

Bebauungsplan

Mischgebiet „Untere Hofäcker“

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht

*C. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Tappeser, Bürgermeister

Aufgestellt: MK
Riedlingen, den 19.12.2022

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3. Verkehrliche Erschließung	6
4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-,	6
5. Gas- und Stromversorgung	6
6. Geologie	7
7. Bodenordnung	8
8. Städtebauliche Daten	8
B. Umweltbericht	9
1. Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes... 9	9
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	9
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	10
2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	15
4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	16
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB	17
7. Zusätzliche Angaben	17
7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	17
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	18
8. Zusammenfassung	18
9. Quellenangaben.....	20
C. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.....	21

Anlage 1: „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der ÖKVO“, vom 19.09.2022

Anlage 2: „Artenschutzrechtliche Einschätzung“, vom 01.09.2022, Büro Umweltkonzept-Tanja Irg

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt in Altheim dringend die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung. Weiterhin soll die Weiterentwicklung eines bestehenden Gerüstbaubetriebes und Kranverleihs auf Flst.149 ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan können 4 Bauplätze für die Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die geplante Tagespflegeeinrichtung (Bauplatz MI4) soll im Erdgeschoss 30 allgemeine Tagespflegeplätze, sowie 15 Tagespflegeplätze speziell für Demenzkranke bieten.

Im Obergeschoss sollen eine Wohneinheit und Büro für die Pflegedienstleitung, sowie 4 Ferienwohnungen untergebracht sein. Das Konzept sieht hierbei vor, dass nur Angehörige und Begleitpersonen von pflegebedürftigen Menschen die Ferienwohnungen in der geplanten Tagespflegeeinrichtung (MI4) nutzen können. Damit können sie gemeinsam mit den Pflegebedürftigen Urlaub in der Ferienwohnung machen und Tagsüber die Betreuungsangebote der Tagespflege nutzen.

Im MI1 soll eine Lagerfläche und Lagerhalle für den Gerüstbaubetrieb sowie für Krananlagen des Grundstückseigentümers errichtet werden.

Im MI2 soll ein Bauplatz für die Errichtung eines Wohnhauses (z.B. als Betriebsleiterwohnung für den Gerüstbaubetrieb und Kranverleih) entstehen.

MI3 ist bereits von einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune bestanden. Diese soll erhalten bleiben und ebenfalls eine Nutzung als Lagerhalle für den Gerüstbaubetrieb und den Kranverleih erfüllen.

Aufgrund der differenzierten Nutzung der einzelnen Bauplätze wird der Bebauungsplan als Mischgebiet aufgestellt werden.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 07.02.2022 beschlossen am südlichen Rand von Altheim den Bebauungsplan Mischgebiet „Untere Hofäcker“ mit ca. 0,75 ha aufzustellen.

Durch die Ortsrandlage des Gebiets, welches an drei Seiten an vorhandene Bebauung anschließt, und durch die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Abrundung der vorhandenen Bebauung erreicht.

Eine alternative Baufläche ist im Innenbereich von Altheim nicht vorhanden. Ebenso kann durch den Bebauungsplan die Weiterentwicklung des Gerüstbaubetriebs und Kranverleihs am bisherigen Standort ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die wesentliche Planfläche ist im FNP als gemischte Baufläche „Untere Hofäcker Nord“ ausgewiesen. Lediglich der östlich gelegene Bauplatz MI4 ist im Flächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Altheim ist gegeben.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am südlichen Rand von Altheim und schließt nördlich direkt an den vorhandenen Ortskern an. Im Osten grenzt er an die vorhandene Wohnbebauung entlang des Schleifweges.

In südlicher Richtung steigt das Gelände stark an. Der Hang ist mit Streuobstbäumen und Gehölzen bewachsen. Die etwas flacheren, weiter unten liegenden Hangflächen, welche direkt an das Mischgebiet angrenzen, werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten des Planbereichs liegt der höchste Punkt. Das Gelände fällt von dort nach Osten mit durchschnittlich 5,11 % ab.

