

Stadt Heidenheim an der Brenz

Ortsteil Großkuchen

Baubereichsplan 23.00

Begründung

Stand: 10.02.2015

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

zum

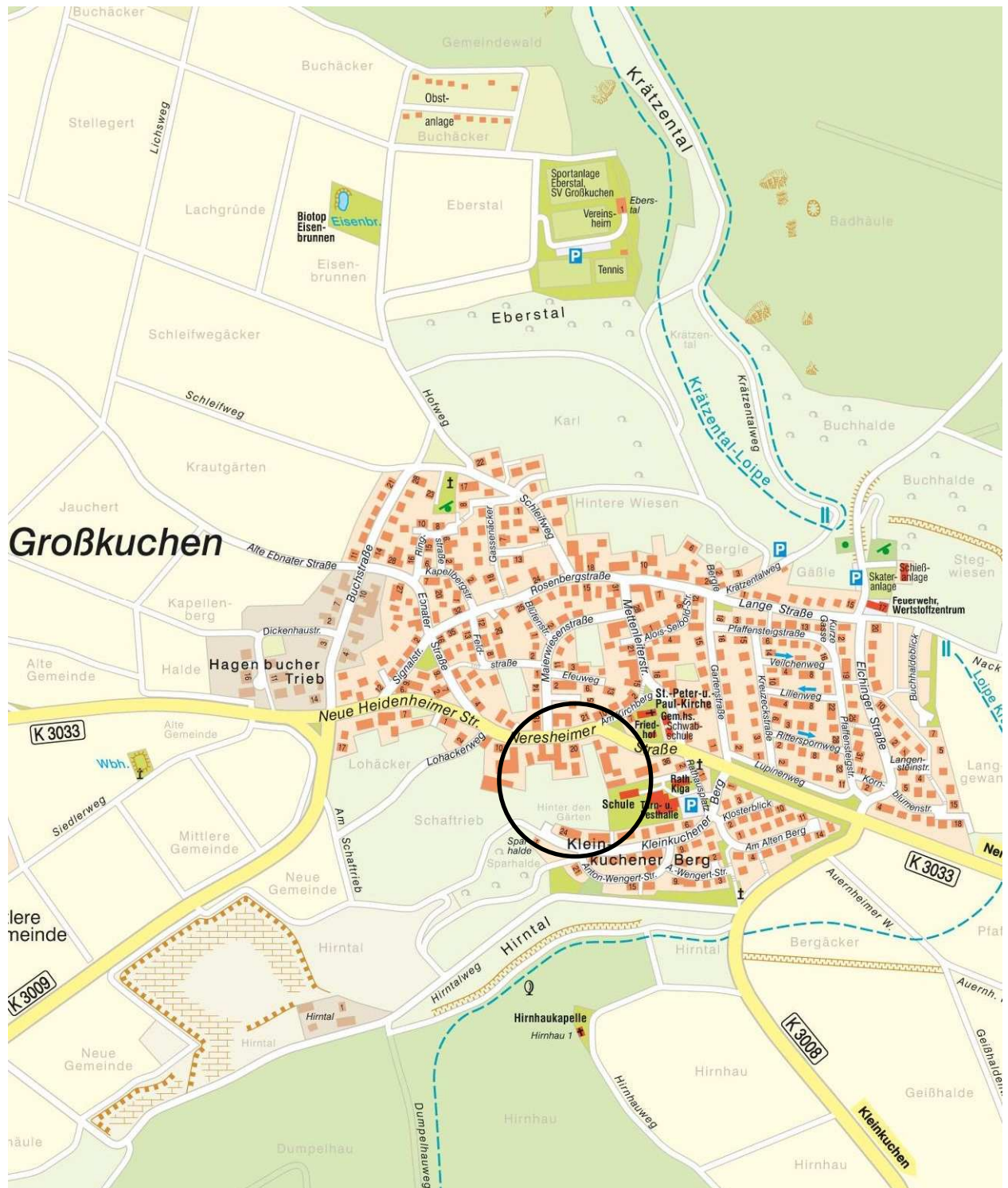
Bebauungsplan

„Hinter den Gärten“

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan M 1:10.000	Seite 2
1. Begründung	Seite 3
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 3
1.5 Erschließung	Seite 4
1.6 Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8 Abfallentsorgung	Seite 5
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 8
1.12 Sozialplan	Seite 9
1.13 Immissionsschutz	Seite 9
1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 9
1.15 Kosten	Seite 9
1.16 Statistik / städtebauliche Kenndaten	Seite 9
2. Umweltbericht	Seite 11
2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 12
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	Seite 12
2.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	Seite 14
2.4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	Seite 17
2.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Seite 17
2.6 Kompensationsmaßnahmen (planintern)	Seite 19
2.7 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits	Seite 20
2.8 Ergebnis	Seite 21
2.9 Planexterne Kompensationsmaßnahmen	Seite 21
2.10 Alternative Planungsmöglichkeiten	Seite 22
2.11 Vorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)	Seite 22
2.12 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	Seite 22
2.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	Seite 23

Übersichtsplan M 1:10.000



1. Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Grundstück Neresheimer Straße 20 mit den darauf befindlichen Gebäuden, die zwischenzeitlich leer stehen, stand zum Verkauf an. Die Stadt Heidenheim hat dieses Grundstück erworben, um die städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden, von drei Seiten baulich umgebenen Außenbereichsfläche zu steuern.

Die Verbesserung der Erschließung des Wohngebiets Kleinkuchener Berg-Mitte über eine zweite verkehrliche Anbindung an die Neresheimer Straße und ein Zugang des Schulgeländes von Westen sind vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplans. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen zur strukturellen Aufwertung und baulichen Entwicklung des historischen Ortskerns geschaffen.

Die Stadt möchte die erworbenen Flächen möglichst bald an Bauinteressenten veräußern, um das Ortsbild in zentraler Lage zu verbessern. Dies ist aber nur möglich, wenn in einem Bebauungsplan die Siedlungsentwicklung und die neuen Verkehrsanlagen abschließend geplant und festgesetzt sind.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs vom 11.02.2014 hat der Gemeinderat am 27.03.2014 die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Großkuchen auf einer Höhe zwischen ca. 565 m und 575 m ü. NN. Es handelt sich dabei um eine nach Südosten mäßig geneigte Fläche zwischen der Neresheimer Straße und dem Wohngebiet Kleinkuchener Berg westlich der Grundschule.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Neresheimer Straße 18 (Flurstück 46/1), Neresheimer Straße 20 (Flurstück 46/3), die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 431/1 und 431/2 sowie eine Teilfläche der Neresheimer Straße (Flurstück 40).

