



# Bebauungsplan

# Kirchstraße

## Teil 2: Textteil

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	24.07.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.08.2019
Feststellungsbeschluss für den Vorentwurf und Auslegungsbeschluss	24.07.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	02.08.2019
Frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 09.08.2019 bis 09.09.2019
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	01.06.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	10.06.2022
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 13.06.2022 bis 18.07.2022
Feststellungsbeschluss für den erneuten Entwurf und Auslegungsbeschluss	23.11.2022
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	02.12.2022
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 09.12.2022 bis 27.01.2023
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	28.02.2024
Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB am	15.05.2024
Feststellungsbeschluss für den erneuten Entwurf und Auslegungsbeschluss	15.05.2024
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	24.05.2024
Erneute Veröffentlichung im Internet/öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 27.05.2024 bis 01.07.2024
Erneuter Satzungsbeschluss am	25.09.2024

Ausgefertigt Lauterstein, den 02.10.2024

M. Lenz, Bürgermeister

**In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am**

**04.10.2024**

Gefertigt von:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Gefertigt am:

15.05.2024



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023

## Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,42ha.

Es wird auf den zugehörigen Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 24.07.2019/01.06.2022/23.11.2022/28.02.2024 des Bebauungsplans „Kirchstraße“ der Stadt Lauterstein. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und befindet sich innerhalb der Gemarkung Nenningen. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 14 (Gartenstraße), 60, 60/2, 60/5, 60/17, 60/18, 60/20, 60/21, 114/1, 114/3, 114/4, 114/16, 114/17, 376/19, 376/20, 431/2, 478, 1583 und 1591.

Die Flurstücke Nummer 58/2, 59 (Kirchstraße), 1584, 1585 (landwirtschaftlicher Weg), 1587, 1589, 1601 (landwirtschaftlicher Weg) und 1603 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 bis 16 BauNVO

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

WA

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### 1.1.2 Dorfgebiet - MD1, MD2, MD3, MD4 und MD5

MD

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO



### 1.1.3 **Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB**



Zweckbestimmung: „schulische und sportliche Anlagen, Betreuungseinrichtungen allg. und zugehörige Einrichtungen“

Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

### 1.1.4 **Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB**



Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen.

## 1.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 bis 21a BauNVO**

### 1.2.1 **Grundflächenzahl**

**0,4 bzw. 0,6** = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil.

### 1.2.2 **Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO**

**II** = Zahl der zulässigen Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb.

### 1.2.3 **Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wird die Höhe baulicher Anlagen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

#### Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) wird die sog. Bezugshöhe (**BZH**) festgesetzt. Diese ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen (Angabe in Meter über NN). Liegt eine bauliche Anlage im Festsetzungsbereich mehrerer BZHs, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

Obere Bezugspunkte - gemessen ab der Bezugshöhe - sind die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) und die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**).

- die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen der Bezugshöhe (**BZH**) und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen. Bei Flachdächern ist der höchste Punkt des Gebäudes als Firsthöhe heranzuziehen
- die maximale zulässige Traufhöhe (**TH**) wird zwischen der Bezugshöhe (**BZH**) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.



### Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

Zulässig sind:	Satteldach, Zeltdach, Walmdach		Pultdach		Flachdach	
	FH	TH	FH	TH	FH	TH
<b>WA</b>	8,50m	6,50m	8,00m	6,50m	7,50m	--
<b>MD1</b>	9,00m	6,50m	8,50m	6,50m	8,00m	--
<b>MD2</b>	9,00m	6,50m	8,50m	6,50m	8,00m	--
<b>MD3</b>	9,00m	6,50m	8,50m	6,50m	8,00m	--
<b>MD4</b>	9,00m	6,50m	8,50m	6,50m	8,00m	--
<b>MD5</b>	9,00m	6,50m	8,50m	6,50m	8,00m	--

### **1.3 Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

- o = offene Bauweise** gem. § 22 Abs.2 BauNVO, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- a1 = abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- a2 = abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- a3 = abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Im Sinne einer halboffenen Bauweise. Das Anbauen an die östliche Grundstücksgrenze ist zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- a4 = abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Im Sinne einer halboffenen Bauweise. Das Anbauen an die westliche Grundstücksgrenze ist zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- a5 = abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Im Sinne einer halboffenen Bauweise. Das Anbauen an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze ist zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.



## 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 und 2 LBO dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50m überschreiten.

## 1.5 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Garagen, nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.



Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücke zu dulden:

- die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente



Flächen für Verkehrsgrün sind Bestandteil der Verkehrsanlagen und dürfen zu Zufahrtzwecken unterbrochen werden.

