

GEMEINDE  
Winterlingen



Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Alte Seidenfabrik, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	5
5	Hinweise.....	6
6	Begründung mit Umweltbeitrag.....	8
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

Fassung: 24. März 2022

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 22.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 26.11.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 22.11.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 26.11.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 03.12.2021	bis 10.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 23.11.2021	bis 27.12.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 21.02.2022
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 21.02.2022
Bekanntmachung der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 25.02.2022
Beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 04.03.2022	bis 22.03.2022
Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 22.02.2022	bis 11.03.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 11.04.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 11.04.2022

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Winterlingen, den

---

Michael Maier  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am

Gemeinde Winterlingen, den

---

Michael Maier  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**Nachbarrechtsgesetz (NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014.

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

*Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Seidenfabrik“ aus dem Jahr 1985 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Seidenfabrik, 2. Änderung“ verschiedene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden. Daher werden die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet aufgehoben.*

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-11 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § §16 - 20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

### 2.3 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach beträgt 9,00 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossrohfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Geltungsbereichs.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

### 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

Bei Parallelstellung der Garage wird empfohlen die der Straße zugewandte Seite durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

Mit Parallelstellung der Garage ist ein Abstand von mind. 2,50 m zu der Straße einzuhalten.

### 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

#### 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

## **4 Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-----

zulässige max. Höhe der baulichen Anlagen

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Quellen im Schmeietal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 sind zu beachten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

### 4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 5. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eingriffs in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, sind Gehölzmaßnahmen außerhalb der Brutsaison von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

## 6. Nebenbestimmungen Brandschutz

1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.
2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.
5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.

GEMEINDE  
Winterlingen



Zollernalbkreis

## Bebauungsplan „Alte Seidenfabrik, 2. Änderung“

### 6 Begründung mit Umweltbeitrag

Fassung: 24. März 2022

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	11
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	11
1.2	Ausgangssituation .....	12
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
2	Erschließung.....	13
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	13
2.2	Energieversorgung .....	13
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	13
3	Übergeordnete Planungen.....	14
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	14
3.2	Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg.....	14
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	15
5	Bebauungsplanverfahren.....	16
6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	16
6.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	16
6.2	Wirkfaktoren des Planungsvorhabens.....	17
6.2.1	Wirkfaktoren der Bauphase .....	17
6.2.2	Anlagenbedingte Wirkfaktoren.....	17
6.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	18
6.3	Prüfung der UVP Pflicht.....	18
6.4	Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten .....	18
6.5	Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen .....	18
6.6	Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung .....	18
6.7	Planinterne Maßnahmen.....	20
6.7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	20
6.8	Hinweis § 20 DSchG.....	21
6.9	Fazit .....	21
7	Flächenbilanz .....	21

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: die Abgrenzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Alte Seidenfabrik“, „Alte Seidenfabrik, 1. Änderung“ sowie der Geltungsbereich des Plangebiets „Alte Seidenfabrik, 2.Änderung“ .....	11
Abbildung 2: Bestandsaufnahme des Plangebiets.....	12
Abbildung 3: Übersichtslageplan .....	13
Abbildung 4: Ausschnitt aus FNP .....	14

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung .....	17
Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung.....	18

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterlingen hat beschlossen, den seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Seidenfabrik“ zum 2. Mal zu ändern. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Gemeinde innerhalb der Ortslage eine Möglichkeit zu eröffnen, die bestehende Baulücke für den Neubau einer Physiopraxis zu schließen.

Dies erfolgt im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung, sodass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Seidenfabrik, 2. Änderung“ umfasst nur einen ca. 0,04 ha großen Teilbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alte Seidenfabrik“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich teilweise als nicht überbaubare Fläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen. Die südlichen und westlichen Teile wurden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für eine Physiopraxis innerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 303/4 zu schaffen. Daher wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt wird. Zudem wird die bisher geltende Baugrenze erweitert.

Die vier bestehenden Stellplätze befinden sich auf dem Flst. 303/4 und werden im Rahmen des Praxisbetriebes genutzt.

