Grünordnungsplan zum B-Plan Urtelen Teil 1

Stadt Balingen

Zollernalbkreis

Ludwigsburg, 10.02.2017
geändert, 20.02.2020

Grünwerk, Ludwigsburg

Grünwerk
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten

AUFTRAGGEBER **Stadt Balingen**
Amt für Stadtplanung und Bauservice
Neue Str. 31
72336 Balingen
Tel. 07433/170-374
Fax 07433/170-159

www.balingen.de
stadtplanung@balingen.de

AUFTRAGNEHMER **Grünwerk**
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten
Dipl.-Ing. (FH) Marion Angster
Osterholzallee 140/7
71636 Ludwigsburg
Tel 07141/29 871 52

www.gruenwerk-adg.de
info@gruenwerk-adg.de

Bearbeiter

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege, Landschaftsarchitektur Marion Angster: Text und Karten

Stand 10.02.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen 5

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 5
1.2 Rechtliche Grundlagen 7
1.3 Übergeordnete Planungen 8
1.3.1 Flächennutzungsplan 8
1.3.2 Landschaftsplan 9
1.4 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes 10

2 Landschaftspflegerische Analyse und Bewertung 12

2.1 Analyse und Wertung der natürlichen Grundlagen 12
2.1.1 Naturraum 12
2.1.2 Geologie und Hydrogeologie 12
2.2 Landschaftspflegerische Beschreibung und Bewertung des Bestands - einschließlich zu erwartender Konflikte 13
2.2.1 Boden 13
2.2.2 Wasser 15
2.2.3 Klima und Luft 18
2.2.4 Arten, Biotope und biologische Vielfalt 19
2.2.5 Landschaftsbild und Wohnumfeld 20

3 Planung 21

3.1 Planungsziele und notwendige Maßnahmen zur Konfliktminderung und Konfliktvermeidung 21
3.1.1 Schutz des Bodens 22
3.1.2 Schutz des Wassers 22
3.1.3 Schutz des Klimas und der Luftreinhaltung 23
3.1.4 Arten- und Biotopschutz 23
3.1.5 Erhalt des Landschaftsbildes und der Erholung 24
3.2 Grünordnerische Maßnahmen 25
3.2.1 Öffentliche und private Grünflächen 25
3.2.2 Pflanzgebote sowie Pflanzbindung 26
3.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27
3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG 28

4 Zusammenfassung 29

5 Pflanzlisten 31

6 Literatur und Quellenangaben 36

Anlagen

Anlage 1: Bildnachweise zum Gebiet

Anlage 2: Quartiersplatz (Gestaltungsvorschlag)
Detailplanung: Siegmund Landschaftsarchitektur, Schömberg

Anlage 3: Grünordnerische Festsetzungen

Plansätze

Plansatz 1.1: Grünordnungsplan zum B-Plan Urtelen Teil 1
- Realnutzung, Bestand

Plansatz 1.2: Grünordnungsplan zum B-Plan Urtelen Teil 1
- Festsetzungen und Maßnahmen

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Urtelen Teil 1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient sowie

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Bebauungsplanverfahren Urtelen gesamt ca. 19.130 m² (mit Teil 2) und liegt somit unter 20.000 qm (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Hierbei weist der Bebauungsplan Urtelen Teil 1 eine zulässige Grundfläche von 13.700 qm auf.

Von der Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird aufgrund der vorangestellten Sachverhalte abgesehen.
Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesdefinition nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf einen Verstoß gegen die FFH-Richtlinie bzw. die Vogelschutzrichtlinie entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bzw. eine Pflicht zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegt aufgrund der vorangestellten Sachverhalte nicht vor.

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Balingen kann den aktuell anstehenden Bedarf an Neubauplätzen nicht im Wege der Baulückenerschließung abdecken. Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristig prognostizierten Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines Neubaugebietes daher zwingend erforderlich.
Zur Ausweisung eines Neubaugebietes beabsichtigt die Stadt Balingen das ca. 4, 4 ha große Gebiet Urtelen Teil 1 an der Geislinger Straße zwischen Talstraße und dem Talgraben, in integrierter Lage im Nordwesten der Kernstadt, zu entwickeln. Es ist der erste Teilbereich von zwei Bauabschnitten, welcher zur Realisierung vorgesehen ist. Das Planungsgebiet ist vollständig von bestehender Wohnbebauung arrondiert, so dass die Kriterien einer Innenentwicklung vorliegen sowie Baulücken geschlossen werden können.

Die Stadt Balingen beabsichtigt, die weiteren Flächen in einem zweiten Bauabschnitt mit ca. 1,6 ha Größe nachfolgend zu entwickeln.

Zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange sowie zur grünordnerischen Konzeptionierung wird parallel ein Grünordnungsplan GOP erstellt. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes können als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden und erlangen hierdurch ihre Rechtswirksamkeit.

Mit der Bearbeitung des Grünordnungsplanes wurde das Büro Grünwerk in Ludwigsburg beauftragt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

BauGB (Baugesetzbuch):
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90):
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz):
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, (Inkraftgetreten am 1. März 2010) das durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist. Zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 7 1474

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz):
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG). Art. 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502). In Kraft getreten am 01.03.1999. Zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

BodSchG (Gesetz zum Schutz des Bodens):
Gesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 24.06.1991 (GBl. BW 1991 S. 434) zuletzt geändert am 20.11.2001

LBO (Landesbauordnung):
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). In Kraft getreten am 01.03.2015

NatSchG (Naturschutzgesetz):
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG). Vom 23. Juni 2015

WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg):
Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Vom 3. Dezember 2013 (GBL. Nr. 17, S. 389). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. Nr. 24, S. 777) in Kraft getreten am 1. Januar 2015

WHG (Wasserhaushaltsgesetz):
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBI. I S. 1972)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Teilbereiche westlich entlang der Geislinger Straße (Bereich Flst.Nr. 2884, 2886/1) sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Norden weist der FNP für den Teilbereich entlang des Talgrabens Gewerbeflächen aus. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Der Bebauungsplan Urtelen Teil 1 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird hierdurch Folge geleistet. Ausschließlich die im Norden des FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen werden im Wege der Berichtigung bezüglich der „Umwandlung“ der Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen angepasst (siehe nachfolgende Darstellung).

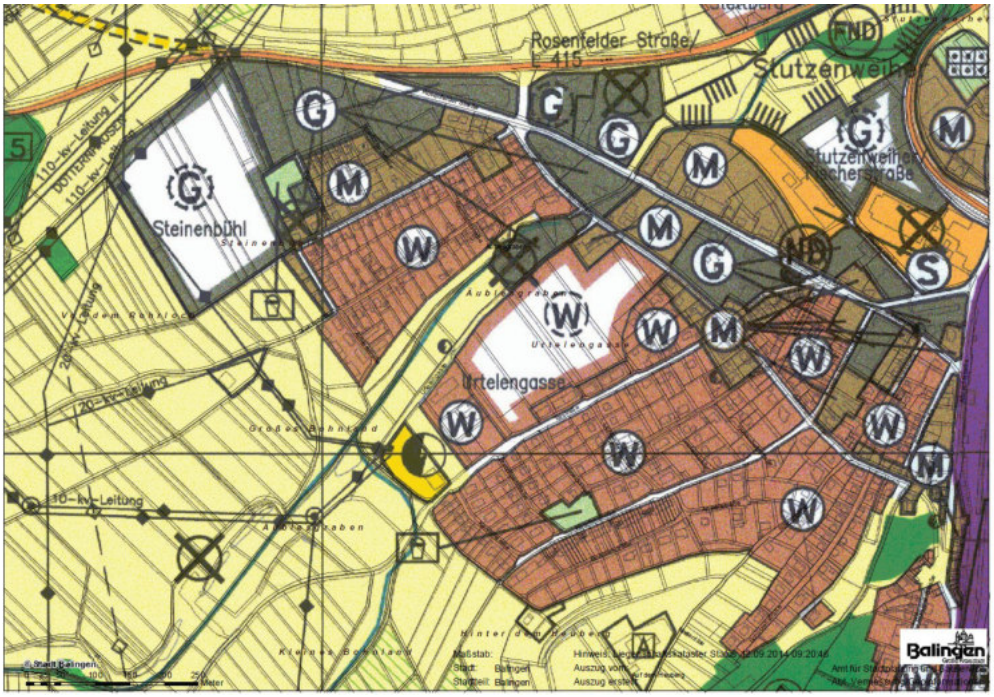


Abb. 1: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen, verbindlich seit 08.03.2002. Kartenauszug der Stadt Balingen

1.3.2 Landschaftsplan

Grundlage für die Leitbildentwicklung zur Grünordnung ist der Landschaftsplan Balingen-Geislingen von 1998: Dieser sieht im Norden entlang des Talgrabens eine freizuhaltende Grünzone vor.

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der gewässerbegleitende Gehölzstreifen auf einer Breite von mindestens 5 m zum dauerhaften Erhalt festgeschrieben (§ 29 Abs. 1 S. 1 WG). Die Festsetzung der Pflanzbindung stärkt beispielsweise die Schutzzonen am Gewässerrand, denn der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln im Umfeld von fünf Metern wird verboten.

Den Leitlinien zum Schutz von Gewässerrandstreifen - hier im Innenbereich - wird somit Rechnung getragen.