## 1.8 Flächen mit Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Es werden Flächen mit Leitungsrechten gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht gilt zu Gunsten aller zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Lauterstein und allen von ihr beauftragten Dritten. Die Fläche sichert die Entwässerung der sich nördlich daran anschließenden Bauflächen.



## **1.9 Maßnahmen der Grünordnung** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

### **1.9.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung“**

Innerhalb der privaten Gärten ist je Garten (nur) ein Geräteschuppen/Gartenhütte mit maximal 20m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig.

### **1.9.2 Sträucher und Einzelbäume mit Pflanzgebot, flächenhaftes Pflanzgebot**

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Sträucher und Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Abweichung von den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Standorten um bis zu 5m ist zulässig.

In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot gemäß zeichnerischem Teil sind Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Es sind ausschließlich Pflanzen aus der Pflanzliste unter den Hinweisen dieses Bebauungsplans zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

### **1.9.2 Pflanzbindung für Einzelbäume und Sträucher** § 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB

Bestehende Einzelbäume und Sträucher mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen (bspw. Abgrenzung mittels Bauzaun, kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Ablagerungen etc.).

### **1.10.3 Pflanzgebot Dachflächen**

Flache und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - einschl. 9°) von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv mit einer mindestens 10cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.), Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

### **1.10.4 Gestaltung von befestigten Flächen und Freiflächen**

Private Erschließungswege sowie offene / überdachte Stellplätze sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.Ä.).

Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Anteile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.



## **1.11 Ausgleichsmaßnahmen** § 9 Abs.1a BauGB

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden folgende Flächen bzw. Maßnahmen gemäß den Ausführungen des Umweltberichts mit grünordnerischem Beitrag als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet:

### **1.11.1 Maßnahme M1 – Dachbegrünung als extensive Grünfläche**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Dachflächen bis einschließlich 9° Neigung als Flächen mit extensiver Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen sind. (Ausnahmen siehe 1.10.3) Das im Boden und in den Pflanzen einer Dachbegrünung gespeicherte Wasser wird durch die natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückgeführt. Durch diese Maßnahme wird die Aufheizung von Dachflächen gemindert. (Maßnahme auch für das Schutzgut Klima)

### **1.11.2 Maßnahme 2 – Gehölzpflanzungen entlang der Gebietsgrenzen**

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenzen des Allgemeinen Wohngebietes werden wirksame Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die freiwachsenden Feldgehölzhecken werden überwiegend aus standortgerechten Sträuchern aufgebaut. Zur harmonischen Einbindung in die Landschaft, um den Struktureichtum zu erhöhen und damit die Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten zu verbessern, wird die Anpflanzung abwechslungsreich und mit unterschiedlichem Höhengaufbau ausgeführt. Zudem binden diese das Planungsgebiet in die Landschaft ein und bereichern durch diese Pflanzstreifen das Baugebiet, so dass dort die Voraussetzungen für einen wirkungsvollen Lebensraum geschaffen werden.

Die Feldgehölzhecken mit unterschiedlicher Zusammensetzung und mehrstufigem Profil sind als Schutz und Gliederungselement zu erhalten und zu pflegen, damit ein dauerhafter Bestand gewährleistet ist.

Für die Hecke sind ausschließlich gebietsheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Unter der Feldgehölzhecke ist bei der Pflanzung eine extensive Wiesenmischung einzusäen, die möglichst nicht oder möglichst erst spät im Jahr gemäht werden soll. Die Strauchanpflanzung dient neben der landschaftlichen Einbindung des Gebietsrandes vor allem Vögeln als Brutplatz, aber auch andere Tiere (Igel, etc.) finden hier einen Unterschlupf. Die Pflanzflächen wirken sich vor allem im Sommer positiv auf das Kleinklima innerhalb des Wohngebietes aus.





### **1.11.3 Maßnahme 3 – Erhalt der Streuobstwiese**

Die vorhandenen Streuobstwiesenflächen und die alten Obstbäume im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind zu erhalten und entsprechend der bisherigen Nutzung dauerhaft zu pflegen und zu nutzen. Eine Umgestaltung der Flächen in gärtnerische Bereiche erfolgt nicht. Es ist pro Grundstück ein Geräteschuppen/Gartenhütte mit maximal 20m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig. Die Wegeverbindung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze darf erhalten werden.

## **1.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch Maßnahmen zur Konfliktminimierung und Funktionssicherung von Lebensräumen sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich erforderlich.