Die Planfläche wird im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Wiese mit mittlerer Intensität genutzt. Der westliche Teil wird schon als Lagerfläche des Gerüstbaubetriebs und des Kranverleihs genutzt. Zwischen den beiden Nutzungen befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune.

Die Bauplätze MI1, MI2, MI3 werden über das Flst. 149 an die Aufhofer Straße angebunden und erschlossen. Der Bauplatz MI4 wird über den Schleifweg erschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 4 Bauplätze für gemischte Nutzung ausgewiesen.

Die Bauplatzgrößen betragen zwischen ca. 1570 m² und ca. 2330 m².

Im MI1 ist eine Bebauung mit einer Lagerhalle und Lagerflächen für einen Gerüstbaubetrieb und zur Lagerung von Krananlagen geplant. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen.

Die Firsthöhe ist auf 547,5m ü. NN beschränkt. Aufgrund des auf dem Grundstück vorhandenen Höhenunterschiedes und der möglicherweise beim Bau eines niedrigeren Gewerbegebäudes, im südlichen Teil von MI1 entstehenden Probleme durch eine Eingrabung, wird bei MI1 lediglich die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe verhindert ebenfalls die Überragung der benachbarten Gebäude.

Im MI2 ist eine Wohnbebauung geplant. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung

<6° zu begrünen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,5 m, bei Flachdachgebäuden (Dachneigung unter 6°) beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,0 m

MI3 orientiert sich an der bestehenden Scheune. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,5 m, bei Flachdachgebäuden (Dachneigung unter 6°) beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,0 m

Im MI4 ist eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,5 m, bei Flachdachgebäuden (Dachneigung unter 6°) beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,0 m

Die Grundflächenzahl wird auf den Bauplätzen MI1, MI3, MI4 auf 0,6 (=Obergrenze nach §17 BauNVO) festgelegt. Die Grundflächenzahl auf MI2 wird auf 0,4 festgesetzt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

Die für MI2, MI3, MI4 festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen stellen einen Maximalwert dar und orientieren sich am vorhandenen Gelände. Für MI1 wurde lediglich die Firsthöhe festgesetzt, da die Festsetzung der EFH, in diesem Bereich, beim Bau einer kleineren Halle aufgrund der Hanglage nicht zweckmäßig ist.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes ist pro Bauplatz mindestens 1 Streuobstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen. Weiterhin ist eine Eingrünung der Mischgebietsfläche durch Anlage einer Grünfläche mit Baumpflanzung vorzunehmen. Hierbei sind Streuobstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen. Die vorhandenen Streuobstbäume sollen erhalten werden.

3. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss für MI1, MI2, MI3 erfolgt über das Flst. 149 an die Aufhofer Straße. MI4 wird über den Schleifweg erschlossen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt nicht.

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken über Mulden versickert werden.

Durch Versickerungsanlagen ist der Bemessungsregen zu versickern um den Regenwasserkanal nicht zu belasten. Die Größe der Versickerungsanlagen ist auf mindestens einen fünfjährigen Regen nach KOSTRA zu bemessen.

Für die im Planungsgebiet vorzufindenden Sande der Oberen Meeresmolasse ist nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA A-138 eine Versickerung möglich. Der Durchlässigkeitsbeiwert wird (ohne Korrektur nach DWA A-138) mit $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s angegeben (siehe auch 6. Geologie).

Niederschlagswässer müssen zum Rückhalt von Feststoffen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Bei undurchlässigem Untergrund kann auch ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden. Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden können. Nachweise der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Bei gewerblicher Nutzung ist eine Versickerung grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Dränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Pkw-Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen können über wasserdurchlässige Beläge auch direkt versickert werden. Bei stark frequentierten Parkplätzen darf aufgrund einer möglichen Verschmutzung des Niederschlagswasser durch die Fahrzeuge nur über ein System mit belebter Bodenzone oder Bodenfilter versickert werden.

Für die Bauplätze sind Zisternen empfehlenswert die eine Nutzung des Niederschlagswassers ermöglichen. Die Überläufe der Zisternen können gedrosselt in die Versickerungsanlagen eingeleitet werden.