1.3 Heutiger Zustand

Die Fläche südlich der Neresheimer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss im Zusammenhang mit der östlich und westlich angrenzenden Bebauung und Nutzung als Teil eines typischen dörflich strukturierten, historischen Siedlungsbereichs angesehen werden.

Während das Grundstück Neresheimer Straße 20 mit früherer gastronomischer Nutzung seit Jahren leer steht, befinden sich im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe und Wohnnutzungen. Die bisher un bebauten Flächen zwischen der Bebauung an der Neresheimer Straße und dem Wohngebiet Kleinkuchener Berg-Mitte werden noch landwirtschaftlich genutzt. Östlich dieser landwirtschaftlichen Flächen befinden sich Gemeinbedarfsflächen mit Grundschule, Sporthalle und Rathaus. Die Außenanlage der Schule wurde in den letzten Jahren auf die landwirtschaftliche Fläche um ca. 15 m nach Westen erweitert. Im südwestlichen Geltungsbereich wurde vor zwei Jahren ein Kinderspielplatz angelegt. Nennenswerte Pflanzungen sind ausschließlich im Bereich der Schulfläche und des Spielplatzes vorhanden.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Sowohl der zur Zeit noch rechtswirksame Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim als auch der Entwurf des Flächennutzungsplans 2029 stellen im Bereich des Bebauungsplans entlang der Neresheimer Straße gemischte

Bauflächen und südlich davon angrenzend geplante Wohnbauflächen dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weder einfache noch qualifizierte Bebauungspläne vor. Für die Grundstücke 46/1 und 46/3 im unmittelbaren Anschluss an die Neresheimer Straße gilt bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB. Bei den beiden südlich daran angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Nördlich angrenzend weist der qualifizierte Bebauungsplan „Maierwiesen“ aus dem Jahr 1991 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aus. Der qualifizierte Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ aus dem Jahr 1996 setzt die östlich angrenzenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf für Schule, Sport und Spielflächen und im Süden ein allgemeines Wohngebiet fest.

Für die übrigen angrenzenden Flächen liegen keine Bebauungspläne vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Egautal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 ist zu beachten.

In mindestens 300 m Entfernung wird südwestlich von Großkuchen ein Steinbruch betrieben, der ausimmissionsschutzrechtlicher Sicht nur unerhebliche Auswirkungen auf den Planbereich hat.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Wie einleitend erläutert, ist eine Straßenverbindung zwischen der Neresheimer Straße und dem westlichen Ende der Kleinkuchener Straße geplant. Diese Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw bei Tempo 30) und einem einseitigen Gehweg östlich der Fahrbahn vorgesehen. Neben der Anbindung des Wohngebiets Kleinkuchener Berg-Mitte ist über diese Straße auch eine Verbesserung der Erschließung des Schulgeländes erklärtes Ziel der Planung. Zur vollständigen Erschließung der weiteren Bauflächen werden auch weitere Verkehrsflächen notwendig. Bei der Planung dieser Verkehrserschließung wurde auf Stichstraßen verzichtet. Durch die gewählte Ringerschließung kann auf sonst notwendige große Wendeflächen für Müllfahrzeuge verzichtet werden.

Unter Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und der oben erläuterten Straßenraumgestaltung wurde die notwendige Gesamtbreite des Verkehrsraumes ermittelt. Diese Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ob die Fläche als Verkehrsberuhigter Bereich oder als Tempo-30-Zone ausgebaut wird, setzt der Bebauungsplan nicht fest. Dies erfolgt im Zuge der Verkehrs- und Straßenplanung und wird dann durch eine verkehrsrechtliche Anordnung entschieden.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Insgesamt 15 öffentliche Stellplätze sind im Anschluss an den Straßenraum der Straße A im Bereich des angrenzenden Schulgeländes und am südlichen Ende im Bereich des Kinderspielplatzes sowie in der Mitte der Straße B geplant. Private Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Regel auf den Baugrundstücken anzulegen.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Der nördlich des Rathauses bis zur Grundschule führende Weg kann nach Westen verlängert und an die neue Verkehrsfläche angebunden werden. Dadurch kann die Fußwegverbindung zur Schule, zur Sporthalle und zum Rathaus deutlich verbessert werden. Im Übrigen wurde die sichere Führung der Fußgänger im Rahmen der Verkehrsplanung untersucht. Das Anlegen eines einseitigen Gehwegs an der Ostseite der Verbindungsstraße erhöht die Verkehrssicherheit für die Schulkinder. Durch verkehrsrechtliche Anordnungen wird auch dieser Gehweg gewidmet.

Separate Radwege sind in dem Bereich nicht erforderlich.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 52 Heidenheim – Großkuchen – Neresheim ist der Ortsteil Großkuchen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle Maierwiesen liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebiets.

1.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebiets durch die Versorgungsträger ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen können alle notwendigen Versorgungsleitungen hergestellt werden.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten, da schon der Flächennutzungsplan 2005 diese Siedlungserweiterung zum Inhalt hat. Die Entwässerung des Gebiets wurde bei der Kanalisierung des Wohngebiets Kleinkuchener Berg-Mitte sowie dem Ausbau des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Pfaffensteig mit einem Abflussbeiwert von 0,5 bereits berücksichtigt.

Im Wasserhaushaltsgesetz ist in § 55 Abs. 2 geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der Topographie und der bereits erfolgten und auf drei Seiten des Baugebiets angrenzenden Bebauung, ist eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung über öffentliche Flächen mit der Einleitung in ein Gewässer unter vertretbarem Aufwand nicht möglich. Eine Einleitung in Versickerungsmulden, die in öffentlichen Flächen (Grünfläche im Osten, Kinderspielplatz im Süden) anzulegen wären, könnten nur in geringem Umfang das Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufnehmen. Da die Regenwasserbewirtschaftung für den Planbereich bei der Kanalisierung des Gebiets Kleinkuchener Berg-Mitte und im RÜB Pfaffensteig bereits berücksichtigt wurde und mit weiteren Baugebieten im Süden von Großkuchen nicht gerechnet werden kann, wird auf eine im Plangebiet anzulegende zentrale Regenwasser-versickerung verzichtet.