### **1.12.1 E1 – Anlegen von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (entspricht Maßnahme CM4)**

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze Flst. Nr. 1603 auf einen circa 10 m breiten Streifen wird die Anlage von Versteckstrukturen und Sonnenplätze durch verteilte Anhäufung von Baumwurzeln, Baumstubben, Reisig, Totholz unterschiedlicher Stärke sowie Steinsetzungen und Steinansammlungen und offene kleine Erdhaufen umgesetzt. Dahinter werden an der Grundstücksgrenze Feldgehölze gepflanzt, damit auch die Biotope eine landschaftlich wirksame Struktur erhalten und ein ergänzender Lebensraum als Feldgehölzstreifen entsteht. Eingriffe in den Boden sind nicht erforderlich, das Material (Stubben, Wurzel, Äste, Grobgesteine, Sand) werden ohne Einsatz von großen oder schweren Maschinen an der Einbaustelle aufgebaut. Es soll durch die Materialien und den Aufbau ein Mosaik an Strukturen und Verbund mit vorhandenen Strukturen entstehen.

Offene Bodenstellen im Bereich Strauchwurzeln erhalten bleiben.

Die Flächen werden nicht eingesät.

Die Ausführung der CEF-Maßnahmen wird bis spätestens Anfang Mai ausgeführt und wird durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

### **1.12.2 E2 – Anlage einer Streuobstwiese (entspricht Maßnahme CM3)**

Im Sinne eines Funktionsausgleichs für den Verlust von Teillebensräumen wird als externe vorgezogene Maßnahme festgesetzt, die Anlage einer Streuobstwiese durch Neupflanzungen realisiert. Die westlich im Norden außerhalb des Geltungsbereiches bisher als Grünland genutzte Fläche auf Flurstück 1603 wird mit Obstbaumhochstämmen bepflanzt und extensiv gepflegt.

Auf das Kurzhalten des Unterwuchses kann auch bei extensivster Bewirtschaftung nicht verzichtet werden. Auch zur Erhöhung der Artenvielfalt in den Wiesenflächen muss an-



fangs eine zwei- bis max. dreimalige Mahd pro Jahr bei der extensiven Pflege ausgeführt werden und das Mähgut abgefahren werden. Eine Verbuschung der Streuobstwiesen ist zu vermeiden. Die Obstbaumhochstämme sollten von BdB-Markenbaumschulen<sup>1</sup> bezogen werden, die in der Region liegen und dem Pflanzstandort hinsichtlich Bodenverhältnissen und Klima vergleichbar sind. Die Stammhöhe muss min. 1,80 bei der Pflanzung betragen. Im extensiven Streuobstbau sollten Sorten bevorzugt werden, für die die Eigenschaften mittelstark bis starkwachsend und wenig anfällig gegenüber Krankheiten/Schädlingen zu treffen und als interessante Verwertungseigenschaften auf starkwachsende Unterlage (Sämling) veredelt sind. In den ersten sechs bis acht Standjahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt erforderlich. Im Ertragsalter genügt es, alle zwei bis vier Jahre die Krone auszulichten und das Fruchtholz zu verjüngen. Für die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen wird ein Gehölzsortiment vorgeschlagen, das dort verwendet werden soll. Diese Arten sind dem Heft „Leitfaden für Anlage und Pflege von Streuobstwiesen“ des Landesverbandes für Obstbau, Stuttgart, zu entnehmen.

Durch diese Maßnahme wird das Verbundsystem der Streuobstwiesen als Teil der Schutzverantwortung für die Gemeinde Lauterstein wieder geschlossen und zu einem zusammenhängenden gebietstypischen Landschaftsbild hergestellt. Für den räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den betroffenen Flächen stellen diese neuen Flächen eine Kompensationsmaßnahme dar.

Die Wiesenfläche ist dann dauerhaft extensiv als Mähwiese (Heuwiese) zu nutzen.

### **1.12.3 E3 – Pflanzgebote Obstbaumhochstämme und Wiesenstreifen (entspricht Maßnahme VM2)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote sind zu ergänzen bzw. durch Pflanzmaßnahmen im Sinne der Funktionssicherung und des Habitatverbundes für den Gartenrotschwanz entwickeln. Dazu ist westlich des Baufensters (Flurstücke Nr. 1584) auf einem mindestens 10 Meter breiten, extensiv genutzten Wiesenstreifen mit Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (1 Baumreihe) vorgesehen (vgl. LISSAK 2021)

### **1.12.4 E4 – Nisthilfen für Fledermäuse (entspricht Maßnahme CM6)**

Um die Fledermauspopulation in diesem Gebiet zu sichern und um die Zerstörung von Lebensräumen zu verhindern, sind auf öffentlichen Grundstücken in der Nähe unbedingt Maßnahmen vor dem Baubeginn und vor der Rodung von Bäume mit potentiell Fledermausquartier umzusetzen durch das Anbringen von Fledermaus-Nistkästen als Flach- oder Rundkästen an Bäumen.