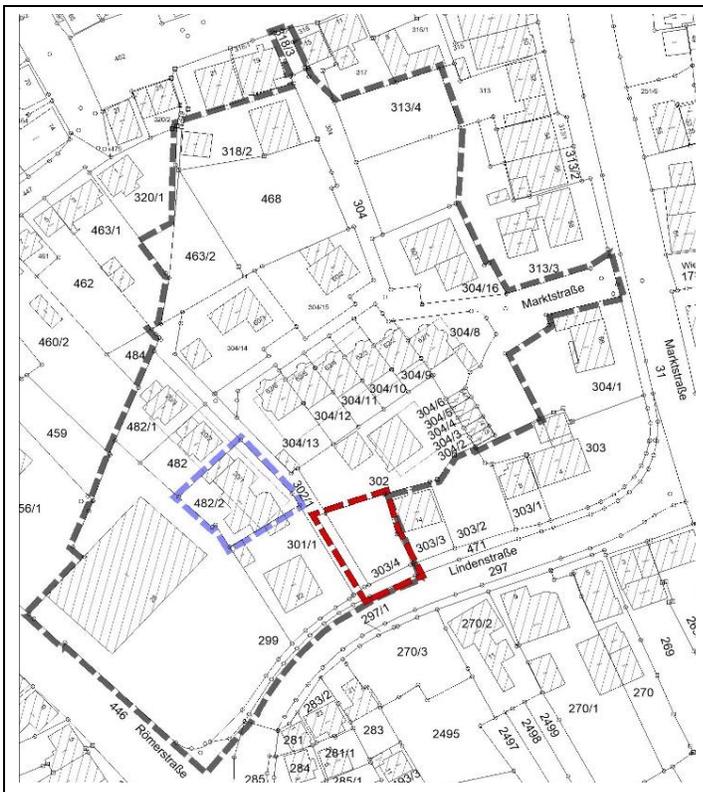


Abbildung 1: die Abgrenzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Alte Seidenfabrik“ (graue Balkenlinie), „Alte Seidenfabrik, 1. Änderung“ (hellblaue Balkenlinien) sowie der Geltungsbereich des Plangebiets „Alte Seidenfabrik, 2. Änderung“ (rote Balkenlinie), unmaßstäblich

## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Alte Seidenfabrik, 2. Änderung“ umfasst vollständig das Flurstück Nr. 303/4. Dabei handelt es sich teilweise um eine Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen. Außerdem umfasst das Plangebiet teilweise die Flurstücke Nr. 471 und 302/1, bestehend aus einem Gehweg und einem befahrbaren asphaltierten Weg, der direkt an die Lindenstraße anbindet.

In den nördlichen, westlichen, und östlichen Bereichen befinden sich die mit Einfamilienhäusern bereits bebauten Flurstücke Nr. 302, 301/1 und 303/3. Im Süden grenzt die „Lindenstraße“ (Flst. Nr.297) ans Plangebiet an.

Das ebenerdige Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 792 m. ü. NN.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Süden auf die Lindenstraße vom asphaltierten Weg (Flst. Nr. 302/1)



Blick nach Norden auf das benachbarte Gebäude 14 (Flst. Nr. 303/3) sowie die vier bestehenden Parkplätze



Blick nach Nordwesten auf den asphaltierten Weg von der „Lindenstraße“ (Flst. Nr. 297) sowie auf das benachbarte Gebäude 22 (Flst. Nr. 301/1)



Blick nach Osten auf die Wiese innerhalb des Plangebiets vom asphaltierten Weg

Abbildung 2: Bestandsaufnahme des Plangebiets

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Winterlingen in relativ zentraler Lage inmitten einer Wohnsiedlung.

Der ca. 0,04 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück Nr. 303/4. Zudem wurden Teile der Flurstücke Nr. 302/1 und 471 zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung in das Plangebiet aufgenommen.

Das Plangebiet wird im Norden durch das bebaute Grundstück (Flst. Nr. 302) begrenzt. Im Osten und im Westen sind zwei Wohnhausgrundstücke (Flst. Nr. 303/3 und 301/1) vorzufinden. Im Süden grenzt die „Lindenstraße“ an das Plangebiet an.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über die Lindenstraße und den Gehweg (Flst. Nr. 471) sowie im Westen über den asphaltierten Weg (Flst. Nr. 302/1).

Somit ergibt sich insgesamt eine gute verkehrliche Erschließung aus dem Bestand, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen hierzu erforderlich sind.

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

### **2.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers**

Die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation liegt bei der Gemeinde Winterlingen. Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Die Möglichkeit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist zu prüfen. Gemäß den Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,04 ha großen Teilbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Seidenfabrik“, welcher im Regionalplan Neckar-Alb als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

### **3.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg**

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg weist das Plangebiet als gemichte Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

#### **4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens in Winterlingen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung begründet sich durch den geplanten Bau einer Physiopraxis. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischnutzung geprägt.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Ortslage zu erhalten und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch erheblich störende Emissionen zu vermeiden, werden bestimmte Nutzungen im Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Darunter fallen die Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen begründen sich zum Teil durch das Erfordernis innerhalb des Plangebiets im Rahmen einer Verdichtung eine ortsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird die GRZ mit 0,6, die GFZ mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Um eine gegenseitige Verschattung der nahestehenden Gebäude zu vermeiden und um den gebietstypischen Charakter zu erhalten, darf bei Gebäuden mit Flachdach die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Um das harmonische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden weiterhin Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den öffentlichen Straßen sowie den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden. Zudem soll dem Bauherrn die Umsetzung der geplanten Physiopraxis ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird das Baufenster auf das anlagenbedingte Erfordernis festgesetzt. Um das Grundstück optimal ausnutzen zu können, ist die geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung und Regelung des Verkehrs.