Als zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahme sieht der Planentwurf einen Heckenzug aus Feldgehölzen im Nordwesten des Geltungsbereiches vor. Neben einer Aufwertung und Akzentuierung des Landschaftsbildes kann diese Maßnahme eine nicht unbedeutende Funktion im Wirkgefüge eines Trittsteinbiotops hinsichtlich des Artenschutzes übernehmen. Die entlang des Talgrabens als auch entlang der Urtelengasse ausgewiesenen Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG erhalten dadurch ein weiteres artenschutzrechtlich bedeutendes Biotop, das mittelfristig die Wanderungskorridore von vielen Arten positiv beeinflussen bzw. erweitern kann. Diese geplante Festsetzung geht über die Leitziele des Landschaftsplanes hinaus.

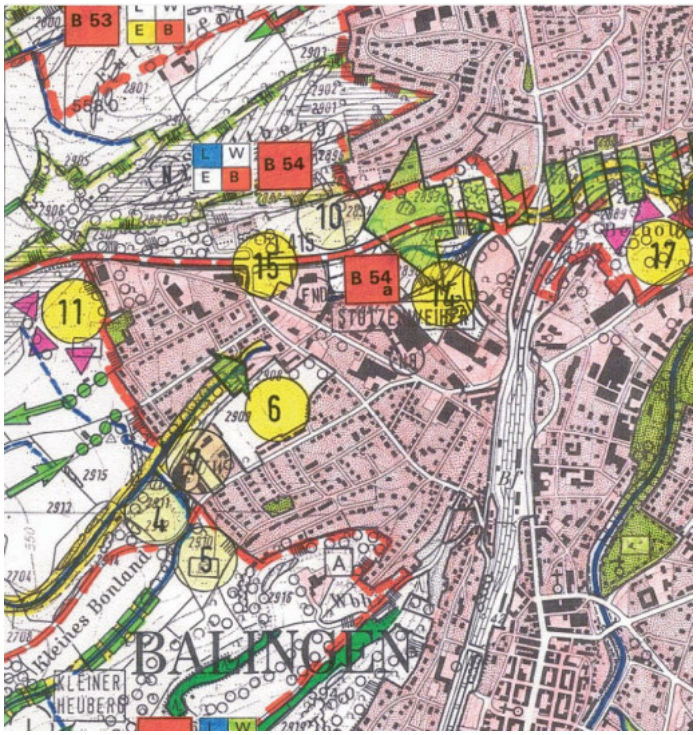


Abb.2: Auszug aus dem Landschaftsplan Balingen - Geislingen (1998).
Kartenauszug der Stadt Balingen

1.4 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Kernstadt von Balingen.

Das zur Ausweisung eines Neubaugebietes vorgesehene ca. 4,4 ha große Gebiet Urtelen Teil 1 befindet sich, wie bereits erwähnt, an der Geislinger Straße zwischen der Talstraße und dem Talgraben in integrierter Lage im Nordwesten der Balinger Kernstadt. Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird die Lücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen. Flächenerwerbe für den zweiten Teilbereich konnten noch nicht vollständig vollzogen werden seitens der Stadt Balingen.

Der Großteil der Plangebietsfläche wird derzeit als Pferdekoppel intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist, auch aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung, keine relevanten Naturbestandteile auf. So befinden sich weder gestaltwirksame, relevante Bäume noch Sträucher innerhalb dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bäume und Sträucher finden sich ausschließlich um die landwirtschaftliche Hofanlage sowie entlang der Geislinger Straße. Im Süden und Südosten des Plangebietes befinden sich bestehende Wohnbebauungen entlang der Talstraße sowie der Geislinger Straße. Einige Gebäude entlang der Geislinger Straße weisen einen Mischgebietscharakter auf. Aufgrund einer Neuordnung der Erschließung sind die Grundstücke südöstlich im Plangebiet in den Geltungsbereich mit einbezogen. Über die Bestandsbebauung entlang der Talstraße besteht ein Baulinienplan von 1958, welcher im Zuge der Neuordnung und Neuplanung des Baugebietes Urtelen Teil 1 im nördlichen Teilbereich überplant wird.
Das Baugebiet Urtelen liegt sehr zentral zur Balinger Innenstadt.

Im Südwesten überlagert der Bebauungsplan Urtelen Teil 1 einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Talstraße/ Urtelengasse“, rechtskräftig seit 20.01.1996. Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen einen Verkehrsberuhigten Bereich mit angrenzendem Verkehrsgrün fest. Innerhalb des Verkehrsgrüns ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Balingen belastet. Die bestehenden Leitungen werden im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes in den öffentlichen Straßenraum gelegt. Der vorher als Sackgasse endende Verkehrsberuhigte Bereich wird nun im Bebauungsplan Urtelen Teil 1 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und als Ringstraße in das innere Erschließungssystem eingebunden.

Im Norden verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg- Urtelengasse. Dieser erschließt die angrenzenden Ackerflächen. Die Teilbereiche des im Geltungsbereich befindlichen Weges werden im Bebauungsplan als Landwirtschaftlicher Weg weiterhin gesichert. Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist über eine ca. 8 m breite Zufahrt im nördlichen Teil möglich. Ebenso wird der Weg im Hinblick auf eine angrenzende Wohnbebauung als Fuß- und Radweg festgesetzt und vernetzt das neue Wohnquartier sowie auch die bestehende Bebauung mit dem Natur- und Erholungsraum des Talgrabens. Das innere Erschließungsnetz ermöglicht somit eine adäquate Erschließung aller Grundstücke.

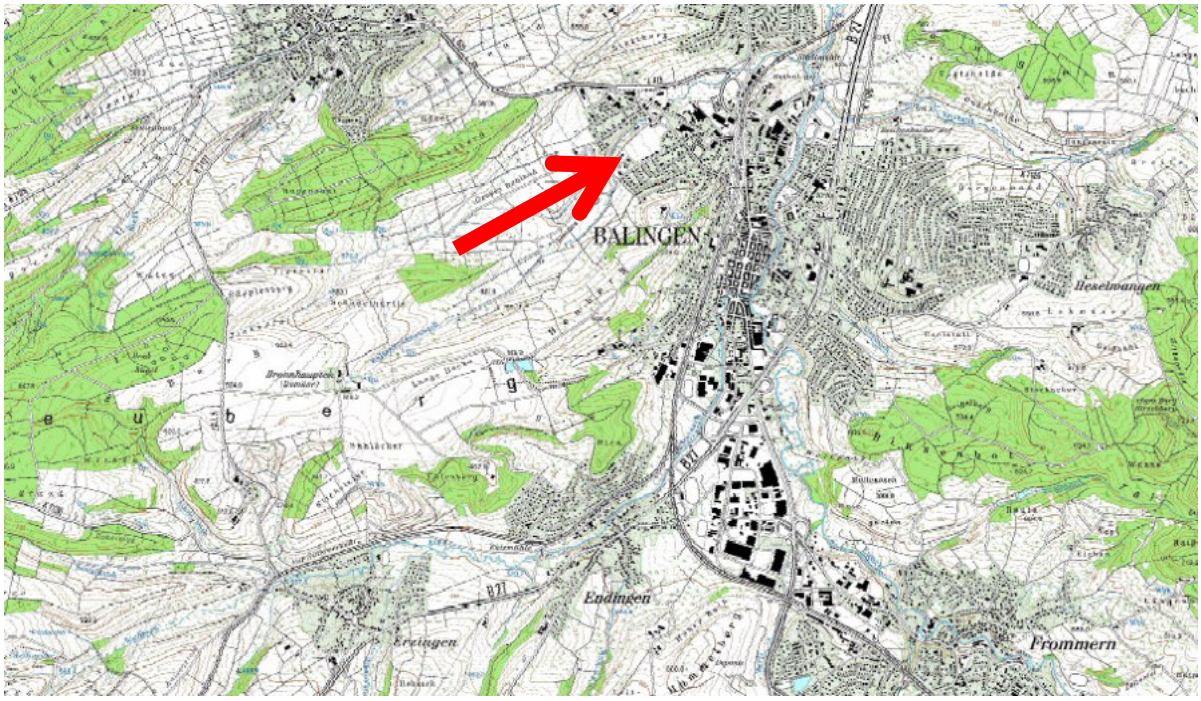


Abb. 3: Auszug aus der Topografischen Karte Top25, modifiziert. Lage des Geltungsbereiches (roter Pfeil). Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

2 Landschaftspflegerische Analyse und Bewertung

2.1 Analyse und Wertung der natürlichen Grundlagen

2.1.1 Naturraum

Balingen ist eine Stadt im Süden Baden-Württembergs und liegt mit ca. 70 km süd-südwestlich von Stuttgart. Sie ist die Kreisstadt und nach Albstadt die zweitgrößte Stadt des Zollernalbkreises. Seit 1. Januar 1974 ist Balingen Große Kreisstadt.

Die Stadt befindet sich am Rand der Schwäbischen Alb im Tal der Eyach, einem Nebenfluss des Neckars. Balingen ist umgeben von den so genannten Balinger Bergen, darunter der Plettenberg, der Schafberg und die Lochen (mit Lochenstein und Lochenhörnle). Westlich der Stadt liegt die Liasebene des Kleinen Heubergs. In Balingen gibt es eine 1724 entdeckte Schwefelquelle (Quelle: Wikipedia).

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Naturräumlichen Großlandschaft Neckar-Tauber-Gäuplatten. Im Osten schließt sich der Naturraum Schwäbische Alb an.

2.1.2 Geologie und Hydrogeologie

Bedingt durch die gering wasserdurchlässigen Schichten des Unteren Jura weist das Gebiet einen hohen Anteil an Fließgewässern überwiegend in Form kleinerer Bachläufe auf, die größtenteils über die östlich des Gebiets verlaufende Eyach in den Neckar entwässern.