Bei Flachdächern unter 6° Dachneigung, besteht eine Verpflichtung zur Erstellung von Dachbegrünungen. Dabei ist die Retention eines Teils des Niederschlagswassers über die begrünte Dachfläche möglich.

Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind, aufgrund der erhöhten Dachlast, Dachflächen, welche Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen unterliegen.

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Zuge der Erschließungsplanung noch endgültig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal im Schleifweg.

Die Wasserversorgung wird für MI1, MI2, MI3 über das Leitungssystem in der Aufhofer Straße, für MI4 über das bestehende Leitungssystem im Schleifweg sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

Die Gasversorgung kann über die vorhandenen Leitungen im Schleifweg und in der Aufhofer Straße bei Bedarf ermöglicht werden.

5. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden im Jahre 2021 ein Baggerschürf bis in eine Tiefe von 2,0 m mit Versickerungsversuch vorgenommen.

Unter einer 30 cm starken Mutterbodenschicht folgt im Plangebiet bis auf eine Tiefe von 1,90 m eine Verwitterungsdecke. Es handelt sich dabei um einen schluffigen, bis stark schluffigen, schwach tonigen bis tonigen Fein- bis Mittelsand mit lockerer Konsistenz. Unter der Verwitterungsdecke wurde die obere Meeresmolasse angetroffen. Diese reicht bis zur Endtiefe des Baggerschürfs (2,0 m) Die oberer Meeresmolasse setzt sich überwiegend aus schwach schluffigem bis schluffigem Fein- bis Mittelsand zusammen. Die Böden der Oberen Meeresmolasse sind aufgrund ihres hohen Feinkornanteils frost- und wasserempfindlich.

Während der Untersuchungen wurde im Baggerschürf kein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser festgestellt werden. In den horizontartig auftretenden Molassesanden ist jedoch nach starken und langanhaltenden Niederschlagsereignissen mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.

Die sandige obere Meeresmolasse eignet sich zur Versickerung, jedoch ist aus umliegenden Baugrunderkundungen bekannt, dass die hier ermittelten Molassesedimente im

Wechsel mit Sanden und Schluffen auftreten und somit auch die Durchlässigkeit stark variiert.

Daher ist für die Bemessungen der Durchlässigkeitskennwert $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{m/s}$ (ohne Korrektur nach DWA A-138) zu verwenden und zusätzlich ein Notüberlauf bei Versickerungsbauwerken vorzusehen.

Der vollständige geotechnische Erläuterungsbericht - Versickerung von Niederschlagswasser - ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Es wird aufgrund der wechselhaften geologischen Verhältnisse dazu geraten eine jeweils objektspezifische und ergänzenden Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründerungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. die baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Mindel-Deckenschottern und Holozänen Abschwemmassen, die die Gesteine der Oberen Meeresmolasse überdecken. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden im Bereich der Holozänen Abschwemmassen ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Grundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN EN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Bodenordnung

Die betroffenen Teilflächen von Flst. 196 und Flst. 200/3, Gemarkung Altheim, befinden sich in Privateigentum.

Der Bauplatz MI4 soll von der Gemeinde Schemmerhofen erworben und an die Betreiber der Tagespflegeeinrichtung weiterverkauft werden.

MI1, MI2 und MI3 bleiben im Eigentum des privaten Grundstückbesitzers.

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	7.550 m ²	=	100 %
Mischgebietsfläche – ca.:	6.860 m ²	=	91 %
Grünflächen Pflanzgebot – ca.:	690 m ²	=	9 %

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt in Altheim dringend die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung. Weiterhin soll die Weiterentwicklung eines bestehenden Gerüstbaubetriebes auf Flst.149 ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan können 4 Bauplätze für die Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die geplante Tagespflegeeinrichtung soll im Erdgeschoss 30 allgemeine Tagespflegeplätze, sowie 15 Tagespflegeplätze speziell für Demenzkranke bieten. Im Obergeschoss sollen eine Wohneinheit und Büro für die Pflegedienstleitung, sowie 4 Ferienwohnungen untergebracht sein. Das Konzept sieht hierbei vor, dass Angehörige von pflegebedürftigen Menschen gemeinsam Urlaub in der Ferienwohnung machen können und Tagsüber die Betreuungsangebote der Tagespflege nutzen können.