1.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden. Im Rahmen der Verkehrsflächenplanungen wurde berücksichtigt, dass alle Baugrundstücke durch Müllfahrzeuge ordnungsgemäß angefahren werden können.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung erfolgt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche.

Der Bereich Neresheimer Straße / Mettenleiterstraße mit Kirche und Friedhof als Zentrum stellt den historischen Mittelpunkt der Gemeinde Großkuchen dar. Die bebauten Flächen südlich der Neresheimer Straße zwischen Rathausplatz im Osten und der Ebnater Straße im Westen sind als südlicher Rand des Dorfzentrums zu betrachten. Dieser Bereich ist geprägt durch die typischen dörflichen Nutzungen wie Kirche, Friedhof, landwirtschaftliche Hofstellen, Gasthaus (zwischenzeitlich aufgegeben), Rathaus und Wohngebäude. Eine vergleichbare, dörflich geprägte Nutzungsmischung ist auch entlang der Mettenleiterstraße anzutreffen.

Müsste für diesen gesamten Bereich – die richtige Abgrenzung wäre noch detailliert zu untersuchen – eine Gebietsausweisung unter Anwendung der Baunutzungsverordnung vorgenommen werden, so käme nur die Ausweisung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO in Frage. Zu diesem Ergebnis würde auch eine Beurteilung nach § 34 BauGB führen.

Für eine kleine Teilfläche dieses Dorfgebiets wird, in erster Linie zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ notwendig. Aufgrund dieser Verkehrserschließung werden für bestehende und neue Bauflächen planungsrechtliche Aussagen notwendig. Diese planerischen Festsetzungen orientieren sich folgerichtig an der zuvor erläuterten Gesamtsiedlungsstruktur und dem Flächennutzungsplan. Die Einbeziehung all dieser Flächen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird dennoch nicht notwendig.

Auch die Einbeziehung aller Flächen südlich der Neresheimer Straße wird nicht zwingend erforderlich, um zu einer abschließenden Bewertung aller planungsrechtlich relevanten Belange zu kommen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind ohne Frage eine der prägenden Nutzungen in einem Dorfgebiet. Sie sollen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht beschnitten, sondern unterstützt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das durch die Ausweisung der nördlichen Planfläche als Dorfgebiet begründet.

Diese Festsetzung, die die Gesamtsiedlungsstruktur berücksichtigt, kann als Verknüpfung zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben gesehen werden. Darüber hinaus soll den beiden angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben so nicht nur ein erhöhter Bestandsschutz, sondern auch grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Allgemein zulässige Arten der Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im eigentlichen Dorfzentrum gegenüber der Kirche und dem Friedhof und am zentrumsnahen Zugang zum Schulgelände wegen ihrer Flächengröße und ihres Erscheinungsbildes als störend empfunden. Alle anderen zulässigen dorfgiebets-typischen Nutzungen tragen zur Stärkung des Ortskerns bei.

Aus denselben Gründen, aber insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Friedhof und Kirche wie auch zur Grundschule, sind die unter § 5 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zu akzeptieren und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Fläche südlich des bereits bestehenden Dorfgebiets bis an das Wohngebiet Kleinkuchener Berg-Mitte wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Wie bereits im angrenzenden Wohngebiet Kleinkuchener Berg-Mitte werden auch hier die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch im Hinblick auf die angrenzende Gemeinbedarfsnutzung (Grundschule, Sporthalle, Rathaus), aber insbesondere wegen der abschließlichen Wohnnutzung im südlich angrenzenden Wohngebiet werden diese Anlagen als

unverträglich empfunden. Bei konkretem Bedarf in Großkuchen wäre die Ansiedlung dieser Nutzungen, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, im nördlichen Dorfgebiet richtig.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich wird das vorhandene Wohngebiet Kleinkuchener Berg–Mitte um ca. 50 – 60 m nach Norden erweitert, grenzt aber nicht unmittelbar an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren üblichen und in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Emissionen an.

Mit den beiden geplanten Gebietsausweisungen sind im Zusammenhang mit den vorhanden landwirtschaftlichen Nutzungen keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Wohngebäude, die in einem Dorfgebiet allgemein zulässig sind, können daher bezüglich des Immissionsschutzes grundsätzlich kein rechtliches Problem darstellen. Sie sind vor üblichen Geruchsemissionen nicht zu schützen. So werden betriebstypische Geruchsbelästigungen aus Anlagen landwirtschaftlicher Hofstellen innerhalb eines Dorfgebiets (z. B. Dungstätten, Jauchegruben, Gärfutterbehälter)üblicherweise nicht als unzumutbare Belästigung für Wohnnutzungen angesehen.

Dies gilt im Prinzip auch für Wohnnutzungen in umgebenden Wohngebieten. In ländlich strukturierten Gebieten ist generell bei einem Heranrücken von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Betriebe die neue Grundstücksnutzung mit der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die landwirtschaftliche Nutzung belastet.

Dies wird durch die Aussage in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bestärkt. Danach ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahme wird in ihrer rechtlichen Bedeutung auch gegenüber den allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO als vorrangig angesehen.

1.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe) wird auf die vorhandene, aufgelockerte ländliche Bebauung Rücksicht genommen. Auch wenn die zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO nicht angewandt werden, wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Dorfgebiet und einer GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet die Vorschrift über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB für den ländlichen Bereich in angemessenem Umfang berücksichtigt. Auch die Festsetzung einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung für die Dorfgebietsflächen im Anschluss an die Neresheimer Straße ist unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu sehen. In den übrigen Gebietsteilen ist überwiegend eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig, aber nicht zwingend. Lediglich für die Wohngrundstücke im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Kleinkuchener Straße ist zur Anpassung die Begrenzung auf eine eingeschossige Bebauung aus städtebaulicher Sicht erfolgt.