**Die konkrete Festlegung des Standorts erfolgt nach örtlicher Prüfung. Die Umsetzung und der Standort der Nisthilfen sind der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungsarbeiten mitzuteilen.**



### **1.12.5 E5 – Extensivierung von Grünlandflächen**

Der nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Teilbereich des Flurstückes F1StNr. 1603 wird auf einer Fläche von ca. 3.500 qm die bisher als Intensivgrünland genutzte Wiesenfläche zur extensiv gepflegten, nicht gedüngten Mähwiese umgewandelt und ein- bis zweimähdig im Jahr bewirtschaftet.

Der erste Heuschnitt erfolgt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser.

Zur Erhöhung der Artenvielfalt in der Wiesenfläche ist das Mähgut liegen zu lassen und erst nach etwa drei Tagen abzufahren, damit die Samen nachreifen und ausfallen können.

### **1.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, § 9

Abs.1a BauGB

Zur Aufrechterhaltung und Sicherung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten und der Zauneidechse sowie essenzieller Nahrungshabitate von Fledermäusen werden nachfolgend beschriebene Maßnahmen zur Konfliktminimierung und zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.

#### **1.13.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **1.13.1.1 Maßnahme VM1 – Festsetzung einer planungsrechtlichen Pflanzbindung (PFB) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Streuobstbäume auf Flurstück Nr. 1584**

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte für den Gartenrotschwanz zu gewährleisten, sind die in Abbildung 47 dargestellten Obstbäume nach Möglichkeit zu erhalten und planungsrechtlich durch Pflanzbindung zu sichern. Sofern die Maßnahme VM1 nicht oder nicht umfangreich zur Anwendung kommt, sind für die Art vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen, siehe Maßnahme CM2 und CM3) zur Funktionssicherung zwingend erforderlich.

##### **1.13.1.2 Maßnahme VM2 – Festsetzung von planungsrechtlichen Pflanzgeboten (PFG) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Funktionssicherung (Gartenrotschwanz)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs dargestellten Pflanzgebote sind zu ergänzen bzw. durch Pflanzmaßnahmen im Sinne der Funktionssicherung und des Habitatverbundes für den Gartenrotschwanz entwickeln. Dazu ist westlich des Baufensters (Flurstück Nr. 1584) ein mindestens 10 Meter breiter, extensiv genutzter Wiesenstreifen mit Pflanzung hochstämmiger (Obst)bäume (1 Baumreihe) vorzusehen.



### **1.13.1.3 Maßnahme VM3 – Sicherung verbleibender Habitatstrukturen außerhalb des Eingriffsbereichs („Tabu-Flächen“)**

Habitatstrukturen (Bäume, Gehölze, krautige Vegetationsbestände) außerhalb von zukünftigen Eingriffsbereichen sind grundsätzlich durch Vorkehrungen in der Baustelleneinrichtung vor Beschädigung oder Beeinträchtigungen ausreichend zu sichern. Dies gilt insbesondere für Materialablagerungen und Abstellen von Maschinen und dergleichen auf Flächen außerhalb der eigentlichen Eingriffsflächen (Baugrundstücke) während und nach Baumaßnahmen. Während der Baumaßnahmen sind diese als „Tabuflächen“ zu kennzeichnen und ggf. durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun o.ä.) zu sichern. (Tabuflächen siehe Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

### **1.13.1.4 Maßnahme VM4 – Bauzeitliche Regelung für Rodungsmaßnahmen**

Um Direktverluste und/oder erhebliche Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester/Gelege) während der Fortpflanzung zu vermeiden, darf die Rodung von Sträuchern und Bäumen entsprechend der Naturschutzgesetzgebung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Da eine Nutzung von Einzelquartieren in Baumhöhlen oder –spalten durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Umgehung des Tötungs- oder Verletzungsverbots weitergehende Einschränkungen zu beachten. Im in der nebenstehenden Abbildung dargestellten Bereich darf die Fällung von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.



### **1.13.1.5 Maßnahme VM5 – Bauzeitliche Regelung für Baufeldräumung (Zauneidechse)**

Notwendige Eingriffe in die Habitate der Eidechsen sind zwischen Ende der Winterruhe (witterungsabhängig Mitte/Ende April) bis zum Beginn der Fortpflanzungszeit (Ende Mai/Anfang Juni) sowie nach der Reproduktion (Mitte August – Mitte/Ende September) zulässig. Da in diesen Zeiträumen Tiere flüchten können und keine Gelege vorhanden sind, sind Eingriffe nur innerhalb dieser Zeiträume möglich, nachdem Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Sofern Eingriffe außerhalb dieser Zeiträume unvermeidbar sind, ist im Vorgriff des Eingriffs fachgutachterlich festzustellen, ob im beabsichtigten Eingriffsbereich trotz chronologischer Vergrämnungsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs ein erhöhtes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko oder Störungsrisiko besteht.