Auf den anderen Baugrundstücken soll eine Lagerfläche und Lagerhalle für den Gerüstbaubetrieb sowie für Krananlagen des Grundstückseigentümers und ein Wohnhaus (z.B. als Betriebsleiterwohnung für den Gerüstbaubetrieb) errichtet werden sowie die bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune als Lagerhalle für den Gerüstbaubetrieb erhalten bleiben.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen werden das Baugesetzbuch und hier die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a besonders berücksichtigt.

Durch die Nähe des Planbereichs zu Biotopflächen ist das Naturschutzgesetz des Bundes und das Landesnaturschutzgesetz besonders zur berücksichtigen. Besonders sind die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff. BNatSchG) zu beachten. Um die Belange des Artenschutzes abgrenzen zu können, wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kerngebiete, sowie Kern- und Suchräume einer Biotopverbundfläche Offenlandbiotope mittlerer Standorte.

Sonstige Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung keine vorhanden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die wesentliche Planfläche ist im FNP als gemischte Baufläche „Untere Hofäcker Nord“ ausgewiesen. Lediglich der östlich gelegene Bauplatz MI4 ist im Flächennutzungsplan Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Altheim ist gegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene, landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen, wie die umliegenden Flächen - Nördlich angrenzende Wohnbebauung und (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe - Im Bereich von MI2 und MI 3 befindet sich eine Lagerfläche eines Gerüstbaubetriebes - Im Süden schließt eine intensiv genutzte Wiesenfläche an das Plangebiet an. - Im Osten begrenzt der Schleifweg den Geltungsbereich. - Planfläche hat keine direkte Bedeutung für die Naherholung. Keine Verbindungswege innerhalb des Plangebietes vorhanden. - Fläche ist durch die topografische Lage vom Schleifweg her gut einsehbar. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Realisierung der Tagespflegeeinrichtung - Keine Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Gerüstbaubetrieb.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet wurden Relevanzbegehungen am 10.06.2021, 13.06.2021, 10.07.2021, 14.08.2021, 15.08., 14.04.2022, 05.05.2022, 02.06.2022, 05.07.2022 (Tanja Irg - Umweltkonzept) hinsichtlich der (potenziellen) Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien, und weiteren planungsrelevanten Arten vorgenommen. <p>Vögel: Bei den Relevanzbegehungen konnten vier Brutvogelarten im Bereich des Plangebietes nachgewiesen werden. Drei der vier Brutvogelarten (Bachstelze, Hausrotschwanz, Turmfalke halten sich am</p>