Vorherrschende Formation ist der Untere Jura (Schwarzjura), mit seinen dunklen Ton- und Mergelgesteinen, der der Schwäbischen Alb bandartig vorgelagert ist. Dazwischen treten vereinzelt quartäre Ablagerungen in Form eiszeitlicher Schotter oder Fließerden auf.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Ausstrichbereich von z.T. oberflächennah verwitterten Kalk-, Sand-, Mergel- und Tonsteinen des Unterjuras (Lias alpha: Arietenkalk). Hinsichtlich des Baugrundes kann dies zu witterungsbedingten Volumenänderungen wie Schrumpfungen oder Quellungen führen.

Die Regenwasserableitung des Baugebietes erfolgt aufgrund der hydrogeologischen Befindlichkeit über eine Einleitung in das städtische Kanalnetz. Eine dezentrale großflächige Versickerung unmittelbar im Baugebiet erfolgt nicht. Zur Sicherung der Regenwasserbeseitigung Richtung Talgraben wird ein Leitungsrecht belastet.

2.2 Landschaftspflegerische Beschreibung und Bewertung des Bestands - einschließlich zu erwartender Konflikte

Methodik und Bewertung

Allgemein werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen hin analysiert und dargestellt. Die Belange Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten, Biotope und Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Wohnumfeld werden beschrieben und verbal-argumentativ bewertet. Eine Bilanzierung erfolgt nicht, siehe Vorbemerkung zum GOP.

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung ÖKVO (2010) und der LUBW Baden-Württemberg.

Tabelle 1: Bewertungssystematik

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

2.2.1 Boden

Die Bewertung von Böden erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Die einzelnen, nachfolgend genannten Bodenfunktionen werden anhand Bewertungsklassen beurteilt. (Bewertungsmethode entsprechend ÖKVO 2010 und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. LUBW Baden-Württemberg 2012).

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Anhand von messbaren Kenngrößen u.a. Tongehalt, Humusgehalt, Gründigkeit wird die Leistungsfähigkeit von Böden in Bewertungsklassen von 0 (versiegelte Flächen), keine Funktionserfüllung) bis 4 (= sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft.

Die Bewertungsklassen der einzelnen Bodenfunktionen werden zu einer gemittelten Gesamtbewertung zusammengefasst.

Tabelle 2: Bewertungssystematik Boden*

Funktionserfüllung	Bewertungsklassen
keine (versiegelte Flächen)	0
gering	1
mittel	2
hoch	3
sehr hoch	4

*Grundlage: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung LUBW Baden-Württemberg (2012). Arbeitshilfe

Das Gebiet um Balingen wird vorwiegend durch Pelosole bestimmt, wobei die Übersichtskarte den Siedlungsbereich ausspart. Die Schwarzjuraböden sind überwiegend schwere, dicht gelagerte Tonböden (Pelosole) und unter Staunässeeinfluss entstandene Pseudogleye. Geschuldet dieser Tatsache unterliegen die Böden einer vorherrschenden Grünlandnutzung. Im Bereich größerer Talräume haben sich Auenpararendzinen und Braune Auenböden entwickelt.

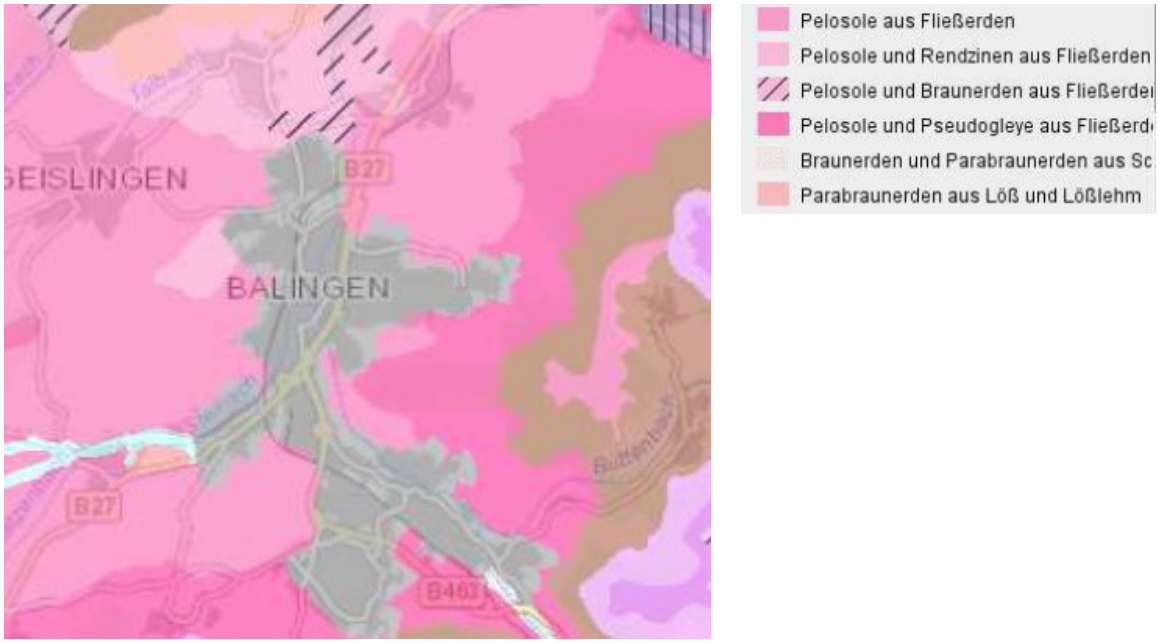


Abb. 4: Bodenkundliche Einheiten (grob) mit Legende
Quelle: LUBW Kartendienst

Bodenarten

Die vorwiegenden Bodenarten (Unterscheidung Korngröße und Tonanteil) sind Lehme und Tone, in den quartären Talfüllungen nördlich des Gebietes auch lehmige Sande (Quelle LUBW).

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung der Bodenfunktionen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit erfolgte mittels Auswertung bereitgestellter geobasierter Bodendaten nach ALK. (Bereitgestellt durch die Stadt Balingen - Abt. Geodaten). Diese wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 3: Bewertung der Bodenfunktionen

Natürliche Bodenfruchtbarkeit	**Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**	**Filter und Puffer für Schadstoffe**	**Standort für natürliche Vegetation**
	Bereich Talgraben: - hohe Bewertung Geltungsbereich Westteil: - geringe Bewertung Geltungsbereich Ostteil: - mittlere Bewertung		
Mittel	Gering - mittel	Hoch	Mittel
Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: Mittel			

Abschließend bleibt festzustellen, dass dem vorherrschenden Boden im Geltungsbereich hinsichtlich seiner Nutzung mittlere Standortqualitäten bzw. mittlere Empfindlichkeiten zuzuschreiben sind. Die aktuell betriebene Weidelandnutzung trägt diesem Sachverhalt Rechnung. Der anstehende Boden weist keine hohe Bedeutung im Sinne einer möglichen ackerbaulichen Nutzung auf. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse weisen keine besondere Bedeutung bzw. hohe Empfindlichkeit auf mit Ausnahme der Areale entlang des Talgrabens.

Das **Schutzgut Boden** weist in seiner Gesamtbewertung eine **mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeit** auf.

Eingriffe und Konflikte:

Mit einer Neuversiegelung kommt es zu einer/einem

- Verlust von Bodenfunktionen und von Bodenleben
- Einschränkung der biologisch aktiven, versickerungs- und verdunstungsfähigen Bodenoberfläche
- Unterbindung des Luft- und Wasserhaushaltes im oberflächennahen Bereich durch Verdichtung

2.2.2 Wasser

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Hydrogeologischen Einheiten

- jungquartäre Flusskiese und –sande
- Mittel- und Unterjura
- Oberkeuper und Oberer Mittelkeuper

Grundwasser:

Der Geltungsbereich entspricht der hydrogeologischen Einheit „Mittel- und Unterjura". Es ist von einer Mächtigkeit bis zu 200 m auszugehen. Bei dieser hydrogeologischen Einheit handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter.

Die vorgefundene Grundwasserführung bzw. Grundwassersituation wird mit einer geringen bis mittleren Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet.

Fließgewässer:

Das Gewässer „Talgraben" (Gewässer -ID: 2.115) durchfließt den nördlichen Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 25 m. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der Talgraben entwässert in östlicher Richtung in die Eyach. Gewässerbegleitende Gehölze finden sich entlang des Fließgewässers.

Dem Talgraben wird aufgrund der vorangestellten Sachlage eine mittlere bis tendenziell hohe Bedeutung und Empfindlichkeit zugemessen.

Wasserschutzgebiete:

Die Wasserschutzgebiete liegen nördlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan (siehe Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. 3c UVPG, GRÜNWERK).

Überschwemmungsgebiete:

Die Überschwemmungsgebiete befinden sich deutlich außerhalb des Eingriffsbereiches in nordöstlicher Richtung entlang der Eyach (siehe Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. 3c UVPG, GRÜN-WERK).

Dem **Schutzgut Wasser** wird in der Gesamtbewertung eine **mittlere**, ausschließlich im Bereich des Talgrabens eine **hohe Bewertung, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit** zugemessen.

Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Talgrabens und im weiteren Geltungsbereich:

1. Alter städtischer Müllplatz - Stammblatt Flächen-Nr. 3258
2. Bau- und Transportunternehmen Bossert - Stammblatt Flächen-Nr. 3421
3. AS Spedition mit Tankanlage Braun - Stammdatenblatt - Objekt-Nr. 03493

Eine in den Jahren 2000 respektive 2002 durchgeführte Untersuchung durch das Gutachterbüro: INGENIEURBÜRO DR. EISELE, Ingenieursgesellschaft, Rottenburg, kommt in ihrem Abschlussbericht zur orientierenden Untersuchung (OU) für den alten städtischen Müllplatz zu folgender Beurteilung:

„Eine Beeinträchtigung des Oberflächengewässers durch Deponieinhaltsstoffe wurde nicht festgestellt.
Der Altlastenverdacht der Altablagerung „alter städtischer Müllplatz" konnte sowohl in bezug auf die Gefährdung von Menschen durch Deponiegasemissionen als auch im Hinblick auf einen Austrag von Deponieinhaltstoffen in das Fließgewässer ausgeräumt werden. Aufgrund der lokal vorhandenen, sehr starken Schädigung der Verdolung besteht jedoch die Gefahr einer Verklaustung der Verrohrung mit einer nachfolgenden Flutung des Ablagerungskörpers und hiermit verbundenen Schadstoffmobilisationen. Es wurde daher vorgeschlagen, die Altablagerungen bezüglich der Verdolung mit „S" (Sanierung) zu bewerten.

Bei der Priorisierung des Wirkungspfades Boden-Oberflächengewässer ergab sich nach „XUMA" ein prioritätssetzendes Risiko R_{PS} von 4,5.

Bei einer etwaigen Umnutzung der Fläche ist eine Neubewertung unter Berücksichtigung der Nutzungsabsichten (vgl. BBodSchG, März 1999 (2)) durchzuführen. Bei Erdbewegungen muß mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial gerechnet werden, das ggf. von einem Sachverständigen begutachtet werden muss."

(Abschlussbericht OU (zur orientierenden Untersuchung) vom 19.08.2002, DR. EISELE, Ingenieurgesellschaft, Rottenburg).

Fazit: Der Altlastenverdacht im Hinblick auf Deponiegasemissionen als auch im Hinblick auf einen Austrag von Deponieinhaltstoffen in das Fließgewässer konnte ausgeräumt werden.

Handlungsbedarf besteht lt. o.a. Gutachten DR. EISELE somit ausschließlich für die Sanierung der Verdolung sowie im Falle einer Umnutzung der Areale durch die vorherige fachgutachterliche Untersuchung von Bodenmaterial im Falle von Erdbewegungen.

Der Altlastenverdachtsfall zum Bau- und Transportunternehmen Bossert befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches auf der gleichen Wirkfläche wie der alte städtische Müllplatz.
Die Beurteilung des Gutachterbüros ist in der Folge damit auch auf die Fläche des Bau- und Transportunternehmens übertragbar.

Die gutachterlichen Ergebnisse (Ingenieurbüro Dr. Eisele) zu den Altlastenverdachtsfällen haben somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Wasser, hinsichtlich seiner Empfindlichkeit.

Für den Altlastenverdachtsfall AS Spedition mit Tankanlage Braun liegt folgende Aussage in einer Neubewertung aus dem Jahr 2005 vor:
„In der Talstraße 30 befand sich von 1962 bis 1993 eine Spedition, die von 1963 bis 1972 eine oberirdische EV-Tankstelle betrieb. Der Tank hatte ein Fassungsvolumen von 1 500 l und befand sich wohl in einer Betonwanne, die sich direkt neben einer Abschmierrampe befindet. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war keine gewerbliche Nutzung des Objekts mehr erkennbar, die Abschmierrampe ist nach wie vor vorhanden.

Aufgrund des Xuma-Bewertungsergebnis (RPS = 1,9) wird vorgeschlagen, die Fläche als B-Fall (Entsorgungsrelevanz) einzustufen."

(Neubewertung der Altlastenverdachtsflächen im Zollern-Alb-Kreis 2005. BWU Boden-Wasser-Untergrund. Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie. Dettinger Straße 146, 73230 Kirchheim/Teck)

Dem **Schutzgut Wasser** wird in der Gesamtbewertung eine **mittlere**, ausschließlich im **Bereich des Talgrabens** eine **hohe Bewertung, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit** zugemessen.

Eingriffe und Konflikte:

Die Neuversiegelung führt zu einer erhöhten Ableitung von Niederschlagswasser:

- Entzug von Wasser im Bodenwasserhaushalt
- Verlust der Grundwasserschutzfunktionen von Böden
- zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Beschleunigung des Oberflächenabflusses

2.2.3 Klima und Luft

Von lokalklimatischer Bedeutung im Siedlungsbereich sind insbesondere die Flächen, die bei austauscharmen Wetterlagen zur Belüftung des Wirkbereiches (belasteter Raum) beitragen können. Diese sind z.B. vegetationsfreie Flächen am Hang, bei denen Kalt- und Frischluft nach unten zum Talgrund abfließen kann. Bedeutsame Frischluftproduktionsflächen sind in erster Linie die umliegenden Wälder.

Eine gewisse Bedeutung hat der Untersuchungsraum nur für die unmittelbar umliegenden Siedlungsflächen, da sich die Kaltluft am Talboden staut bzw. im Bereich des nördlich gelegenen Talgrabens sammelt. Eine besondere Empfindlichkeitssituation durch Bebauung dieser Flächen liegt nicht vor.

Eingriffe und Konflikte:

Durch die geplante Bebauung von ehemals unbebauten Flächen kann die relativ kleinflächige, lokale Kaltluftproduktion gehemmt werden. Die Luftzirkulation innerhalb des Geländes könnte dadurch eingeschränkt werden. Das Vorhaben ist jedoch aus der übergeordneten Flächennutzungsplanung entwickelt und die Größe der Wirkungsfläche ist insgesamt relativ gering. Alternative Wohnbauflächen stehen zur Deckung des Wohnraumbedarfs nicht zur Verfügung.

Durch die Beseitigung von insbesondere bodennaher Vegetation sowie einer zunehmenden Versiegelung und Bebauung kann es zu einer weiteren Aufheizung der Luft und damit zur Beeinträchtigung der Lebensqualität kommen.

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären Belastung der Luft durch emittierende Stäube. Die Beeinträchtigung ist nachhaltig. Durch die Wahl empfohlener, geeigneter Heiz- und Energieformen sowie den Grad der Bebauung und eine konsequente Gebietsdurchgrünung, können diese Auswirkungen gemindert werden.

Die eigentlichen Frischluftproduzenten befinden sich in den umliegenden gehölzreichen Höhenzügen und insbesondere Wäldern. Durch eine klima- und luftaustausch beachtende städtebauliche Konzeption betreffend die höhentechnische Abwicklung von Gebäudekubaturen sowie die Ausrichtung von Gebäudekubaturen werden die Frischluftströme und Austauschkorridore für Luftmassen jedoch positiv gesteuert.

Die Wert- und Funktionselemente des Schutzgutes **Klima und Luft** sind von allgemeiner Bedeutung. Die **vorherrschende Situation der Klima- und Luftqualität wird mit einer geringen, im Bereich des Talgrabens mit einer mittleren Empfindlichkeit beurteilt.**

2.2.4 Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Biotope, Habitatausstattung, Nutzungsintensität:

Die Grünfläche wird als Pferdekoppel intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dieser Pferdeweide befindet sich ein Schuppen, der als Heulager genutzt wird. Im Nordosten des Gebiets sind 11 Obstbäume entlang der Geislinger Straße vorhanden. Weitere relevante Gehölzbestände sind innerhalb der Planfläche nicht großflächig vorhanden, sondern kleinteilig um das landwirtschaftliche Anwesen. Ausschließlich entlang des Talgrabens finden sich diese in Form artenschutzrechtlich relevanter gewässerbegleitender Gehölzstrukturen.

Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (GROSSMANN, 2015):

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse sowie die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel sind notwendige Fäll-, Rodungs- und Schnittarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Dem Schutzgut **Arten, Biotope und biologische Vielfalt** wird im Geltungsbereich insgesamt eine geringe, im Bereich des Talgrabens eine **mittlere Bedeutung respektive Empfindlichkeit** zugemessen.

Eingriffe und Konflikte:

Die Realisierung des Bauvorhabens bringt eine Veränderung der Vegetationsstruktur mit sich mit Verlust von Grünlandstrukturen.

Die Grünordnung verfolgt das Ziel, durch Festsetzungen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen eine standortgerechte und artenreiche Bestandsbildung auf den Grünflächen zu entwickeln. Die geplante grünordnerische Maßnahme zur Randeingrünung kann in ihrer Funktion als potentielles Trittsteinbiotop zur weiteren Vernetzung mit umliegenden Biotopen beitragen. Neue Lebensräume für Flora und Fauna werden geschaffen und Wanderungskorridore bspw. für die Avifauna, Reptilien oder auch Säugetiere wie z.B. die Haselmaus werden ausgebaut.

2.2.5 Landschaftsbild und Wohnumfeld

Das nähere bzw. angrenzende Umfeld des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes ist von Bedeutung für die Kurzzeit- und Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung. Hierfür steht auch eine gute Erschließung mit Fuß- und Wanderwegen zur Verfügung.

Die Fläche selbst ist durch die landwirtschaftliche Privatnutzung von untergeordneter Bedeutung, stellt aber eine innerörtliche Grünfläche dar, die das Landschaftsbild und die Wohnumfeldqualität mit prägt. Allerdings sind nur wenige landschaftsbildprägende Gehölze in den Randbereichen, wie oben bereits angeführt, vorhanden.

Durch die angrenzenden Freiflächen und die Schwäbische Alb ist eine hohe Attraktivität im Umfeld für die naturbezogene Naherholung der Bevölkerung gegeben.