#### **1.13.1.6 Maßnahme VM6 – Bauzeitliche Regelung für Abtrag der Trockenmauer auf Flurstück Nr. 1586**

Bei der auf Flurstück Nr. 1586 befindlichen Trockenmauer besteht trotz fehlender Nachweise eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich Reptilien dort verstecken und möglicherweise auch Überwinterungsquartiere (Ruhestätten i.S. des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) besitzen. Um Direktverluste und/oder erhebliche Störungen bei Reptilien zu vermeiden, darf der Abtrag der Trockenmauer auf Flurstück Nr. 1586 nur im Zeitraum zwischen Ende April bis August vorgenommen werden. Im Vorgriff auf den Abtrag der Trockenmauer sind ggf. zusätzlich strukturelle Vergrämuungsmaßnahmen (siehe Maßnahme VM8) vorzusehen.

#### **1.13.1.7 Maßnahme VM7 – Strukturelle Vergrämuungsmaßnahmen (Zauneidechse)**

Im Bereich des ermittelten Zauneidechsen-Vorkommens sind zur Umgehung von Direktverlusten strukturelle Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich. Vergrämuungsmaßnahmen müssen in ausreichend zeitlichen Vorlauf zum beabsichtigten Eingriff begonnen werden. Vergrämuungsmaßnahmen sind vorzunehmen, nachdem Ersatzhabitate (vgl. Maßnahme CM3) funktionsfähig vorhanden sind. Nach einem chronologischen Ablaufschema (nach LAUFER 2014) sind betreffende Flächen durch geeignete Vergrämuungsmethoden schrittweise unattraktiv herzustellen und bis zum Eingriff in einem für Reptilien ungeeigneten Zustand zu halten. Die Konkretisierung der einzelnen Schritte sowie der zeitliche Ablauf der Vergrämuungsmaßnahmen sind im Laufe des Verfahrens bzw. im Vorfeld eines konkreten Bauvorhabens durch einen Reptilienexperten festzulegen.

#### **1.13.1.8 Maßnahme VM8 – Sorgfalt bei der Baufeldräumuung**

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötung oder Verletzung von Tieren ist grundsätzlich und unabhängig von den Vergrämuungsmaßnahmen eine erhöhte Sorgfalt bei der Baufeldräumuung im Bereich der Eidechsen-Vorkommen und im Besonderen beim Abtrag der Trockenmauer (siehe Maßnahme VM7) erforderlich. Daher ist, trotz vorweg durchgeführter Vergrämuungsmaßnahmen, ein Absuchen des Baufeldes unmittelbar vor der Baufeldräumuung und gegebenenfalls Bergung von noch verbleibenden Tieren während des Abbaus der Mauer durch einen Reptilien-Experten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen. Die Trockenmauer ist händisch abzutragen, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren soweit wie möglich auszuschließen.

#### **1.13.2 Vorgezogene funktionssichernde Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen sind vorgezogen umzusetzen und müssen bis zum Entzug der Flächen funktionsfähig sein.



### **1.13.2.1 Maßnahme CM1 – Ersatz-Nisthöhlen für Feldsperling**

Im Falle einer Rodung von Obstbäumen mit Höhlen oder Nistkästen sind Nisthilfen für den Feldsperling als Ersatz im räumlich funktionalen Zusammenhang anzubringen. Für den betroffenen Feldsperling wird empfohlen, pro entfallendem Höhlenbaum 2 Nisthilfen des Typs mit rundem Flugloch (Durchmesser 32mm) in geeigneten Baumbeständen in der näheren Umgebung aufzuhängen.

Die Anbringung der Nisthilfen erfolgt auf privaten und kommunalen Grundstücken Flurstück Nr. 1526, 1591, 1593, 1603, 1604, 1605, 1609, 1612, 1618, 1622 und 1628.

Die Anbringung der Nisthilfen auf privaten Grundstücken wurde vertraglich gesichert.

**Die Umsetzung und der Standort der Nisthilfen sind der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungsarbeiten mitzuteilen.**

### **1.13.2.2 Maßnahme CM2 – Ersatz-Nisthöhlen für Gartenrotschwanz**

Auf Grund des prognostizierten Funktionsverlustes von Brutmöglichkeiten durch die Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke Nr. 1584 sind Ersatzbrutplätze in geeigneten Baumbeständen bereit zu stellen. Für den betroffenen Gartenrotschwanz wird soll pro entfallendem Höhlenbaum 1 Nisthilfe des Typs mit ovalem Flugloch in geeigneten Streuobstbeständen in der direkten Umgebung aufgehängt werden. In Frage kommende Baumbestände sind durch einen Experten zu ermitteln.