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p>vorhandenen landwirtschaftlichen Schuppen auf). Für den Turmfalken befindet sich ein Nistkasten im vorhandenen Schuppen, welcher regelmäßig von den Turmfalken zum Brüten genutzt wird. Im Bereich der vorhandenen Apfelbäume wurden Brutplätze des Stars festgestellt. Sowohl der Nistkasten im landwirtschaftlichen Schuppen, als auch die vorhandenen Apfelbäume bleiben erhalten.</p> <p>Im Planbereich wurden keine bodenbrütenden Brutvögel festgestellt.</p> <p>Als nahrungssuchende Vogelarten ohne Brutverdacht wurden im Plangebiet Rotmilan, Haussperling und Elster festgestellt.</p> <p>Fledermäuse: Im Rahmen der Detektorerhebungen wurden im Untersuchungsgebiet mindestens vier Fledermausarten nachgewiesen. Die Zwergfledermaus war dabei die am häufigsten beobachtete Art. Weiterhin konnten Tiere der Gattung Myotis erfasst werden, allerdings bei Jagdflügen im südöstlichen Streuobstbestand.</p> <p>Aufgrund der Lage des Planungsgebietes zwischen Siedlungsraum und Streuobstbestand, entspricht das Artenspektrum in etwa dem Erwartungswert. Es wurde festgestellt, dass der Planbereich nur untergeordnet genutzt wird. Es wurden im Planbereich keine Fledermausquartiere festgestellt. Der Planbereich und die angrenzende spielen weder als Jagdlebensraum, noch für die Vernetzung der Lebensräume eine Rolle. Der südlich, außerhalb des Planungsbereichs liegende Streuobstwiese dient als siedlungsnahes Jagdhabitat für die nachgewiesenen Fledermausarten.</p> <p>Reptilien: Bei den durchgeführten Relevanzbegehungen im Plangebiet wurden keine Reptilien festgestellt.</p> <p>Sonstige Tierarten: Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung, können sonstige planungsrelevante Arten (z.B. Amphibien, Schmetterlinge) insgesamt ausgeschlossen werden.</p> <p>Gesamtbewertung: Aufgrund der gegenwärtigen homogenen strukturellen Ausstattung durch landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, kann insgesamt von einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen werden. Durch das Planvorhaben muss grundsätzlich eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG <u>nicht</u> befürchtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ca. 380 m nördlich befinden sich die geschützten Biotope nach NatschG mit den Biotop-Nr. 178244260630 „Feldgehölz nördlich von Altheim“ und 178244260629 „Hasel-Feldhecke nördlich von Altheim“. - Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind in der Umgebung keine vorhanden. - Ca. 60 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte, im Bereich der vorhandenen Streuobstfläche. Suchräume werden durch die Planung nicht durchschnitten. - Sonstige Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten.

Bebauungsplan Mischgebiet „Untere Hofäcker“

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2022

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Versiegelung der Mischgebietsfläche - Strukturelle Aufwertung von Teilbereichen der Fläche <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der Fläche als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und Lagerfläche für den Gerüstbaubetrieb und Kranverleih - Keine Veränderung in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bewertungsmethodik in der E-/A-Bilanz richtet sich dabei nach dem Leitfaden Heft 23 LUBW (2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.“ <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen „Bodenqualitäten“. - Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. - Kein Quellschutzgebiet betroffen. - Kein Überschwemmungsgebiet betroffen. - Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. - Das anfallende Niederschlagswasser wird dezentral versickert <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Geruchsemissionen zu erwarten <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Altheim ist eine Gemeinde des ländlichen Raumes, geprägt durch landwirtschaftliche Strukturen. Mit einer Geländehöhe zwischen 540 müNN im Westen und 533 müNN im Osten kann die Geländeneigung als mäßig bezeichnet werden. - Das Plangebiet ist nur vom Schleifweg her einsehbar, da sich das Planungsgebiet in einer Senke befindet. - Anschließend schirmt die vorhandene Eingrünung das Grundstück ab. - Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Planbereich keine vorhanden. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kultur- und Sachgüter, die durch die Planung beeinflusst werden sind nicht bekannt Prognose bei Nichtdurchführung der Planung - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung weiterer baulichen Anlagen. - Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - Mittel - positive Umweltauswirkungen zu erwarten - gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. - Verdichtung von Böden bei den Bauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tierarten wurden artenschutzfachlich untersucht. Das Gelände besitzt für Tier- und Pflanzenarten insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Durch das Vorhaben werden keine 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering/mittel