1.9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise für das allgemeine Wohngebiet wie auch für das Dorfgebiet entspricht dem bestehenden Gesamtsiedlungscharakter. Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen werden aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Für die nach § 34 BauGB schon bisher bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke im südlichen Anschluss an die Neresheimer Hauptstraße galten auch ohne Bebauungsplan die in der Landesbauordnung festgelegten Wandabstandsflächen. Im Bebauungsplan werden gegenüber den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im Osten und Westen durch Festsetzung von Baugrenzen über das Mindestmaß (2,5 m) hinausgehende Gebäudeabstände bestimmt. Der planungsrechtlich so geschaffene größere Abstand (8 – 10 m) für Gebäude verringert den von den Angrenzern befürchteten Konflikt durch die unterschiedlichen Nutzungen.

1.9.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans wurde vor zwei Jahren der Kinderspielplatz angelegt, der im Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ an anderer Stelle geplant war. Diese Fläche wird nun als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

In den vergangenen Jahren wurde die Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an das Grundschulgelände um ca. 15 m nach Westen erweitert. Diese Fläche wurde als Schulgarten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Eine bauliche Erweiterung der Grundschule steht derzeit nicht zur Diskussion. Sollte hier künftig ein Erweiterungsbedarf vorliegen, wäre der Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ im Bereich der Gemeinbedarfsflächen zu ändern. In diesem Zusammenhang wäre dann die Einbeziehung des Schulgartens zu prüfen. Im Bebauungsplan wird daher für die erweiterte Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,09 ha) keine Überbaubarkeit in Form einer Baugrenze festgesetzt. Die Fläche dient als begrünte Außenanlage des Schulgeländes, wobei untergeordnete Nebenanlagen (Wege, Sitzgelegenheiten, Spielbereiche usw.) ausnahmsweise genehmigt werden können. Diese Anlagen stellen gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung keine Beeinträchtigung dar.

Entlang der östlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs im Anschluss an die dort bestehenden Landwirtschaftsbetriebe werden 3 m breite, zusammenhängende Bepflanzungen als Pflanzgebote festgesetzt. Durch diese Bepflanzung wird eine in erster Linie optische Trennung zwischen den teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen (Futtersilo, Dunglegen usw.) und den möglichen neuen Nutzungen erreicht und sichergestellt. Diese Pflanzmaßnahmen können auf die im Textteil enthaltene übliche Verpflichtung, mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, angerechnet werden. Nachdem die Grundstückseigentümer bei Wohnnutzung ihre Grundstücke entlang der Grundstücksgrenzen üblicherweise mit Sträuchern und Hecken bepflanzen, sind mit diesen Pflanzgeboten auch keine zusätzlichen Kosten verbunden.

Darüber hinaus werden Pflanzgebote im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Osten und im Bereich der öffentlichen Stellplätze festgesetzt, um den öffentlichen Raum landschaftsgestalterisch aufzuwerten und notwendige Ausgleichsmaßnahmen rechtlich zu sichern.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO werden nur vorgenommen, soweit sie zur gestalterischen Einbindung der Gebäude und der Freiräume untereinander und in das umgebende Orts- und Landschaftsbild insgesamt notwendig werden. Dies betrifft Aussagen zur Dachgestaltung, zur Ausführung von Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile und über die Zulässigkeit und Anordnung von Antennenanlagen.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB nur für die südlichen Grundstücke (431/1, 431/2) verbunden. Die hier mit der Planung verbundenen Eingriffe können im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Soweit notwendige Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden können, werden diese auf den öffentlichen Grünflächen hergestellt. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zu 81,5 % und den Verkehrsflächen zu 18,5 % zugeordnet und entsprechend der Kostenerstattungssatzung den Eigentümern in Rechnung gestellt.

Bei den Grundstücken (46/1, 46/3) im Anschluss an die Neresheimer Straße handelt es sich um bebaute Grundstücke, für die bereits zuvor Baurecht bestand. Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB liegen hier nicht vor.

Die im Umweltbericht enthaltenen Maßnahmen, soweit sie zum Ausgleich der Eingriffe notwendig werden, sind durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

1.12 Immissionsschutz

Im Südwesten von Großkuchen wird ein Steinbruch mit Schotterwerk betrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kleinkuchener Berg-Mitte wurden die Immissionen für das Wohngebiet untersucht. Dabei wurde ein Schutzabstand von 300 m für die Wohnbebauung zum Steinbruch festgelegt. Da das Baugebiet „Hinter den Gärten“ diesen Schutzabstand ebenfalls einhält, ist mit unzumutbaren Immissionen nicht zu rechnen. Wie im Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ wird im Textteil zum Bebauungsplan auf den Betrieb und damit verbundene Sprengungen hingewiesen.

Die Emissionen, insbesondere Geruchsbelästigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen, und deren Auswirkungen auf zulässige Wohnnutzungen wurden unter Ziffer 9.1 ausführlich behandelt.

1.13 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zu ca. 75 % im Eigentum der Stadt, die übrige Fläche ist in Privatbesitz eines Eigentümers. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine gesetzliche Bodenordnung nach § 45 BauGB nicht erforderlich. Eine freiwillige Bodenordnung wird angestrebt.

1.15 Kosten

1.15.1 Planungskosten (ohne MwSt.)

Bebauungsplan	20.299,- EUR
Umweltbericht	ca. 6.700,- EUR
Straßenplanung (bis Entwurfsplanung)	ca. 16.000,- EUR
Grünplanung	ca. 4.800,- EUR

1.15.2 Baukosten (mit MwSt.)

Straßen- und Wegebau, öffentliche Parkplätze	ca. 375.000,- EUR
Öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen	ca. 35.000,- EUR

1.15.3 Einnahmen

Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den gültigen Beitragssatzungen der Stadt erhoben.

Im Übrigen entstehen Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke.