Der einzuhaltende Stauraum vor der Garage soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Konstruktive Maßnahmen und Einrichtungen auf Privatgrund sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig. Die Duldungspflicht von konstruktiven Maßnahmen bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück dient der Befestigung der öffentlichen Straßenfläche und somit dem verkehrssicheren Übergang zum privaten Grundstück.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von technischen Geräten etc. notwendig. Zur Ausnutzung des Grundstücks sind diese auch außerhalb des Baufenster zulässig.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der zur Stromversorgung erforderlichen Einrichtungen ist zur Sicherung der Stromversorgung im Wohngebiet erforderlich.

## **5. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Bei dem Flurstück Nr. 303/4 handelt es sich um ein unbebautes Einzelgrundstück im Innenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von < 400 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

### **6.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben**

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6. Bebauungsplanverfahren, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 Ziffer Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (deutlich) unterschreitet, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbeitrag behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabensgebietes. Hierbei sollen auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse Berücksichtigung finden.

## Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung

<b>Schutzgebietskategorie</b>	<b>Ausweisungen inkl. Räumlicher Zuordnung</b>
Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Naturpark	Das Plangebiet liegt innerhalb der inneren Erschließungszone des Naturparks „Obere Donau“
Natura 2000-Gebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Landschaftsschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Waldschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Nationalpark	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Biotopverbund	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Wildkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Naturdenkmal	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt innerhalb des WSG „Quellen im Schmeietal“, Zone III
Überschwemmungsgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets

## 6.2 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

### 6.2.1 Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Anlegen von Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten und Transportverkehr

### 6.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes
- Verlust von Vegetationsstrukturen

### 6.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie
- Lichtemissionen (Wohnnutzung)
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Wohnnutzung)

### 6.3 Prüfung der UVP Pflicht

Der Bebauungsplan begründet entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 UVPG kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

### 6.4 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um das etwa 1,4 km westlich gelegene FFH-Gebiet „Schmeietal“. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet, sowie die zwischen Schutzgebieten und Planungsgebiet liegende Bebauung kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

### 6.5 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen

Schwere Unfälle, die eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen nach sich ziehen, können bei der vorgesehenen Nutzung und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften bei einem urbanen Gebiet ausgeschlossen werden.

### 6.6 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung

Beschrieben werden der derzeitige Umweltzustand des Planungsgebiets und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange.

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

Umweltbelang Pflanzen / Tiere	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Die Biotoptypen des Vorhabensgebietes wurden in Anlehnung an den LFU-Biotopdatenschlüssel (LFU 2005) angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ruderalisierten Zierrasen (33.80), der ehemals häufig gemäht wurde, in jüngerer Zeit jedoch weniger häufig, sodass sich ein nitrophytischer Mähwiesenpflanzenbestand mittlerer Standorte ausgebildet hat.</p> <p>Auf der südliche Teilfläche befinden sich 4 gepflastete PKW-Stellplätze (60.22), die von Zierstrauchpflanzungen (44.12) eingefasst sind. Hier sind unter anderem Flieder, Hundsrose, Spierstrauch und Berberitze angepflanzt.</p> <p>Des Weiteren ist eine Baumreihe (45.12), bestehend aus 3 Linden (BHD = 20 – 25 cm) vorhanden. Die Bäume wiesen keine Astabbrüche, Faulstellen oder Höhlungen auf.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird eine ca. 400 m<sup>2</sup> große Fläche überplant. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen wie die Baumreihe sowie die Ziersträucher werden entfernt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind aufgrund der fehlenden hochwertigen Strukturen als sehr gering einzustufen.</p> <p>Eine weitere Betrachtung artenschutzrelevanter Arten erfolgt im Rahmen der durchgeführten <b>artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung</b>.</p>

