtkerzenschwärmer, Spanische Flagge, Großer Feuerfalter oder Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, liegen keine Anhaltspunkte vor, da für die genannten Arten keine geeigneten Habitatstrukturen oder Wirtspflanzen vorhanden sind und zudem keine Gebietsmeldungen vorliegen (InsectisOnline Stand Dezember 2018).

Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind im relevanten Messtischblatt 7624 (TK 25) und auch in den angrenzenden Messtischblättern nicht gemeldet (LUBW 2013), ein Vorkommen im Plangebiet deshalb auszuschließen.

Fazit

Die vorliegende Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Arten/gruppen erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist.

Weiteres Vorgehen

Die vertiefenden Untersuchungen werden derzeit bis zum Ende Vegetationsperiode / Oktober durchgeführt und ein abschließender Bericht erstellt, in dem ggf. entsprechende Maßnahmen formuliert werden, um erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Arten zu vermeiden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keinen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Falls artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese, soweit möglich, über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert und von der Gemeinde umgesetzt. Das artenschutzfachliche Gutachten wird vor Satzungsbeschluss erwartet.

5 Bahnlärm

Aufgrund der nahegelegenen Bahnlinie, die sich westlich der Bahnhofstraße befindet, ist mit Lärmauswirkungen für das Plangebiet zu rechnen. Für den westlichen Bereich des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Schienenverkehr die

Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender Wohnbebauung im Umfeld, für die ebenfalls die vorhandene Bahnlinie als Gegeben anzusehen ist. Es handelt sich daher um eine ortstypische Situation.

Die gesamte Bestandsbebauung im Ortsbereich entlang der Bahnlinie ist mit möglichen Lärmbelastungen konfrontiert. Für die geplante Neubebauung gilt daher dieselbe Ausgangssituation wie für die Bestandsbebauung.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Es überwiegen die Vorteile einer vorhandenen Erschließung, einer zentralen Lage innerorts mit einer bereits bestehenden Infrastruktur, insbesondere werden durch die geplante Bebauung Freiflächen im Außenbereich von einer Bebauung nicht beansprucht. Mit der Wohnbebauung kann der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Allmendingen entgegen gekommen werden. Einer möglichen Konfliktsituation mit der vorhandenen Bahnlinie kann objektbezogen durch geeignete Maßnahmen begegnet werden.

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG (Flächenausdehnung HQ100 der Hochwassergefahrenkarte).

Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Es handelt sich um einen innerörtlichen Siedlungsbereich, der zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße bereits hinreichend erschlossen ist. Bautätigkeiten nach § 34 BauGB sind in Nachbarschaft erfolgt und erfolgen im Innenbereich der Gemeinde regelmäßig. Es handelt sich nicht um Ausweisung eines neuen Baugebiets i.S. des § 78 Abs. 1 WHG ("In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt") sondern um die Bebauungsaufstellung zur Steuerung der Innenentwicklung.

Vor dem Hintergrund des gemeindlichen Innenentwicklungsziels hat aufgrund obiger Situation eine Abwägung gegenüber den Belangen des Hochwasserschutzes zu erfolgen. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet keinen Retentionsraum in unmittelbarer Lage zum Gewässer darstellt. Ziel des Planungs- und Bauverbots im Überschwemmungsgebiet ist, Retentionsraumverlust zu verhindern. Vorliegende Fläche wirkt erst dann als Retentionsraum, wenn bereits Siedlungsbereiche überflutet wurden und Schaden entstanden ist. Vorliegend handelt es sich somit um keinen natürlichen Retentionsraum.

Die Gemeinde Allmendingen verfolgt seit Jahren ein Hochwasserschutzkonzept, das in Abschnitten umgesetzt wird, um die innerörtliche Hochwassergefahr der Schmiech für den Gesamtort einzudämmen.

Hierzu liegt der Planfeststellungsbeschluss vom 27.08.18 vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis zum Wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahmen und Renaturierung an der Schmiech nördlich von Allmendingen vor. Dieser Planfeststellungsbeschluss ermöglicht die Errichtung verschiedener Hochwasserschutzdämme, die das Plangebiet und weitere größere Flächen im Ortsgebiet von Allmendingen frei von 100-jährlichen Hochwasserereignissen macht.