1.16 Statistik / städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans		ca. 1,88 ha	100 %
WA-Flächen		ca. 0,40 ha	21,3 %
- überbaubar (GRZ 0,3)	1.200 qm		
MD-Flächen		ca. 0,92 ha	48,9 %
- überbaubar (GRZ 0,4)	3.680 qm		
Flächen für den Gemeinbedarf - Schule		ca. 0,09 ha	4,8 %
Verkehrsflächen		ca. 0,32 ha	17,0 %
- Straßen	2.500 qm		

- Stellplätze	194 qm		
- Gehwege	420 qm		
- Verkehrsgrün	86 qm		
Öffentliche Grünflächen		ca. 0,15 ha	8,0 %
- Spielplatz	1.167 qm		
- Grünanlage	275 qm		

2. Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange geprüft, in einem Umweltbericht dargestellt und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gemacht. Es sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ ist für den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs keine Umweltprüfung notwendig. Hier besteht nach § 34 BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht. Die Abgrenzung wird anhand der örtlichen Gegebenheiten gezogen. So zeigen die jetzigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 46/1 und Nr. 46/3 das Ende des ursprünglichen Ortskerns. In diesem Teil des Geltungsbereichs – in der Abbildung 1 der nicht schraffierte Bereich – gibt es keinen Eingriff. Es können allerdings planexterne Maßnahmen festgelegt werden.

Südlich der Flurstücksgrenzen der Nrn. 46/1 und 46/3 ist eine Bebauung ohne einen qualifizierten Bebauungsplan nicht möglich. Für diese 0,91 ha ist eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Diese Fläche ist das Plangebiet.

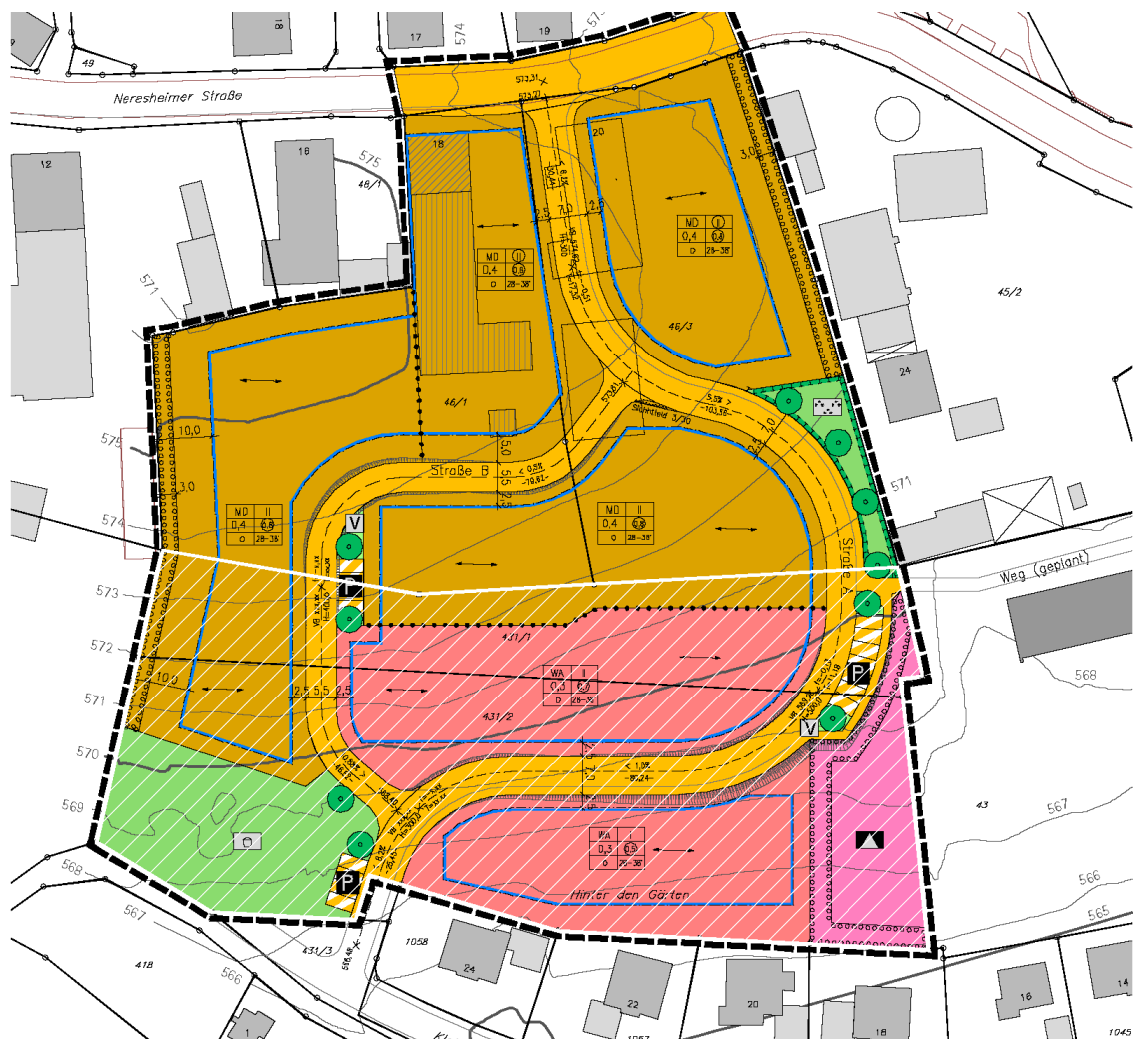


Abb.1: Plangebiet des Bebauungsplans für den Umweltbericht (Schraffur)

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts

Nutzungsart	Dorfgebiet (Norden), Allgemeines Wohngebiet (Süden), Fläche für Gemeinbedarf (Erweiterung Schulhof), Grünfläche – öffentlicher Kinderspielplatz
Bauweise	Offene Bauweise, voraussichtlich überwiegend Einzelhäuser
Erschließung	Verbindungsstraße zwischen Neresheimer Straße und Kleinkuchener Straße
Flächenbedarf	ca. 0,91 ha (davon ca. 0,16 Dorfgebiet und ca. 0,40 ha WA), (Geltungsbereich B-Plan insgesamt 1,88 ha)

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Arten und Biotope	Artenschutz Schutz und Erhalt von Lebensräumen <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> FFH-Richtlinie und EG-Vogelschutzrichtlinie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim
Wasser	Erhalt von Grundwasser und Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 Wassergesetz für Baden-Württemberg Wasserhaushaltsgesetz Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim
Boden	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Sicherung der Bodenfunktionen Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim

Klima und Luft	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen Vermeidung von Emissionen Verbesserung der Luftqualität <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim- Nattheim
Landschaftsbild und Erholung	Schutz des Landschaftsbilds Ortsrandgestaltung Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim- Nattheim
Mensch	Schutz der menschlichen Gesundheit Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) <u>Rechtsgrundlagen:</u> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim- Nattheim
Kultur- und Sachgüter	Schutz und Erhalt von historischen Kulturdenkmalen sowie von Bau- und Bodendenkmalen <u>Rechtsgrundlage:</u> Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim ist der südliche Bereich bereits als geplante Wohnbaufläche, der nördliche als gemischte Baufläche dargestellt.