Bebauungsplan Mischgebiet „Untere Hofäcker“

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2022

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	<p>Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Vorhaben greift nicht direkt in die Kernfläche des Biotopverbundes mittlere Standorte ein. Kern- und Suchräume sind nicht betroffen. Deshalb sind nur geringe Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem mittlere Standorte zu erwarten. - Durch die dazwischen liegende Bebauung kann eine Beeinträchtigung der geschützten Biotope nach NatschG mit den Biotop-Nr. 178244260630 „Feldgehölz nördlich von Altheim“ und 178244260629 „Hasel-Feldhecke nördlich von Altheim“, welche am nördlichen Ortsrand von Altheim liegen, ausgeschlossen werden. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. - Artenreiche Grünflächen durch planerische Festsetzungen (Pflanzgebot). 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Fläche	<p>Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbauung und Versiegelung von teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen - Überbauung von bereits von teilweise Versiegelten Lagerflächen des Gerüstbaubetriebes und Kranverleihs 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel
Boden	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Baustellentransport. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der natürlichen Bodenfunktion durch Überbauung und Versiegelung - Bodenregeneration auf Flächen des Pflanzgebots. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Wasser	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	<p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering
Klima und Luft	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während den Bauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme und Wärmeabstrahlung 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering
Landschaft	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung wird durch die vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Westen vermindert. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering
Kultur- und Sachgüter	<p>Baubedingte Auswirkungen: keine</p> <p>Anlagebedingte Auswirkungen: keine</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen: keine</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Schutzgut Mensch

- Festsetzung zur zulässigen Höhe der Gebäude
- Eingrünung der Planfläche

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Artenschutzfachliche Untersuchung durch ein Fachbüro
- Eingrünung durch Streuobstbäume in Hochstammqualität
- Pflanzgebot: 1 Streuobstbaum / 1000m²
- Erhalt der vorhandenen Apfelbäume und des Nistkastens im vorhandenen Schuppen
- Festsetzungen zum Bodenschutz

Schutzgut Fläche

- Beschränkung der neu zu versiegelnden Fläche durch Festsetzung der GRZ 0,6 (MI1,3,4) beziehungsweise auf GRZ 0,4 (MI2).

Schutzgut Boden

- Festsetzungen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase.

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Abwasserbehandlung und Nutzung.

Schutzgut Klima und Luft

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

- Durch die im Pflanzgebot festgesetzte Pflanzung von Streuobstbäumen zur Eingrünung der Planfläche im Süden des Plangebiets erfolgt eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft.
- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten

4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

(siehe Anhang 1)

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche an die vorhandene Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließt.

Ziele von landwirtschaftlicher oder naturschutzfachlicher Seite die gegen eine Ausweisung eines Mischgebiets am Standort sprechen sind nicht bekannt. Wichtige Naturschutzziele wie keine Zerschneidung bisher unzerschnittener Landschaften, sparsamer Umgang mit Boden, keine erhebliche Beeinträchtigung von bisher unbelasteten Landschaften, keine Beeinträchtigung von lokalen Populationen geschützter Tier- und Pflanzenarten und keine Zerstörung von Lebensstätten von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden hier beachtet. Schutzziele von Schutzgebieten werden nicht beeinträchtigt.

Es sind in der Umgebung keine alternativen fachlich besser geeigneten und liegenschaftlich umsetzbaren Flächen bekannt.

Anderweitige Planungsalternativen sind deshalb nicht vorhanden.

6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten. Es sind somit keine Anhaltspunkte gegeben, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundeimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und der örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange untersucht und eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW und Information über die Böden wurden über den Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Beschreibung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der Umweltauswirkungen unterschieden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Mögliche unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung, auch durch Ortsbesichtigungen, ebenso wie die Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf nicht erheblich betroffene Schutzgüter, überwacht (§ 4c BauGB).

Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter regelmäßig überprüfen.

Zusätzlich findet eine allgemeine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen und entsprechend § 4 (3) BauGB statt. Dabei wird die Gemeinde von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unterrichtet.

8. Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst ca. 7.550 m². In dem Plangebiet sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den angrenzenden Gerüstbaubetrieb des Grundstückseigentümers, sowie ein Bauplatz für eine geplante Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden. Die Planfläche wird aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand, eine mögliche Weiterentwicklung des Plangebietes ohne die Umsetzung des Vorhabens und die durch den Bebauungsplan entstehenden Umweltauswirkung beschrieben. Es werden

dabei nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ermittelt und es wird untersucht ob erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen nicht und erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und zu deren Ausgleich werden im Umweltbericht nachfolgend verschiedene Maßnahmen beschrieben.