Im Gutachten „Hochwasserschutz und Renaturierung an der Schmiech nördlich von Allmendingen“ mit Stand vom Dezember 2017, gefertigt von Herzog+Partner Ingenieurbüro GmbH wurden die Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ermittelt und berücksichtigt. Zudem vermeidet der neue Hochwasserschutz Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes.

Die Umsetzung der Maßnahme ist für das Jahr 2020 geplant; derzeit wird von der Fachpla-

nung die Ausführungsplanung erstellt. Entsprechende Förderbescheide zur Unterstützung der Umsetzung liegen vor und müssen fristwährend eingesetzt werden. Es besteht daher belastbare Sicherheit, dass die Hochwasserschutzmaßnahme zeitnah umgesetzt und das Plangebiet dann frei von Restriktionen durch Überschwemmung ist.

Soweit eine Bebauung vor dieser Hochwasserfreiheit erfolgen soll, sind ggf. auf Vorhabenebene die entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Hierzu gehört zudem eine hochwasserangepasste Errichtung der Bauvorhaben.

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind zudem entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind ebenfalls auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen.

Die Abgrenzungen der Überflutungsflächen HQ100 und HQextrem werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Es erfolgt der Hinweis, dass die Ausweisung HQ100 nur solange Relevanz behält, bis entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind.

7 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Fläche in Form verschiedener Konzeptvarianten untersucht.

Zunächst wurde eine etwas größere Plangebietsfläche untersucht und zur Aufstellung eines Bebauungsplans vom Gemeinderat Allmendingen beschlossen. Die Flächen waren in Richtung Norden bis zur Gothestraße und in Richtung Süden bis zur vollständigen Einbeziehung des Flurstücks 93 erweitert.

Aufgrund von Mitteilungen von einzelnen Grundstückseigentümern ist die Verfügbarkeit für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der gewünschten Innenentwicklung über den Gesamtbereich absehbar nicht gegeben. Um dennoch möglichst zeitnah eine Umsetzung der gemeindeeigenen Grundstücke zu ermöglichen, wurde ein reduzierter Umgriff als geänderter Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung abgetrennt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2019 beschlossen, das Aufstellungsverfahren zunächst für den Teilbereich Mitte fortzuführen und verfahrenstechnisch abzutrennen und hat hierfür einen geänderten Aufstellungsbeschluss (Abtrennungsbeschluss) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Verschiedene Erschließungsvarianten und Grundstückszuschnitte wurden untersucht. Dabei hat sich die Variante mit einem Haupterschließungsstich, der über die Bahnhofstraße an das örtliche Straßennetz angebunden ist, herauskristallisiert. Über eine zweite kürzere Erschließungsstraße wird in Richtung Norden ein rückwärtiges Grundstück erschlossen. Insgesamt können durch die Planung bis zu 7 Wohnbaugrundstücke in einer Größenordnung zwischen 500 bis 1050 Quadratmetern realisiert werden.

Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die bestehende Ortslage ein. Für die Bebauung im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen.

Die Gebäudehöhen und Dachformen orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung und ermöglichen eine ein- bis zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss mit Satteldach oder Walmdach. Die Parkierung ist jeweils auf der eigenen Parzelle vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind für das Plangebiet nicht vorgesehen, da auch keine öffentliche Nutzung im Plangebiet und im direkten Umfeld vorgesehen ist bzw. besteht. Die Größe der Grundstücke ist so gewählt, dass ausreichend Platz für weitere Stellplätze über das Mindestmaß notwendige

ger Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO möglich ist, um z.B. für Besucher in den eigenen Hofflächen Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

8 Entwässerungskonzept

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser von den Hofflächen, Dachflächen und Straßen ist über Retentionszisternen zu sammeln und im weiteren Anschluss dem Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.

9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sollen vermieden werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ orientiert sich an den festgesetzten Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung im bestehenden angrenzenden Wohngebiet. Für die Gebäudehöhe ist der Bezugspunkt zu ermitteln lotrecht aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem geplanten Gelände, ermittelt aus dem Mittelwert der Höhenlagen des geplanten Geländes an den Gebäudeeckpunkten.

Für die Wandhöhe ist der Bezugspunkt zu ermitteln lotrecht aus dem Schnittpunkt von Außenwand mit dem geplanten Gelände an der jeweiligen Gebäudeseite.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel, die Vorgärten / Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten.