Wohnumfeld, Immissionsschutz

Immissionsschutztechnisch ist das Baugebiet für eine Wohnnutzung geeignet. Das Baugebiet ist mit Ausnahme des Bereiches an der Geislinger Straße von Wohnbebauung umgeben. Ein kleinerer immissionsschutzrechtlich genehmigter Gewerbebetrieb unmittelbar am Talgraben steht einer Wohnnutzung nicht entgegen. Geringfügige Einschränkungen können sich lediglich entlang der Geislinger Straße durch den gegenüberliegenden Gewerbebetrieb der Fa. Mehrer ergeben sowie durch die im Norden an das Plangebiet angrenzende Fa. Buster. Dies wurde durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft (siehe hierzu Gutachten: BÜRO ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2016).

Von der Geislinger Straße selbst gehen durch das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen keine relevanten Störungen auf ein mögliches Baugebiet ‚Urtelen' aus (Quelle: Textteil des Bebauungsplanes).

Die Bewertung des **Schutzgutes Landschaftsbild und Wohnumfeld** wird im Geltungsbereich mit einer geringen, im Bereich des Talgrabens und dem Wohngebäudebestand mit **mittlerer Bedeutung** bzw. mit einer **mittleren Empfindlichkeit** eingestuft.

Eingriffe und Konflikte:

Mit Inanspruchnahme dieser Flächen als Bauland geht eine kleinere innerstädtische Grünfläche verloren. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist dieser Eingriff jedoch erforderlich. Die Beeinträchtigung ist unvermeidbar. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird jedoch eine gute Durchgrünung der urbanen Struktur gewährleistet. Die Umsetzung der Quartiersplatzplanung mit ansprechender Pflanzenverwendung und entwickelter Spielplatzkonzeption trägt dazu bei, identitätsstiftende Voraussetzungen für ein ansprechendes neues Wohnumfeld zu schaffen, das einen guten sozialen Austausch und ein gutes soziales Miteinander der Bewohner ermöglicht.

3 Planung

3.1 Planungsziele und Maßnahmen zur Konfliktminderung und Konfliktvermeidung

Resultierend aus den Zielen des Landschaftsplanes sowie einer grünordnerischen und landschaftspflegerischen sowie naturschutzrechtlichen Zielsetzung ergeben sich Maßnahmen, die der **Vermeidung und Verminderung des geplanten Eingriffes** dienen. Des Weiteren gewährleisten die **Grünordnungsmaßnahmen** eine angemessene Freiraumqualität und ermöglichen ein angenehmes Wohnumfeld.

Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden - Summationswirkungen bzw. Wechselwirkungen sind die Folge. So minimiert beispielsweise die Begrenzung von Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen auf

ein sinnvolles und notwendiges Maß die negativen Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Die Zuweisung bestimmter Maßnahmen zu einzelnen Schutzgütern schließt somit die positive Wirkung auf andere Schutzgüter nicht aus.

3.1.1 Schutz des Bodens

- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
- Austausch von kontaminierten Böden
- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung durch Bebauung und Erschließung auf ein unbedingt notwendiges Maß
- Minimierung versiegelter Flächen durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien bei Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (durch flüssige Brennstoffe, Pestizide, Laugen und andere Gefahrenstoffe)
- Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben mit branchenspezifischen Schadstoffen
- Gestaltung der Freiflächen mit hohem Anteil strukturreicher Vegetation

Bewertung der Konflikte:

Unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Einhaltung der zu überbauenden Grundfläche gesamt unter 20.000 m² führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sondern sind vertretbar.

3.1.2 Schutz des Wassers

- Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens im Innenbereich zum Schutz vor Schadstoffeinträgen in Oberflächengewässer und grundwassernahe Schichten bzw. in das Grundwasser

Entlang des Talgrabens finden sich artenschutzrechtlich relevante gewässerbegleitende Gehölzstrukturen. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG) wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Der im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesene Gewässerrandstreifen entlang des Talgraben beinhaltet den vollumfänglichen und dauerhaften Erhalt der dort vorherrschenden Gehölzstrukturen. Die zum Erhalt vorgesehenen, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor Schädigungen und Verlusten zu schützen.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab 5 m der bestehenden Böschungsoberkante im westlichen Teilbereich bzw. ab 5 m der bestehenden Stützmauer im östlichen Teilbereich.

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien bei Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen sowie Umsetzung von Dachbegrünungen zur zentralen Regenwasserversickerung und Stabilisierung des Wasserhaushaltes

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (durch flüssige Brennstoffe, Pestizide, Laugen und andere Gefahrenstoffe)
- Ausschluss bspw. von Tankstellen und Gartenbaubetrieben mit branchenspezifischen Schadstoffen

Bewertung der Konflikte:

Unter Einhaltung der zu überbauenden Grundfläche gesamt unter 20.000 m² und der Beachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und insbesondere der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens im Innenbereich führt die Planung zu **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung sondern ist vertretbar.

3.1.3 Schutz des Klimas und der Luftreinhaltung

- Erhalt von Gehölzstrukturen bzw. Gewässerbegleitgehölzen - durch Festsetzung eines Gewässerrandstreifens
- Fassadenbegrünung
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftungssituation durch entsprechende zielgerichtete Planung von Gebäudestrukturen und Kubaturen - Freihaltung von Durchlüftungsbahnen
- Aufwertung von Flächen mittels klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen wie Bäume und Sträucher bzw. Grünanlagen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen
- Empfehlung zur Verwendung weniger klimaschädlicher Heiz- und Feuerungsanlagen

Bewertung der Konflikte:

Die städtebauliche Planung berücksichtigt durch die gezielte Anordnung und Ausrichtung von Gebäudekubaturen, dass Durchlüftungsbahnen für Frisch- und Kaltluft nicht unterbrochen bzw. gestaut werden.

Mit Umsetzung der Planung ist mit **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima und Luft** zu rechnen.

3.1.4 Arten- und Biotopschutz

- Ausbildung von Grünstrukturen
- Erhalt von gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen (Festsetzung Gewässerrandstreifen)
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern als Nahrungsgrundlage für die Fauna insbesondere Avifauna und Säugetiere (insbesondere die Maßnahme der Randeingrünung)
- Artenreiche Bestandsbildung auf randlichen Grünflächen
- Minimierung der Flächenversiegelung bspw. durch die Beschränkung des Erschließungssystems auf ein notwendiges Maß

- Zukünftig beabsichtigte Rekultivierung eines Gewerbestandortes im Norden des Geltungsbereiches zur weiteren Gewässerrandausbildung und zum Schutz des Oberflächengewässers
- Schutz des Oberbodens aber auch der tieferen Bodenschichten zum Schutz von Bodenorganismen (Lebensraum für Kleinstlebewesen)
- Einhaltung der Schutzperioden für artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Vögel u. Fledermäuse) - Spezieller Artenschutz

Bewertung der Konflikte:

Die grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Diversität von Biotoptypen im Geltungsbereich und Minimierung des Eingriffs. Mit der Anlage eines Feldgehölzstreifens im Westteil des Geltungsbereiches entsteht ein Trittsteinbiotop, das eine Vernetzung schafft zu den umliegenden geschützten Biotopen. In der Folge führt dies zu einer Stärkung von Wanderkorridoren für viele Arten, wie z.B. Avifauna, Reptilien oder auch Säugetiere bspw. die Haselmaus und zu einer Lebensraumaufwertung für viele Artengruppen wie z.B. die Avifauna.

Die **Planung führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Arten, Biotope und Biologische Vielfalt** im Vergleich zum Bestand.

3.1.5 Erhalt des Landschaftsbildes und der Erholung, Wohnumfeld

- Anlage zusätzlicher Fuß- und Radwegverbindungen
- Schaffung von landschaftsbildprägenden Grünstrukturen durch die Pflanzung von Straßenbäumen, Anlage eines begrünten Quartiersplatzes sowie die Anlage standortgerechter, einheimischer Feldgehölzhecken und die naturnahe Zielausrichtung auch der privaten Grünflächen
- Begrenzung der Bauhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen
- Einbindung und Integration des neuen Wohnbau- und Mischgebietes in die bestehenden städtebauliche, urbane Struktur
- Anlagenbetrieb mit geringen Lärmemissionen

Bewertung der Konflikte:

Mit Umsetzung der Planung ist mit **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erholung und Wohnumfeld zu rechnen.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Das geplante Wohn - und Mischgebiet soll nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine durchgängige und ansprechende Durchgrünung erhalten. Des Weiteren hat die Grünordnung auch ökologischen Grundsätzen gerecht zu werden.

Die geplanten, grünordnerischen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen formuliert. Diese sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, mit dem Ziel einer Rechtswirksamkeit.

3.2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche ÖG 1 - Grünanlage Quartiersplatz

Der Quartiersplatz soll als „Zentrale Mitte“ Aufenthaltsflächen sowie Spielflächen für die Bewohner bereitstellen. Er dient der Begegnung und dem guten sozialen Austausch ihrer Bewohner in einem Wohnumfeld. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Grünanlage Quartiersplatz ÖG1 dient somit vorrangig der Sicherstellung der Erholungsfunktion und Durchgrünung.

Öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung

Im westlichen Plangebiet wird Richtung Talgraben eine schmale öffentliche Grünfläche ÖG2 mit einer geschlossenen, durchgehenden Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Diese Grünfläche dient zum Einen der Randeingrünung und vermittelt zum Anderen optisch als „Grüne Linie/ Wand“ die fußläufige Anbindung Richtung Grün- bzw. Naturraum Talgraben nördlich aus dem Plangebiet. In Verbindung mit der dort zu pflanzenden durchgängig, geschlossenen Hecke ist die Fläche gleichzeitig Gestaltungselement und funktionale Trennung zwischen dem bestehenden Hofraum westlich und der neu geplanten Erschließung (Straße sowie Fußweg Richtung Naturraum Talgraben). Sie übernimmt somit gestalterische sowie ökologische Funktionen.