Der neue Flächennutzungsplan 2029 hat die Abgrenzung nach einer erneuten Prüfung in den Entwurf übernommen. Von Seiten der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden schon im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans 2022 keine Bedenken vorgebracht. Der Landschaftsplan 2022 (HPC, 2012) kennzeichnet die Fläche schon als „Siedlungsfläche einschließlich geplanter Bau- und Hinweisflächen“. Im Regionalplan Ostwürttemberg ist die gesamte Fläche als geplante Siedlungsfläche (Wohnen) gekennzeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es mit Ausnahme des Wasserschutzgebiets der Schutzzone III der „Grundwasserfassungen im Egautal“ keine weiteren ausgewiesenen Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope.

Altlasten

Nach dem Altlastenkataster des Landratsamtes Heidenheim gibt es im gesamten Geltungsbereich keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

2.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB werden die bestehenden Umweltmerkmale nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands dokumentiert und bewertet.

2.3.1 Schutzgut Arten und Biotope

Arten

Arten der Vogelschutzrichtlinie, Anhang II-Arten der FFH-Richtlinie bzw. andere streng und besonders geschützte Arten werden auf dieser landwirtschaftlich geprägten Fläche nicht erwartet bzw. werden aufgrund der Ausweichmöglichkeiten in die weitläufigen, direkt angrenzenden Freiflächen mit Gehölzstrukturen nicht erheblich beeinträchtigt. Arten aus dem Artenschutzprogramm Baden-Württemberg sind nicht betroffen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird als nicht notwendig erachtet.

Biotope

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem aktuellen Verfahren der LfU „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (2005). Die erste Bestandsaufnahme war im Herbst 2013, weitere Begehungen waren im Frühjahr und Sommer 2014. Der Geltungsbereich für das Planungsgebiet „Hinter den Gärten“ lässt sich in verschiedene Biotoptypen unterteilen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen Biotoptypen sowie deren Wertstufen.

Tabelle 1: Bewertung der kartierten Biotoptypen (Bestand)

Biotoptyp	LfU-Code	m ² /Stück	Grundwert	Biotopwert (Wertstufe)	Bilanzwert
Spielplatz mit Gehölzen, Einzelbaum und Schotterweg (Kleinflächige Grünanlage)	VIII.2	925	6	gering	5.550
Schulgarten (Kleinflächige Grünanlage)	VIII.2	820	6	gering	4.920
Intensivwiese als Dauergrünland	33.61	7.223	6	gering	43.338
Gehölze	41.10	110	19	mittel	2.090
Nadelbäume (Baumgruppe) ¹	45.20b	32 St.	3	gering	4.800
Einzelbaum	45.30a	3 St.	6	gering	1.200
Summe Bestand (in m ²)		9.078			61.898

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Grünland. Dabei wird unterschieden zwischen der mit Nadelgehölzen eingegrenzten Schulhoferweiterung mit Obstbäumen im Osten, dem Kinderspielplatz im Südwesten und der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

¹⁾ Bilanzwert aufgrund Multiplikation des Grundwerts (5) mit dem Stammumfang (im Durchschnitt 50 cm) und der Abwertung aufgrund der Baumart (Faktor 0,6) sowie der Anzahl der Bäume (32).

2.3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ nicht vorhanden. Die Beurteilung wird ausschließlich anhand des Grundwassers vorgenommen. Bei der Bewertung des Grundwassers ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen das wichtigste Kriterium, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserangebot und –neubildung beschreiben zu können. Hinzugezogen wurde dazu die Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7326 Heidenheim an der Brenz.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des höheren Oberjuras (Weißjura) mit mittlerer Durchlässigkeit. Teilweise ist dieser von Löss bzw. Lösslehm überdeckt, so dass nur eine geringe Durchlässigkeit gegeben ist. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2029 weist den unversiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung zu. Durch die Neuversiegelung verringert sich die Grundwasserneubildung.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Wassersfassungen im Egautal“. Die Festsetzungen der Rechtsverordnung von 1976 sind bei einem Eingriff in das Schutzgut Wasser zu beachten.

2.3.3 Schutzgut Boden

Folgende Bodenfunktionen sind nach § 1 LBodSchG BW zu bewerten:

- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen

Für die Funktionen „landschaftsgeschichtliche Urkunde“ und „Lebensraum für Bodenorganismen“ existieren keine Bewertungsmethoden, so dass keine Bewertung erfolgen kann. Gemäß LfU 2005 werden für die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ grundsätzlich nur Böden der höchsten Bewertungsstufen betrachtet. Dies trifft hier nicht zu. Die übrigen Bodenfunktionen werden auf Basis der Bodenschätzungsdaten nach Heft 31 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 1995) bewertet und in fünf Stufen unterteilt. Die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg (2006) „Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung“ dient als weitere Grundlage.

Bodentypen im Planungsgebiet sind nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 200) vorherrschend Rendzinen und Terra fusca aus Kalksteinersatz sowie Kalksteinverwitterungslehm.

Daten der Reichsbodenschätzung sind für die Flurstücke Nr. 431/1 und Nr. 431/2 vorhanden.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen (Bestand)

Bodenschätzung	Fläche (ha)	Bewertung			Summe
		NB	AW	FP	
L III c 4 24/23 ²⁾	0,91	1	2	2	
haWE	0,91	0,91	1,82	1,82	4,5/3 = 1,5

²⁾ T= Bodenart sandiger Lehm/Lehm; III= geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit, c= 6,9 – 5,7 °C; 4 = Wasserstufe trocken, dürr.

Die Grünlandwerte weisen für die Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB) eine sehr geringe bis geringe Leistungsfähigkeit und für die Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ (AW) und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ (FP) eine geringe Leistungsfähigkeit auf. Der schon teilversiegelte Schotterweg zum Kinderspielplatz hat eine so geringe Flächengröße, dass er nicht separat aufgeführt wird. Diese 1,5 ha-Werteinheit entsprechen 75.000 Biotopwertpunkte.