Für das Plangebiet wird für die Einfamilien- und Doppelhäusern die gewünschte Bebauungsstruktur über die Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern gesichert. Die Gliederung von Einzelhäusern in selbstständige Wohngebäude wird zur Sicherung der Planungsziele ausgeschlossen.

9.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

Die Festsetzung zu den Tiefgaragen unterstützt die Freihaltung der oberirdischen Freiflächen, um die wohnungsnahen Freiräume als Freizeit- und Erholungsraum nutzen zu können.

Die Festsetzung zu den offenen Stellplätzen, oberirdischen Garagen und Carports ermöglicht die Parkierung auf der eigenen Parzelle.

9.5 Nebenanlagen

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

9.6 Verkehrsflächen

Die zukünftige Erschließungsstraße wird über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich gesichert. Die Verkehrsfläche ist für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

Eine Wendeanlage für das Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Der Müll wird über die Bahnhofstraße gesammelt abtransportiert. Eine Aufstellfläche für Müll wird an der Bahnhofstraße in der weiteren Umsetzungsplanung auf vorhandener Fläche festgelegt.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in das Plangebiet werden im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße von Bebauung freizuhalten Flächen als Sichtfelder festgesetzt.

Das Anlegen von Böschungen ist nur insoweit zulässig als es für die Stützenwirkung zur Sicherung des Straßenkörpers erforderlich ist.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich.

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

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Verwendung von Regenwasserzisternen und der gedrosselten Zuleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden. Eine weitere Maßnahme ist die umweltschonende Beleuchtung, um Störungen gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Bahn- und Straßenverkehrs zu vermeiden. Des weiteren wird der Rodungszeitraum festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

9.8 Leitungsrechte

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der bestehenden Kabelleitung der Netze BW.

9.9 Pflanzgebote

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

10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006).

10.2 Bestehende 0,4-KV-Kabelleitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende 0,4-KV-Kabelleitung der Netze BW. Die Leitung wird durch Planeintrag nachrichtlich übernommen.

Sollten Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen an der Kabelleitung erforderlich werden, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze BW zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen. Ansprechpartner Herr Emhardt, Netze BW GmbH, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach.

11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

11.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand 14.06.2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

11.2 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG (Flächenausdehnung HQ100 der Hochwassergefahrenkarte)

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand 14.06.2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Weiterer Hinweis:

Zur Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet ist das Plangebiet vor Überflutung zu schützen, sodass die zukünftige Bebauung außerhalb von 100-jährlichen Hochwasserereignissen liegt; dies erfolgt mit der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahme nördlich von Allmendingen.

12 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

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

12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Einfamilien- und Doppelhäuser die Satteldachform festgesetzt. Für die Einfamilienhäuser wird somit die in Allmendingen typische Dachform mit Satteldächern fortgeführt.

Ebenso wird sichergestellt, dass die Flachdächer der Garagen und überdachten Stellplätze / Carports entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind.

Dacheindeckung

Für die Satteldachform bei den Einfamilienhäusern wird die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen im Einklang mit der umgebenden Bebauung festgesetzt.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden glänzende, reflektierende Materialien ausgeschlossen, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Dachgestaltung

Durch die Festsetzung der Dachgestaltung wird ein einheitlicher erreicht. Um Dachaufbauten gestalterisch untergeordnet erscheinen zu lassen, werden Vorgaben zur Dachneigung, zur einheitlichen Gestaltung pro Dachseite, zur Gesamtlänge des Dachaufbauten und zum Abstand zur Außenkante der Giebelwand gemacht. Eine Nutzung zur Solargewinnung und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt sondern unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds nach gestalterischen Aspekten gesteuert.

Fassadengestaltung

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

Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.

Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

12.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem

täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen
Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert.

12.3 Freileitungen

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

12.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird beibehalten. Das Gesamterscheinungsbild des Gebiets soll durch parkende Autos auf den Straßen nicht beeinträchtigt werden.

13 Flächenbilanz

Plangebiet - Geltungsbereich	in Quadratmeter	
davon	6.415 qm	100 %
allgemeines Wohngebiet	5.890 qm	92 %
öffentliche Verkehrsfläche	525 qm	8 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, den 18.07.2019