Private Grünfläche

Private Grünfläche PG - Gewässerrandstreifen
Die private Grünfläche - Gewässerrandstreifen dient dem Erhalt und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers.

3.2.2 Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen

Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten (Pfg1-5) dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen-, Frei- und Grünräume im Quartier. Ebenso erfüllen sie ökologische Funktionen. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in das Stadtbild einzubinden. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

Die vorgegebenen Baumstandorte erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan bzw. in den Plänen zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Verlauf der Ausführungsplanung zu konkretisieren - möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von Leitungsverlegungen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen. Die Festsetzungen zur Pflanzbindung dienen dem Erhalt der bestehenden Vegetation entlang des Talgrabens.

Eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine zweijährige Entwicklungspflege unterstützen das Anwachsen sowie die optimale Entwicklung der Bäume im Anwuchs- und Jugendstadium. Sie tragen damit zur Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen bei. Sie werden daher empfohlen.

Pflanzbindungen

Der im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesene 5 m breite Gewässerrandstreifen entlang des Talgraben beinhaltet den vollumfänglichen und dauerhaften Erhalt der dort vorherrschenden Gehölzstrukturen.
Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie mögliche vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
Ein flächiges Abschneiden oder auf den Stock setzen ist verboten. Zulässig sind Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Gehölze.

Der besondere Artenschutz (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist zu beachten.

Zielsetzung: „Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG).

3.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.
Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind entsprechend dem im GOP und Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebot 3 zu begrünen.

Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und den von der Stadt Balingen im Straßenraum angelegten Regenwasseranlagen zuzuführen.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude ist getrennt zu sammeln und den von der Stadt Balingen im Straßenraum angelegten Regenwasseranlagen zuzuführen.
Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in den Frischwassersammler einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.
Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.
Grünflächen, Grundstücksflächen und Gehwege sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Dachbegrünung

Die extensive Begrünung der Dachflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Gebiet.

Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern sowie geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12 m² sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Sicherung des Oberbodens

Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden Böden mittlerer Wertigkeit/Empfindlichkeit in Anspruch genommen.

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % sowie innerhalb des Mischgebietes 40%, als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

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

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

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

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG

Auf Grundlage der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GROSSMANN) wird folgende Vermeidungsmaßnahme abgeleitet:

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

4 Zusammenfassung

Der Entwurf zum Bebauungsplan Urtelen Teil 1 ist aus den übergeordneten Planungen wie Flächennutzungsplan sowie Landschaftsplan abgeleitet, entwickelt und entsprechend begründet.

Der im Norden ansässige Gewerbebetrieb soll Ersatzflächen in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet erhalten. Das Interesse zu einem Standortwechsel wurde bereits vom entsprechenden Betreiber signalisiert. Der Geltungsbereich des B-Plan soll dadurch zu einem Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden.

Nach vorliegendem Kenntnisstand soll der freiwerdende Gewerbestandort danach renaturiert werden, mit dem Ziel, einer Schutzausweitung des Gewässerrandstreifens entlang des Talgrabens.

Abschließende Bewertung der Schutzgüter im Hinblick auf ihre Eingriffsempfindlichkeit sowie deren Konfliktwirkungen:

Tabelle 4: Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Eingriffs- und Konfliktwirkung
Boden	Mittel
Wasser	Mittel - im Bereich des Talgraben hoch -
Klima und Luft	Gering - im Bereich des Talgraben mittel -
Arten, Biotope und Biologische Vielfalt	Gering - im Bereich des Talgraben mittel -
Landschaftsbild und Wohnumfeld	Gering - im Bereich des Talgraben mittel -

Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen:

Abgeleitet aus der Prüfung der Eingriffswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter wurden Maßnahmen und Festsetzungen entwickelt, die geeignet sind, die entsprechenden Eingriffe auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu vermindern bzw. auszugleichen - siehe hierzu Kapitel 3.2 Grünordnerische Maßnahmen sowie Kapitel 3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen.

Fazit:
Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffswirkungen in großen Teilen auszugleichen bzw. abzumildern. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Versiegelung) durch ein neues Wohn- und Mischgebiet sind in der Abwägung erforderlich und nicht vermeidbar, da die Nachfrage nach neuen Siedlungsflächen durch eine reine Baulückenerschließung nicht gedeckt werden kann. Geeignete Verminderungsmaßnahmen können diesen Eingriff abmildern (siehe Kap. 3.2).

Das geplante Wohn-und Mischgebiet erfährt durch die Grünordnung eine gute Eingrünung. Mit Umsetzung des geplanten Quartiersplatzes wird eine Aufenthaltsqualität geschaffen, die für das Vorhabengebiet eine identitätsstiftende, städtebauliche Wirkung erzielen kann. Der geplante Heckenzug im Nordwesten des Geltungsbereiches (Randeingrünung) setzt neue landschaftsbildprägende Akzente und bietet des Weiteren potentielle Lebensräume für Flora und Fauna.

Artenschutz- und naturschutzrechtlichen sowie grünordnerischen Belangen wird durch entsprechende Festsetzungen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Der durch das Bauvorhaben entstehende Eingriff in das Wirkungsgefüge der Schutzgüter ist durch die geplanten Festsetzungen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verträglich.

Erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

5 Pflanzlisten (Empfehlung)

Pflanzliste 1 **- Teil A Laubbäume**	
Einheimische, standortgerechte Laubbäume **Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18**	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 1 **- Teil B <u>Obstbäume</u>**	
Einheimische, standortgerechte Obstbäume **Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 12/14**	
Äpfel: in den Sorten Boiken Bohnapfel Brettacher Grahams Jubiläumsapfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Sonnenwirtsapfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Welschisner Wiltshire Winterrambour	**Steinobst: in den Sorten** Ontariopflaume Königin Viktoria Ersinger Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Mirabelle von Nancy Oullins Reneklode Graf Althans Reneklode
Birnen: in den Sorten Doppelte Phillips Fäßlesbirne Gelbmöstler Oberösterreicher Palmischbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne	**Süßkirsche: in den Sorten** Burlat Dollesseppler Unterländer Große Schwarze Knorpel Büttners Rote Knorpel Adlerkirsche von Bärtschi Regina **Sauerkirsche: in den Sorten** Beutelsbacher Rexelle Russische Wurzelausläufer

Pflanzliste 2	
Straßenbäume **Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16/18**	
Acer campestre	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Gefüllte Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Pflanzliste 3	
Feldgehölze, einheimische und standortgerechte Gehölze **- Randeingrünung sowie private Grünflächen** **Mindestqualität: Sträucher 3xv, 100-125**	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nachrichtliche Übernahme:

Detailplanung Quartiersplatz - Siegmund Landschaftsarchitektur. Schömberg:

Laubbäume - Quartiersplatz (Gestaltungsvorschlag)	
Carpinus betulus Qualität: Hochstamm, Höhe 3 - 4 m, mDb, STU 18/20	Hainbuche
Prunus „Accolade“ Qualität: Solitär, 5xv, mDb, Breite 200-300, Höhe 450-500	Frühe Zier-Kirsche
Corylus colurna Qualität: Hochstamm, Höhe 3 - 4 m, mDb, STU 18/20	Baum-Hasel

6 Literatur und Quellenangaben

BauGB (Baugesetzbuch):
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz):
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, (Inkraftgetreten am 1. März 2010) das durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist. Zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 7 1474

NatSchG (Naturschutzgesetz):
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG). Vom 23. Juni 2015.

DR: EISELE. Ingenieursgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH:
Abschlußbericht zur Orientierenden Untersuchung (OU) der Altablagerung „alter städtischer Müllplatz“, Stadt Balingen, Zollernalbkreis.72108 Rottenburg. (19.08.2002)

DR. GROSSMANN. UMWELTPLANUNG:
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Urtelen“, Stadt Balingen.
Dr. Grossmann. Umweltplanung. 72336 Balingen. (06. August 2015)

Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg. **Anforderungen und praktische Umsetzung**.
WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH Karlstraße 91, 76137 Karlsruhe
LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
Postfach 10 01 63, 76231 Karlsruhe. Stand November 2015

GRÜNWERK, Ludwigsburg:
Bebauungsplan „Urtelen“. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. 3c UVPG. Stand 25.08.2016
Grünwerk. Umwelt- und Freiraumplanung. Architektur der Gärten. 71638 Ludwigsburg

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz. Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner:
Lärmschutz Baugebiet Balingen. Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Urtelen an der Geislinger Straße in Balingen. 88499 Riedlingen. (Dezember 2016)

LFU 2002:
Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Von Thomas Breunig et al

LUBW 2012:
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.
Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bodenschutz 24.
Arbeitshilfe. Stand Dezember 2012, 2. Überarbeitete Auflage

LUBW 2012:
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.
Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Bodenschutz 23.
Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Stand 2010, 2. Völlig überarbeite Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr:
Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO). 19. Dezember 2010

NatSchG (Naturschutzgesetz):
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG). Vom 23. Juni 2015

Datenabfragen:

Prüffälle - Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Zollern-Alb-Kreis
- Flächen-Nr. 3268 (Stammblatt, Orthophoto u.a.)
- Flächen-Nr. 3421 (Stammblatt, Orthophoto u.a.). Bereitgestellt durch die Stadt Balingen
- Flächen-Nr. 3493 (Stammblatt, Orthophoto u.a.). Bereitgestellt durch die Stadt Balingen

Geobasierte Bodenfunktionsdaten - nach ALK. Bereitgestellt durch die Stadt Balingen - Abt. Geodaten
Auszüge zur Bodenschätzung mit Stand vom 20.05.2015