Die Anbringung der Nisthilfen erfolgt auf privaten und kommunalen Grundstücken Flurstück Nr. 1526, 1591, 1593, 1603, 1604, 1605, 1609, 1612, 1618, 1622 und 1628.

Die Anbringung der Nisthilfen auf privaten Grundstücken wurde vertraglich gesichert.

**Die Umsetzung und der Standort der Nisthilfen sind der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungsarbeiten mitzuteilen.**

### **1.13.2.3 Maßnahme CM3 – Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahmen Gartenrotschwanz**

Der prognostizierten Funktionsverlustes bzw. der –minderung durch Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke Nr. 1584 und 1603 wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 1:1,5 außerhalb des Eingriffsbereichs kompensiert. Im Sinne eines Funktionsausgleichs für den Verlust von Teillebensräumen wird der Streuobstbestand auf Flurstück Nr. 1603 durch Neupflanzungen erweitert.

Durch Baumpflanzungen (z.B. im 15 x 15m Raster) auf dem Flurstück Nr. 1603 kann die Funktionserfüllung der Fläche als Nahrungshabitat erreicht werden, da bereits Jungbäume günstige Ansitzwarten für die Jagd von am Boden lebenden Insekten und andere Wirbellose ermöglicht wird.

Die Wiesenfläche ist weiterhin zu beweiden oder extensiv als Mähwiese (Heuwiese) zu nutzen.



#### **1.13.2.4 Maßnahme CM4 – Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechse**

Da bei einer Inanspruchnahme der Teilfläche von Flurstück Nr. 1603 und der Wegerandflächen von einem Habitatverlust für die Zauneidechse auszugehen ist, sind in räumlich-funktionalen Zusammenhang Ersatzlebensräume für die Art zu entwickeln. Es sind rund 600m<sup>2</sup> als Ersatzhabitatfläche zu entwickeln.

Zur Anlage von Ersatzlebensräumen werden lineare Flächen auf dem südwestexponierten Grundstück Flurstück Nr. 1603 festgesetzt.

Die Maßnahme ist im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts zu konkretisieren.

#### **1.13.2.5 Maßnahme CM5 – Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse – Schaffung von Ersatz-Nahrungshabitaten**

Der Verlust von bedeutsamen Nahrungshabitaten wird durch die Neuanlage von artenreichen Wiesen und Streuobstbeständen sowie durch Neupflanzung von Obstbäumen und heimischen Sträuchern in der unmittelbaren Umgebung kompensiert. Die Entwicklung von Nahrungshabitaten erfolgt auf kommunalen Grundstücken. Die Maßnahme CM3 erfüllt die Voraussetzungen für CM5 und kann daher multifunktional entwickelt werden.

Zudem kommen die kommunalen Grundstücke Flurstück Nr. 1530 und 1618 in Betracht; die konkrete Festlegung des Standorts erfolgt nach örtlicher Prüfung.

**Die Umsetzung und der Standort sind der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungsarbeiten mitzuteilen.**

#### **1.13.2.6 Maßnahme CM6 – Funktionssichernde Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse – Schaffung von Ersatzquartieren**

Der Verlust von potentiellen Quartieren in Obstbäumen auf Flurstück Nr. 1584 muss in Verhältnis 1:4 durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden. Es werden Nisthilfen auf kommunalen Flächen angebracht. Bei Privatgrundstücken ist eine hinreichende Sicherung der Maßnahme zu vereinbaren.

Die Anbringung von Nisthilfen erfolgt auf den kommunalen Grundstücken Flurstück Nr. 1564, 1567, 1585, 1603, 1622 und 1628;

**Die Umsetzung und der Standort der Nisthilfen sind der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungsarbeiten mitzuteilen.**



## 1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Um die durchgehend von Bäumen bestandene und baumgeprägten Gehölzstruktur beiderseits des Hohlenbachs zu erhalten und einen bachbegleitenden Galeriewald entlang des Hohlenbachs (Überflutungsbereich, Breite 10-15 m; Die Höhe der Bäume wird dabei auf 20 m begrenzt) zu erhalten und zu entwickeln sowie einen 5-10m breiten Strauchmantel am Übergang zu den geplanten Bauflächen zu entwickeln, werden folgende Maßnahmen auf Flurstück Nr. 1583 und 1577 festgesetzt:

- a. Entnahme der weitgehend abgestorbenen alten Eschen unter bestmöglicher Schonung der bereits vorhandenen jüngeren Bäume und Gehölze um die steilen Böschungen langfristig zu sichern (Eschen sind nicht mehr standsicher, Böschung wird entlastet). Soweit möglich sollen die unteren Stammbereiche der zu entnehmenden Bäume als Torso und zukünftige Altholzstruktur erhalten werden.
- b. Pflanzung von Schwarzerlen und Stieleichen entlang der Mittelwasserlinie beiderseits des Hohlenbaches (phytophthora-freies, standortheimisches Pflanzmaterial).
- c. Selektives auf den Stock setzen von Bäumen und überalterten Sträuchern im Bereich eines ca. 5 bis 10 m breiten Streifens an den Außenrändern des Gehölzbestandes.