Zur Beachtung der speziellen Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung eingeholt. Dabei wurden insbesondere das Vorkommen und die Auswirkungen auf relevanten Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten untersucht. Die Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden nicht ausgelöst. Der Bebauungsplan kann artenschutzfachlich ohne erforderliche zusätzliche Maßnahmen zu gelassen werden. Die in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung empfohlenen Maßnahmen, nämlich die Pflanzung einer Obstbaumreihe zur Abgrenzung des Plangebiets nach Süden und die Festsetzungen zum Insektenschutz (Insektenfreundliche Beleuchtung) wurden bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und in das Schutzgut „Boden“ und deren Ausgleich wird weiterhin mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung bewertet. Die in der Bilanz ermittelten Ökopunkte müssen vom Vorhabenträger mithilfe von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die, MI 4 betreffenden Ökominuspunkte werden über das Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen ausgeglichen. Die MI1-3 betreffenden Ökominuspunkte werden vom privaten Grundstückseigentümer mithilfe von Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Ausweisung des Mischgebietes sind im Planbereich und in der Umgebung keine vorhanden.

Die Gemeindeverwaltung und die Fachbehörden werden die ermittelten unerheblichen und eventuellen unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen.

9. Quellenangaben

LUBW Schutzgebiete

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Daten- und Kartendienst

www.lubw.baden-wuerttemberg.de

LGRB Boden

Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Frei-

burg

www.lgrb-bw.de

ÖKVO (2011) ÖKOKONTO-VERORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG

Verordnung des Ministeriums für Umwelt Naturschutz und Verkehr

Artenschutzrechtliche Einschätzung“, vom 01.09.2022, Büro Umweltkonzept-Tanja

Irg

C. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Gebäudeaußenflächen sollen sich in das Landschaftsbild bestmöglich einfügen und dieses so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Durch die Differenzierte Nutzung des Mischgebiets ist eine Festsetzung der Dachform wenig sinnvoll, daher sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächern mit einer Dachneigung unter 6° zu begrünen (§74 (1) LBO). Dabei ist mindestens 75 % der Flachdachfläche mit einer Substratschicht (durchwurzelbare Vegetationsschicht) von mindestens 8 cm Dicke zu versehen und zu begrünen. Kiesschüttungen auf der Dachfläche sind nicht zulässig, außer unter Anlagen zur Solarenergiegewinnung, welche durch den Aufwuchs der Dachbegrünung beschattet werden könnten.

Dächer, welche der Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen unterliegen, sind aufgrund der dadurch entstehenden hohen Dachlasten von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

Zum Schutz von Gewässern durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen wird die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäune ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt.

Aus baugestalterischer Absicht werden gegenüber öffentlichen Flächen bei Art der Einfriedung Mauern, Gabionenwände, Stacheldraht und Elektrozaune ausgeschlossen.

In Altheim besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Ebenso müssen für die Tagespflegeeinrichtung und gewerblich genutzten Flächen ausreichend Parkplätze für Besucher, Gäste, Angehörige von Pflegebedürftigen und die Mitarbeiter ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrüpfungspflicht nach § 9 (1) LBO hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren werden aus technischen Gründen für bestimmte Grundstücke Vorschriften zur Rückhaltung des Dachflächen- und Hofflächenwassers getroffen. Hierbei wird der Bau von Versickerungsmulden oder Rigolen-Systemen vorgeschrieben, welche sich am Bemessungsregen (5-Jähriges Ereignis Schemmerhofen-Altheim: 185 l/s·ha) orientieren

Zur Entlastung des bestehenden Kanalnetzes soll lediglich der Überlauf der Versickerungsanlagen an diese angeschlossen werden.

Um ausreichend Stellplätze und Freiflächen auf den Baugrundstücken zu erhalten ist auch der Bau von Rigolen-Systemen unter PKW-Stellplätzen möglich.

Aufgrund der Belastung des Regenwassers durch Öl und Abriebe der Fahrzeuge auf den PKW-Stellplätzen ist eine Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Wassers nur über die belebte Bodenschicht oder Bodenfilter zulässig.