Kovacic Ingenieure GmbH. Beratende Ingenieure. 72488 Sigmaringen.
Kartendarstellung zur Entwässerungsplanung. Hier Lageplan Variante Stauraumkanal.
Planstand März 2016. Bereitgestellt durch WICK + PARTNER. 70192 Stuttgart am 05.04.2016

Elektronische Datenabfragen:

GALK Straßenbaumliste. Abfrage vom 26.08.206. Arbeitskreis Stadtbäume.
GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz.
Link: http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

LUBW. Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.
Kartenservice - online
Link: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/

Empfehlenswerte Obstsorten im Zollernalbkreis.
Landratsamt Zollernalbkreis. Umweltamt - Obst- und Gartenbauberatung.
Link: www.zollernalbkreis.de

Anlage 1: Bildnachweise zum Gebiet

(Begehung am 05.06.2015, M. Angster)

Abb. 1: Talstraße (Anliegerstraße),
Blick nach Süden auf bestehende Wohnbauten

Abb. 2: Talstraße (Anliegerstraße),
Blick nach Norden, rechts Fettweide innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans

Abb. 3: Blick nach Nordosten über den Grasweg. Links Trafohaus. Rechts im Bild Fettweide innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Abb. 4: Blick nach Nordosten. Rechts Lagerflächen innerhalb der Fettweide. Im Hintergrund rechts landwirtschaftlicher Hof, links Bürogebäude, neu

Abb. 5: Blick nach Nordosten mit eingefriedeter Fettweidenflächen - Nutzung als Pferdekoppel

Abb. 6: Blick nach Südosten auf bestehende neuere Wohnbauten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans, rechts im Bild

Abb. 7: Blick nach Süden über bestehende Wohnbebauungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans

Abb. 8: Stallung innerhalb der Fettweide (Pferdekoppel). Blick nach Südosten. Im Hintergrund Höhenzug der Schwäbischen Alb

Abb. 9: Blick nach Nordosten. Links geschlossener Gehölzgürtel entlang der Urtelengasse

Abb. 10: Pferdekoppel. Blick nach Süden auf bestehende neuere Wohnbauten des Geltungsbereichs

Abb. 11: Bestehende Gewerbefläche links im Bild entlang der Urtelengasse mit eingefriedetem Lager. Blick nach Nordosten

Abb. 12: Stallungen des landwirtschaftlichen Anwesens im Osten des Geltungsbereiches

Abb. 13: Nord- und Westseite der Stallungen mit Eingrünung. Links asphaltierte Zufahrtstraße zum Gewerbebetrieb auf Flurstück 2889

Abb. 14: Stallungen des landwirtschaftlichen Anwesens mit Eingrünung

Abb. 15: Landwirtschaftliches Anwesen, Stallungen und Wohnhaus, Nordseite

Abb. 16: Wohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens, Nordseite

Abb. 17: Wohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens. Ostseite. Rechts im Bild neues Bürogebäude innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Abb. 18: Blick nach Westen. Links im Bild abgängige Obstbaumhochstämme

Abb. 19: Ostseite mit Geislinger Straße und Obstbaumreihe innerhalb des Geltungsbereichs

Abb. 20: Zufahrt zu den bestehenden Wohnbebauungen entlang der Talstraße. Blick nach Norden

Abb. 21: Blick nach Norden über die Geislinger Straße. Links im Bild die Obstbaumreihe im Geltungsbereich

Abb. 22: Asphaltierte Parkfläche mit offenen Schotterflächen zwischen den bestehenden Wohnbauten der Flurstücke 2877/1 und 2874: Blick nach Norden

Abb. 23: Blick nach Westen auf die Fettweide, Flurstück 2886/1 innerhalb des Geltungsbereichs

Abb. 24: Blick nach Norden. Links im Bild bestehende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Rechts Fettweide innerhalb des Geltungsbereichs

Stadt Balingen – QUARTIERSPLATZ Baugebiet Urtelen

Entwurf

MASSSTAB	1:100 (A2)	***PLAN-Nr.***	3-02-L01	***PLANUNG***	
DATUM	22.06.2016	***BEARBEITER***	Winz		

SIEGMUND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Haydnstr. 12, 72355 Schömberg
FON +49(0)7427/ 915 3933
FAX +49(0)7427/ 915 3934
EMAIL info@siegmund-landschaftsarchitektur.de
WEB www.siegmund-landschaftsarchitektur.de

Anlage 3: Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen	**Ermächtigung**
Grünflächen	**§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Öffentliche Grünfläche ÖG1 – Grünanlage Quartiersplatz	**§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Die im GOP ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen ÖG1 als Bestandteil des Quartiersplatzes sind als Aufenthaltsbereich grüngestalterisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ebenso ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.	
Öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung	**§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Die öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist entsprechend den Eintragungen im GOP Planteil festzusetzen. Das Pflanzgebot Pfg 4 - öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist zu beachten.	
Private Grünfläche PG - Gewässerrandstreifen	**§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Die private Grünfläche PG - Gewässerrandstreifen ist entsprechend den Eintragungen im GOP Planteil festzusetzen.	
Pflanzgebote und Pflanzbindungen	**§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	**§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
Pflanzgebot Pfg1 – nicht überbaute Grundstücksflächen	
Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) entsprechend Pflanzliste 1 sowie 2 heimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzliste 3 einzeln oder in Gruppen zu pflanzen (Pflanzlisten siehe GOP Textteil). Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.	
Pflege: Die Gehölze der Pflanzliste 1 und 3 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.	

Einzelpflanzgebot Pfg2 – Straßenbäume **§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

An den im GOP Planteil gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) anzupflanzen, entsprechend Pflanzliste 2 (Pflanzlisten siehe GOP Textteil). Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.
Entlang zusammenhängender Verkehrsflächen sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

Pflege: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Offene Baumscheibe:
Bei Pflanzung von Straßenbäumen in offenen Baumscheiben sind diese mit Landschaftsrasen gemäß RSM 7.1.1 (ohne Kräuter) bzw. RSM 7.1.2 (mit Kräuter) oder mit einer dauerhaften Unterpflanzung aus geeigneten Gehölzen zu begrünen.

Pflanzgebot Pfg3 - offene Stellplatzanlagen **§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

Bei offenen Stellplatzanlagen ist pro 4 angefangene Stellplätze 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) anzupflanzen, entsprechend Pflanzliste 1 (Pflanzliste siehe GOP Textteil).

Pflege: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen gemäß RSM 7.1.1 (ohne Kräuter) bzw. RSM 7.1.2 (mit Kräuter) oder mit einer dauerhaften Unterpflanzung aus geeigneten Gehölzen zu begrünen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Pflanzgebot Pfg4 – öffentliche Grünfläche ÖG2 Randeingrünung **§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

Innerhalb der im GOP Planteil gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist eine durchgängige (nicht unterbrochene), geschlossene Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Ein Überfahren oder Übertreten (Durchbrechen) der Fläche ist unzulässig.
Maximaler Pflanzabstand zwischen den einzelnen Heckenpflanzen 1,0 m bis maximal 1,5 m. Die Feldgehölzhecke ist auf einer Breite von 1,5 m zu halten. In der Höhe kann die Feldgehölzhecke frei wachsen. Pflanzqualität entsprechend Pflanzliste 3 (Pflanzliste siehe GOP Textteil).

Pflege: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Einzelpflanzgebot Pfg5 – Bäume Quartiersplatz **§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.

Pflege: Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung Pfb1 – Gewässerrandstreifen im Innenbereich **§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB, § 38 WHG, § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG, § 39 (6) BNatSchG**

Für die im GOP Planteil gekennzeichneten Flächen zum Gewässerrandstreifen gilt:
Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie mögliche vorgelagerte Hochstaudenfluren sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

Pflege: Ein flächiges Abschneiden oder auf den Stock setzen ist verboten. Zulässig sind Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Gehölze.
Der besondere Artenschutz (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist zu beachten.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern sowie geneigten Dächern bis 18° mit einer Größe von mehr als 12 m² sind zu begrünen.
Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.
Siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. I. letzter Absatz.

Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasen- oder Fugenpflaster, wassergebundene Decke). Die Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.
Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind entsprechend dem im GOP Planteil dargestellten Pfg 3 zu begrünen.

Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und den von der Stadt Balingen im Straßenraum angelegten Regenwasseranlagen zuzuführen.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude ist getrennt zu sammeln und den von der Stadt Balingen im Straßenraum angelegten Regenwasseranlagen zuzuführen.
Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in den Frischwassersammler einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.
Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.
Grünflächen, Grundstücksflächen und Gehwege sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % sowie innerhalb des Mischgebietes 40%, als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

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

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

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

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Geologie

Das Baugebiet liegt im Ausstrichbereich von z.T. oberflächennah verwitterten Kalk-, Sand-, Mergel- und Tonsteinen des Unterjuras (Lias alpha: Arietenkalk). Aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (Neigung zu saisonalen Volumenänderungen, Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein in dieser Fragestellung erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnittarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Umweltschonende Beleuchtung

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

B-Plan Urtelen Teil 1
Stadt Balingen

Grünordnungsplan
Plansatz 1.1 Realnutzung, Bestand

Zeichenerklärung

Bestand: Biotoptypen nach ÖKVO 2010 / LUBW B.-W.