## **2 Örtliche Bauvorschriften** § 74 LBO

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Es sind die Dachformen SD (Satteldach), ZD (Zeltdach), WD (Walmdach), PD (Pultdach) und FD (Flachdach) zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung im WA-Gebiet beträgt 35°. Die maximal zulässige Dachneigung im MD-Gebiet beträgt 50°.

Dächer mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 9° gelten als Flachdächer.

#### **2.1.2 Dachdeckung**

Bei allen geneigten Dächern der Hauptgebäude ab 10° Dachneigung sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung und Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.

##### Dachbegrünungen:

Flachdächer auf Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind dauerhaft zu begrünen. Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze etc.), Dachflächen die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

##### Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig. Ein seitliches Übertreten der Dachflächen durch Solarenergiegewinnungsanlagen ist unzulässig. Die Höhe der Solarenergiegewinnungsanlagen wird nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Ausnahme: Solarenergiegewinnungsanlagen auf Flachdächern dürfen auch aufgeständert errichtet werden.

#### **2.1.3 Außenwandflächen, Fassadengestaltung**

Grelle Farben und reflektierende Materialien (verglaste Flächen ausgenommen) sind unzulässig.

#### **2.1.4 Grenzbauten**

Werden Gebäude von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut, so muss eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Dachform, Neigung und Deckung, Farbe und Material erfolgen. Hausgruppen sind hiervon ausgenommen.



## 2.2 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf oder innerhalb von Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- mehr als eine Werbeanlage pro Gebäude

## 2.3 Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50m über Oberkante Straßenniveau nicht überschreiten.

## 2.4 Geländemodellierungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Geländemodellierungen und Modellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücksflächen sind gem. § 6 LBOVVO in den Bauvorlagen darzustellen.

## 2.5 Anlagen zur Regenwasserbehandlung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Bei Neubauten sind Maßnahmen zur naturnahen Behandlung von unverschmutztem Regenwasser zu ergreifen. Zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist aus folgenden Möglichkeiten zu wählen:

- a) Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung (Dicke min. 10cm), Teichanlage
- b) Verdunstung: Dachbegrünung (Dicke min. 10cm), Teichanlage
- c) Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne
- d) (Mulden-)Versickerung: über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht. Hinweis: ein Überfließen des zu versickernden Regenwassers in angrenzende Grundstücke ist zu vermeiden.

### Hinweise zu Zisternen:

Bei der Erstellung einer Regenwasserzisterne soll das Retentionsvolumen mindestens 2m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll 0,2l/ s / 2m<sup>3</sup> betragen.

Sofern in Zisternen gesammeltes Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.06.2001 dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt - anzuzeigen.

Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10cm als erbracht.



## 3 Hinweise

### 3.1 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus (Rhamnus frangula)</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus orrninalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



## 3.2 Hochwasserrisikomanagement

Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich im Überschwemmungsgebiet sowie innerhalb von Überflutungsflächen bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ100).

Gemäß § 78 Abs.5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.07.2017 | 2771) ist eine Bebauung dieser Flächen nur zulässig, wenn folgende Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind:

Das Vorhaben

1. Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
  2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert
  3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gemäß der Hochwasserrisikomanagementabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Abrufdatum 13.12.2018) beträgt die Wasserspiegellage der HQ100-Fläche im Planbereich bei 100-jährlichem Hochwasser 468,40 Meter über NN. Es ist darauf zu achten, dass unterhalb dieser Wasserspiegellage im HQ100-Bereich keine Gebäudeöffnungen liegen, durch die Wasser in die baulichen Anlagen eindringen kann.

Gemäß der Hochwasserrisikomanagementabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Abrufdatum 01.06.2021) beträgt die Wasserspiegellage der HQ Extrem-Fläche im Planbereich bei Extremhochwasser 468,80 Meter über NN.

Es ist darauf zu achten, dass unterhalb dieser Wasserspiegellage im HQ Extrem-Bereich keine Gebäudeöffnungen liegen, durch die Wasser in die baulichen Anlagen eindringen kann.

Es wird auf die „Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, „Teil B: Hinweise für betroffene Bürger und Immobilienbesitzer“ verwiesen, welche über das Internet bezogen werden kann.