2.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Schwäbische Alb“ mit einem relativ rauhen Klima (submontan bis subkontinental). Die Jahrestemperatur beträgt durchschnittlich 6,8 °C, die mittleren Niederschlagsmengen liegen bei circa 879 mm im Jahr. Das Untersuchungsgebiet befindet sich an einem geneigten Südosthang auf ca. 565 bis 575 m ü. NN.

Die bislang unbebaute Fläche ist aufgrund der Vegetationsstruktur eine Kaltluftproduktionsstätte. Durch die Gesamtgröße und die Lage ist sie allerdings nicht siedlungsrelevant, somit ist durch eine Überbauung keine Beeinträchtigung zu erwarten. Das bestätigt auch der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2029.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bei der Planung handelt es sich um ein am Ortsrand liegendes Gebiet, das bereits im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgrenzt ist. Teile dieser bebauten Bereiche im Norden sind Bestandteil des neuen Bebauungsplans „Hinter den Gärten“. Die bislang unbebaute Fläche ergibt ein relativ eintöniges Bild aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, durch die Hanglage ist sie aber gut einsehbar.

Die Erholungsfunktion ist nicht betroffen, da der Schulgarten und der im Jahr 2012 angelegte Kinderspielplatz von der Planung nicht berührt werden, sondern durch den Bebauungsplan gesichert werden. Die Fußwegverbindung zum Rathaus, zur Schule und zur Sporthalle wird durch die Verlängerung und die Anbindung des vorhandenen Fußwegs nördlich des Rathauses deutlich verbessert.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Lärmtechnische Belastungen aufgrund des angrenzenden Schulgeländes im Nordosten und des in Betrieb befindlichen Steinbruchs im Südwesten sind vorhanden. Zeitweise ist mit Sprengungen zu rechnen, die je nach Windrichtung wahrgenommen werden können. Die geplante Bebauung wird umfeldtypisch, somit ist dadurch nicht mit einer erheblich höheren Lärmemission zu rechnen. Auch eine überproportionale Erhöhung der Verkehrsemissionen durch die Planung ist nicht zu erwarten. Die Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich oder als Tempo-30-Zone ausgebaut.

Im Zusammenhang mit den vorhanden landwirtschaftlichen Nutzungen sind keine immissionsrechtlichen Konflikte verbunden. Betriebstypische Geruchsbelästigungen aus Anlagen landwirtschaftlicher Hofstellen innerhalb eines Dorfgebiets wie beispielsweise Dungstätten, Jauchegruben, Gärfutterbehälter usw. sind zwar vorhanden, aber gelten nicht als unzumutbare Belastungen. Dies gilt im Prinzip für umgebende Wohngebiete: In ländlich strukturierten Gebieten ist generell bei einem Heranrücken von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Betriebe die neue Grundstücksnutzung mit der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die landwirtschaftliche Nutzung belastet.

Das vorhandene Wohngebiet im Süden weist in jeglicher Hinsicht eine hohe Wohnqualität auf. Gründe sind unter anderem die Nähe zu Kindergarten und Schule, aber auch zur freien Natur. Über die Linie 52 Heidenheim – Großkuchen – Neresheim ist der Ortsteil Großkuchen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle Maierwiesen liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebiets.

Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt diese hohe Wertigkeit nicht. Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist nicht erheblich.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze, geschützte oder bedeutsame Kulturgüter sind in dem Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.3.8 Wechselwirkungen

Im Planungsgebiet sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gegeben. Beispielweise bestehen bei der Siedlungsentwicklung (Versiegelung) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Biotope. So führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Lebensraumverlust und einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.3.9 Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Die Planung wirkt sich auf die am Ortsrand gelegene, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche vor allem durch Überbauung von Flächen durch Verkehrsflächen und Grundstücke nachteilig auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser und Boden aus. Die Erheblichkeit liegt aufgrund der geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung im mittleren Bereich. Für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich durch die Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Diese Schutzgüter werden nicht weiter berücksichtigt. Allerdings wirken sich einige der in Kapitel 2.5 und 2.6 aufgeführten Maßnahmen auch positiv auf diese Schutzgüter aus.

2.4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich im Planbereich vermutlich kurz- bis mittelfristig gesehen keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Der Bereich würde als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche erhalten bleiben.

2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Der Verursacher ist nach § 1a Abs. 3 BauGB verpflichtet, diese Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Durch die Anwendung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich können die negativen Auswirkungen stark eingeschränkt bzw. ausgeglichen werden. Nachfolgend erfolgt eine schutzgutbezogene Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung. Weiter wird untersucht, ob der Eingriff nach Durchführung der Maßnahmen als unerheblich und somit tolerabel gilt oder weitere, planexterne Kompensationsmaßnahmen formuliert werden müssen.

2.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend aufgeführte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei der Bilanzierung des Eingriffs als Bestandteil der Planung angenommen. Sollte es generell nicht möglich sein Maßnahmen umzusetzen, ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen.

2.5.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die neuen Garagenzufahrten, Stellplätze und Privatwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Auch die öffentlichen Parkplätze sind möglichst mit solchen Belägen zu versehen.

2.5.2 Gärtnerisches Anlegen der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um eine Ein- und Durchgrünung des neuen Wohngebiets zu erhalten.

2.5.3 Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung wird generell für alle Dachflächen im Planungsgebiet empfohlen. Geeignet sind vor allem flache und flach geneigte Dächer. Der Aufbau sollte eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufweisen und anteilig Oberboden aus dem Baugebiet enthalten.

2.5.4 Entfernung der Nadelbäume

An der nördlichen und westlichen Grenze des als Schulgartens genutzten Geländes stehen insgesamt 32 Fichten mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von ca. 15 cm. Diese nicht heimischen Nadelbäume werden entfernt und durch eine standortgerechte Hecke ersetzt. Die Entfernung der Fichten dient der Erhöhung der biologischen Vielfalt sowie der besseren Einsehbarkeit des Schulgartens, der zusätzlich durch die größere Sonneneinstrahlung attraktiver wird. Außerdem wird für die neuen, westlich angrenzenden Gebäude die Gefahr von Windbruch bzw. Windwurf ausgeräumt.