- 12.60 Graben
- 33.52 Fettweide mittlerer Standorte
- 41.10 Feldgehölz
  hier: Gewässerbegleitgehölze
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
  - Frei wachsende Hecke
- 45.30 Einzelbäume
  hier: Obstbaumhochstämme
  - "Abg." = Abgängiger Obstbaumhochstamm
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.20 Straße, Weg oder Platz
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit Schotter
- 60.25 Grasweg
- 60.50 Kleine Grünfläche
- 60.60 Garten

Sonstiges:

Geschützte Biotope
nach § 30 BNatschG / § 33 NatSchG
(Datengrundlage LUBW B.W.)

- Geschützte Biotope

Nachrichtliche Übernahme - Altlastverdächtige Flächen
(Amt für Stadtplanung und Bauservice, Balingen)

Altlasten

- Altlastverdächtige Fläche
  Stammblatt Flächen-Nr. 3258 (Alter städtischer Müllplatz, Balingen)
- Altlastverdächtige Fläche
  Stammblatt Flächen-Nr. 3421 (Bau- und Transportunternehmen)
- Altlastverdächtige Fläche
  Stammblatt Flächen-Nr. 3493 (AS Spedition mit Tankanlage Braun)

Räumlicher Geltungsbereich des B-Plan

- Geltungsbereich

Balingen
Große Kreisstadt

Zollernalbkreis

Amt für Stadtplanung und Bauservice

Grünwerk
Umwelt-und Freiraumplanung
Architektur der Gärten

Osterholzallee 140/7
71636 Ludwigsburg
www.gruenwerk-adg.de

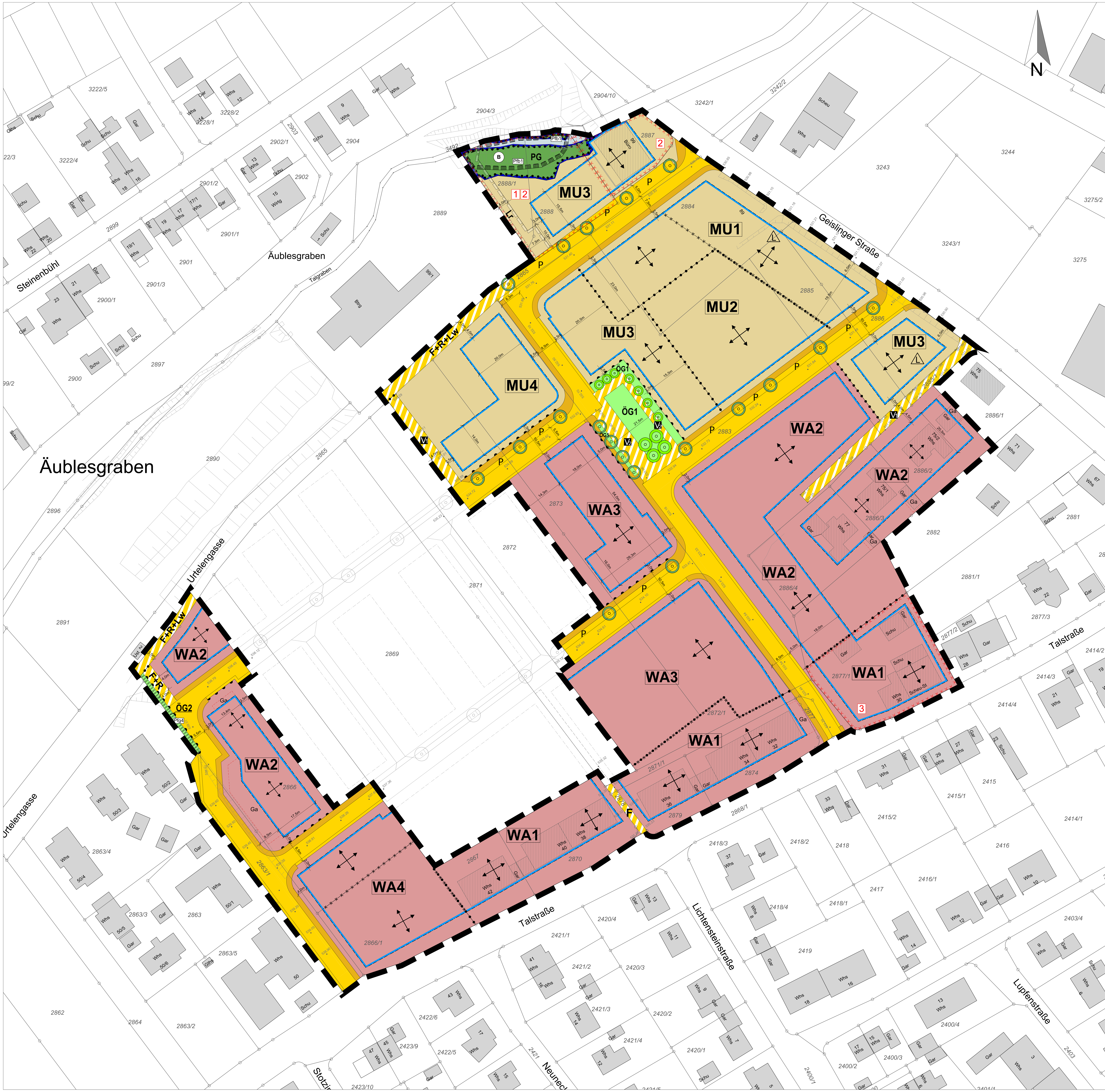
Tel. 07141 - 2987152
Fax 07141 - 2987155
info@gruenwerk-adg.de

Grünwerk Umwelt- und Freiraumplanung Architektur der Gärten		Datum	Zeichen
Auftraggeber: Stadt Balingen Amt für Stadtplanung und Bauservice Neue Str. 31 72336 Balingen	Bearbeiter	07.02.17	An
	Zeichner	07.02.17	An
	geprüft	10.02.17	

Plansatz 1.1

Grünordnungsplan
zum B-Plan Urtelen Teil 1
- Realnutzung, Bestand

Maßstab: M 1 : 500 **Plangröße: DIN A0**



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1,2,3 u. 7 BauGB und §§ BauNVO

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,4 / 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II / III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH1 / GH2	maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
H	~~offene Bauweise, nur Hausgruppen~~
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Fußweg und Sicherheitsstreifen
P	Parkplatz
F	Fußweg
F+R	Fuß- und Radweg
F+R+Lw	Fuß-,Rad- und Landwirtschaftlicher Weg
V1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1: Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg
V2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V2: Quartiersplatz
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

ÖG1	öffentliche Grünfläche ÖG1: Grünanlage Quartiersplatz
ÖG2	öffentliche Grünfläche ÖG2: Randeingrünung
PG	private Grünfläche PG: Gewässerrandstreifen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a/ b BauGB)

	Einzelpflangebot Pfg 2: Straßenbäume
	Einzelpflangebot Pfg 5: Bäume Quartiersplatz
Pfg4	Pflanzgebot Pfg 4: Randeingrünung
Pfb1	Pflanzbindung: Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Sonstige Planzeichen

Ga	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Lr	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten ... (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
L	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutz gem. DIN 4109 im Hochbau (siehe Textteil) (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Stellung der baulichen Anlagen)

Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 BauGB

1	Verdachtsfläche "alter städtischer Müllplatz"
2	Verdachtsfläche "Bau- und Transportunternehmen Bossert"
3	Verdachtsfläche "Spedition mit Tankanlage Braun"

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

	Gewässer: Talgraben
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Gewässerrandstreifen im Innenbereich (§ 38 WHG, § 29 WG)
B	Schutzgebiete: Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG

Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO BW

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
SD	Satteldach
FD	Flachdach
z.B. 23°- 38°	zulässige Dachneigung in Grad von ... bis ...

Hinweise

	Gebäudebestand
531.18	nachträgtliche Darstellung Erschließungsplanung (Deckenhöhen, Stand 02.09.2016)
	Bauabschnitte geplant, unverbindlich

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Bauweise

max. Gebäudehöhen GH1 und GH2/ max.Dachform u. Dachneigung, Haustypen (max. Gebäudehöhen GH1 und GH2) mit Dachform / Dachneigung siehe Textteil I.2.6

Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet:

WA1

WA1	II
0,4	0,8
-	o
GH1 max 6,5 m GH2 max 11,0 m SD 23°- 38°	

WA2

WA2	II
0,4	0,8
-	ED
Haustyp 1, 2 siehe Textteil I.2.5 u. I.2.6	

~~**WA3**~~

WA3	II
0,4	0,8
-	H
Haustyp 3 siehe Textteil I.2.5 u. I.2.6	

WA3

WA3	III
0,4	1,1
-	o
GH2 max 9,8 m FD 0°- 5°	

WA4

WA4	II
0,4	1,0
-	o
GH2 max 9,8 m FD 0°- 5°	

Nutzungsschablone Urbanes Gebiet:

MU1

MU1	V
0,6	2,0
-	o
GH2 max 15,5 m FD 0°- 5°	

MU2

MU2	IV
0,6	1,8
-	o
GH2 max 12,6 m FD 0°- 5°	

MU3

MU3	III
0,6	1,8
-	o
GH1 max 9,8 m GH2 max 12,6 m FD 0°- 5°	

MU4

MU4	III
0,6	1,2
-	o
GH1 max 9,8 m GH2 max 12,6 m FD 0°- 5° SD 23°- 38°	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Hinweise:

Satzungsbeschluss: ____________

Rechtskräftig seit: ____________

Balingen Große Kreisstadt

Zollernalbkreis

Amt für Stadtplanung und Bauservice

Balingen

Maßstab: i.O. 1 : 500

ENTWURF

Stand: 18.02.2020

Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Urtelen, Teil 1" in Balingen

Gefertigt:
Balingen, ____________

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:
Balingen, ____________

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Planfertiger:

WICK+PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
Tel.: 0711/ 25509550
e-mail: info@wick-partner.de