Gemäß § 78a Abs.2 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.07.2017 | 2771) ist eine Bebauung dieser Flächen nur zulässig, wenn folgende Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind:

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen



2. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind oder

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 78b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs.3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gemäß § 78c WHG Abs.1 ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.



Gemäß § 78c Abs.2 ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Gemäß § 78 c Abs.3 sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von den Sätzen 1 und 2 zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

### 3.3 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Gebäude im Freispiegel besteht nicht.

### 3.4 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „**Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen**“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt vom November 2005 ist zu beachten. Ebenso wird auf das Merkblatt „**Bodenaushub und seine Verwertung**“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt hingewiesen.



### **3.5 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist das zuständige Telekommunikationsunternehmen rechtzeitig über Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

### **3.6 Geotechnik**

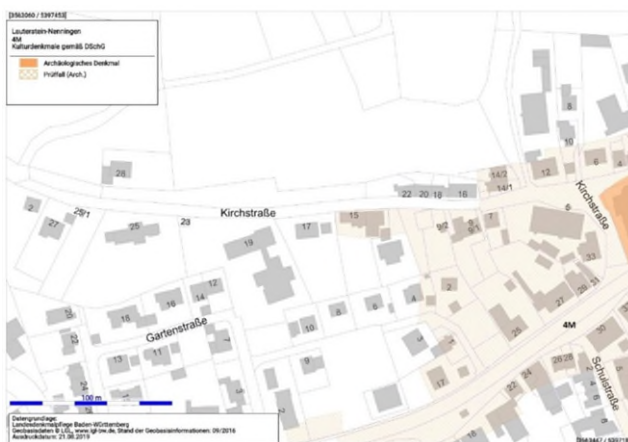
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Eisensandstein-Formation (Mitteljura) welche im östlichen Bereich des Plangebietes von quartären Talauenschottern mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Gesteine der Eisensandstein-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGTB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3.7 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde / Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 - 50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepplingen) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde /



Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.



Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Verdachtsfläche sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsdichte Nenningens, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Die Ausdehnung der Verdachtsfläche ist beigefügter Abbildung zu entnehmen. Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor)Untersuchungen ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Dingen zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.“

### 3.9 Forstamt

Das Plangebiet grenzt mit seiner Nordostecke unmittelbar an den Wald auf Flurstück 1591 sowie 478. Damit wird der nach LBO vorgegebene Waldabstand von 30m für Gebäude nicht eingehalten. Dieser Teil des Bebauungsplans gehört zum Dorfgebiet (MD1 und MD2 im zeichnerischen Teil) und die Häuser dort wurden bereits gebaut. Sollte es an diesen Gebäuden zu baulichen Änderungen kommen, die die Identität der ursprünglichen Anlage enthält, fallen diese unter den Passus „bauliche Änderungen





rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen“ des § 4 Abs.3 LBO und sind genehmigungsfähig. Eingriffe, die darüber hinausgehen, werden vom Forstamt abgelehnt. Davon Betroffen sind Gebäude und Bauten auf den Flurstücken 45, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7, 46/8, 48/1, 58/1, 60/6 sowie 537.

### **3.10 Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung der geplanten Wohnhäuser erfolgt über ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz. Eine Ortsnetzstation ist im betroffenen Gebiet vorhanden. Im Nachgang werden die vorhandenen Dachständer demontiert. Während den Bauarbeiten ist auf das vorhandene Mittelspannungssystem zu achten (AlbWerk).

### **3.11 Schutzgebiete**

Auf der nördlichen Teilfläche des Flst. 1589 wurde im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung eine FFH-Wiese der Wertstufe A erhoben (MW-Nr. 6510011746132652). Bei einer Bebauung südlich der FFH-Wiese ist sicher zu stellen, dass keine Eingriffe in die FFH-Wiese erfolgen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets nördlich der Kirchstraße befinden sich geschützten Heckenstrukturen, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG als gesetzlich geschützte Biotop einzustufen sind („Feldgehölz I im Gewann 'Hätzenberg““, Nr. 172251171172; „Feldhecke II im Gewann 'Hätzenberg““, Nr. 172251171173). Im Falle einer möglichen Bebauung, insbesondere des südöstlichen Teils des Flst. 1603, ist sicherzustellen, dass keine Eingriffe in die Hecke erfolgen.

### **3.12 Starkniederschlag / Hochwasserschutz**

Es ist zu beachten, dass bei Starkniederschlag Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließen und gegebenenfalls Schaden an und in den Gebäuden verursachen kann. In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen.

Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. In der Detailplanung sollte die schadstofflose Ableitung dieses wild abfließenden Wassers mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes abgestimmt werden. Es wird zudem auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bun-



desministeriums des Innern und für Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

### **3.11 Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.