<p>Kleinflächig sind außerdem folgende Biotoptypen vorhanden: Völlig versiegelte Straße (60.21), Gepflasterte Straße (60.22). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine hochwertigen Biotop oder Lebensräume geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege und die Bebauung, sowie die fehlende direkte Anbindung an Offenland sowie die geringe Flächengröße, besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.</p>	
<p><b>Umweltbelang Boden</b></p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Nach der Geologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1:300.000), befindet sich das Untersuchungsgebiet in der geologischen Einheit des Jüngerer Juranagelfluh (J2). Die innerörtliche Fläche ist bereits durch Versiegelungen und bauliche Anlagen stark vorbelastet, die Böden sind bereits stark anthropogen überprägt.</p>	<p>Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Bauwerkes vor. Die weitere Versiegelung der bereits stark vorbelasteten und veränderten Böden ist aufgrund der geringen flächenhaften Ausdehnung als gering anzusehen.</p>
<p><b>Umweltbelang Wasser</b></p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p><b>Grundwasser</b> Entsprechend der hydrogeologischen Karte (1:350.000) des LGRB Baden-Württemberg, befindet sich der Planbereich in der Formation des Oberjura, schwäbische Fazies. Dabei handelt es sich um einen Grundwasserleiter aus Festgestein. Die Fläche ist bereits teilweise Versiegelt, bzw. teilweise versiegelt. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist daher, auch aufgrund der innerörtlichen Lage, als stark vorbelastet einzustufen. <b>Oberflächenwasser</b> Innerhalb des Vorhabensbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.</p>	<p>Infolge der Planumsetzung ist mit weiterer Versiegelung zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich einzustufen.</p>
<p><b>Umweltbelang Klima / Luft</b></p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p><b>Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss</b> Die vorhandene Grünfläche stellt aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung keine relevante Kaltluftentstehungsfläche dar. <b>Luftregeneration und Klimapufferung</b> Innerhalb des Plangebiets finden sich wenige Gehölze (Bäume, Ziersträucher), welche eine sehr geringe Bedeutung für die Luftregeneration haben.</p>	<p>Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Kaltluftproduktion und Luftregeneration hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft. Der Verlust an Kaltluftproduktionsflächen bleibt unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sowie aufgrund der geringen Größe der Kaltluftproduktionsfläche daher gering.</p>
<p><b>Umweltbelang Landschaftsbild</b></p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Winterlingen, angrenzend an Gewerbeflächen (Lebensmittelmarkt, Schreibwarengeschäft) und Wohnbebauung und ist nur sehr eingeschränkt einsehbar. Weiträumige Sichtbeziehungen bestehen nicht. Die bestehenden jüngeren Linden-Baumreihe trägt mit zur Durchgrünung des Bereichs bei.</p>	<p>Durch die Planung wird die Siedlung in diesem Bereich weiter verdichtet. Durch den Entfall der kleineren Baumreihe nimmt die Durchgrünung ab. Die Verschlechterung des Landschaftsbilds ist aufgrund der geringen Einsehbarkeit und der vorhandenen Vorbelastungen in diesem Bereich als unerheblich einzustufen.</p>
<p><b>Umweltbelang Fläche</b></p>	

Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Der unbebaute Planbereich befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches von Winterlingen.	Die Fläche ist bereits im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch die Lage im Innenbereich kommt es zu einer Verdichtung der Bebauung und dadurch zu einer Verminderung des Siedlungsdrucks auf unbebaute Flächen im Außenbereich. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vorhanden.
<b>Umweltbelang Mensch</b>	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Das Plangebiet befindet sich in einer bestehenden gemischten Baufläche. Direkt angrenzend befinden sich Wohngebäude. Das Plangebiet weist keine Erholungseinrichtungen auf.	Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Staub-, Schadstoff- und Lärmbelästigung durch Transport- und Baufahrzeuge sowie Baumaschinen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Anlagen- und betriebsbedingt entstehen, bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbaunutzung.
<b>Umweltbelang Kultur und sonstige Sachgüter</b>	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Im Planungsbereich befinden sich keine Kultur und sonstige Sachgüter.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
Vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	

## 6.7 Planinterne Maßnahmen

### 6.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Umweltbelang Pflanzen/ Tiere

Zur Vermeidung des Eingriffs in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutsaison von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

#### Umgang mit Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

#### Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (Streulichtarm).

## 6.8 Hinweis § 20 DSchG

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (Z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## 6.9 Fazit

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets im Innenbereich von Winterlingen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange. Aufgrund der Lage des Plangebiets, sowie der Vorbelastungen durch die angrenzende Nutzung und die unmittelbar angrenzende Straße tritt keine erhebliche Verschlechterung des Naturhaushaltes ein.

Zur Vermeidung des Eingriffs in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutsaison von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Die weiteren Belange des Artenschutzes werden in der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung berücksichtigt.

## 7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>398,51</b>
Fläche für Mischgebiet	299,15
überbaubare Fläche (0,6)	179,49
Verkehrsfläche	99,36
Straße	53,82
Gehweg	45,54

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 24.03.2022

**Ausgefertigt:**  
Winterlingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Michael Maier  
Bürgermeister