2.5.5 Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Zur weiteren Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere sollte während der Bauphase auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle verzichtet werden.

2.5.6 Sachgerechter Umgang mit Abfall

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Bei der Entsorgung und Wiederverwertung von Abfall ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landratsamtes Heidenheim zu beachten.

2.5.7 Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung so effektiv wie möglich zu gestalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Passivhausbauweise zur Minimierung von Wärmeverlusten
- Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen)

2.5.8 Regenbewirtschaftung - Versickerung

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Anfallendes Schmutzwasser kann über einen neu gebauten Mischwasserkanal ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Für die Behandlung des Regenwassers sind weitergehende Maßnahmen erforderlich. Um die lokale Grundwasserneubildung zu erhöhen, das Stadtklima durch eine erhöhte Verdunstung zu verbessern, die Kanalisation und die Kläranlage hydraulisch zu entlasten und nicht

zuletzt eine möglichst natürliche Bodenfunktion zu erhalten oder wiederherzustellen, muss das gesamte Dachwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Durch die gesplittete Abwassergebühr führt dies für den Eigentümer voraussichtlich zu finanziellen Vorteilen, da bei Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses eine Einsparung bei den Regenwassergebühren erfolgt. Um die Qualität des Regenwasserabflusses zu gewährleisten, sind Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei verboten.

2.5.9 Sonstige Minimierungsmaßnahmen

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist sicherzustellen. Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Bodenverdichtung in Bereichen, die nicht zur Überbauung vorgesehen sind, sind zu unterlassen. Außerdem ist auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen zu achten und der Oberboden ist sachgemäß zu behandeln. Auch eine weitestmögliche Reduzierung von Lärm, Staub und Schadstoffen durch die Optimierung des Bauablaufs ist anzustreben.

2.6 Kompensationsmaßnahmen (planintern)

2.6.1 Pflanzung von Sträuchern

Auf mindestens 10 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt ca. sieben Sträucher pro 10 m². Möglich sind auch Strauchpflanzungen, um das Grundstück einzugrenzen. Eine Auswahl standortgerechter Sträucher und Gehölze wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan festgelegt.

Auf den privaten Grundstücken im Osten und Westen, die an bereits bestehende Grundstücke angrenzen, ist auf insgesamt 407 m² eine dichte Bepflanzung entlang der bestehenden Grundstücksgrenze im Osten bzw. im Westen festgesetzt. Diese Bepflanzung kann mit den vorgeschriebenen Strauchpflanzungen auf 10 % der Grundstücksfläche verrechnet werden, sie muss nicht zusätzlich angelegt werden. Diese Begrünung dient als Sichtschutz und erfüllt somit auch die indirekte Immissionsschutzfunktion zu den bestehenden Gehöften (gemäß dem Motto: „Was man nicht sieht, stört einen nicht.“). Diese Maßnahme kann nur auf kleinster Fläche bilanziert werden, da der überwiegende Teil dieser Flächen nicht im Plangebiet liegt.

Im Osten wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Gesamtgröße von 275 m² (davon 10 m² planintern, 265 m² planextern) östlich der neuen Verbindungsstraße ausgewiesen. Diese wird vor allem an der östlichen Grenze dicht bepflanzt. Auch hier gilt es, einen grünen Sichtschutz zum vorhandenen Gehöft herzustellen, als Verlängerung des privaten Grünstreifens.

Auch der Spielplatz bekommt im Norden und Nordosten eine ca. 240 m² große Fläche zugesprochen, die als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen angelegt wird.

Die Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grund sind dauerhaft zu erhalten und durch die Pflanzbindung bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher bzw. Hecken haben die gleichen positiven Effekte wie die Baumpflanzungen. Sie dienen der Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets und verbessern somit das Landschaftsbild. Durch die verschiedenen Arten werden die Strukturvielfalt erhöht und sowohl neue Lebensräume als auch Nahrungshabitate geschaffen. Auch das Kleinklima wird verbessert.

2.6.2 Pflanzung von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hochstammbaum zu pflanzen. Eine Auswahl standortgerechter Bäume wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan festgelegt. Bei Abgang eines Baumes ist dieser umgehend zu ersetzen (Pflanzbindung).

Der Wurzelraum ist im Umfeld von 2 m Durchmesser offen zu halten und darf nicht verdichtet werden. Auch im öffentlichen Bereich werden – vorrangig bei den gekennzeichneten Parkierungsflächen - insgesamt sechs standortgerechte Bäume gepflanzt.

2.7 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits

Im Anschluss erfolgt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und planinterner Kompensationsmaßnahmen für das Teilschutzgut Biotop und für das Schutzgut Boden eine rechnerische Beurteilung. Die anderen Schutzgüter wurden bereits vor den Maßnahmen als unerheblich eingestuft. Durch die Gegenüberstellung des Bestandes, der Planung und der Maßnahmen wird untersucht, ob der Eingriff kompensiert werden konnte bzw. inwieweit die Auswirkungen der Planungen weiterhin erheblich sind. Daraus resultierend ist das verbleibende Kompensationsdefizit zu ermitteln. Dieses Defizit ist durch planexterne Maßnahmen auszugleichen.

2.7.1 Schutzgut Arten und Biotop

Tabelle 3: Bewertung des Kompensationsdefizits im Teilschutzgut Biotop

Biotoptyp	LfU-Code	m ² /Stück	Biotopwert	Wertstufe	Bilanzwert
Spielplatz (Kleinflächige Grünanlage)	VIII.2	1.167	6	gering	7.002
Schulgarten (Kleinflächige Grünanlage)	VIII.2	900	6	gering	5.400
Sträucher/Hecke (Grundstück)	41.20	563	15	mittel	8.445
Sträucher (öffentlich)	44.30	10	15	mittel	150
Einzelbäume (Grundstück)	45.30b	26	5	gering	13.000
Einzelbäume (öffentlich)	45.30b	6	5	gering	3.000
Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	60.21	1.143	1	sehr gering	1.143
Versiegelte Fläche (MD/WA: GRZ 0,4/0,3)	60.21	1.853	1	sehr gering	1.853
Teilversiegelte Fläche (Grundstück, Stellplätze)	60.23	1.099	2	sehr gering	2.198
Garten (Grundstück)	60.60	2.293	6	gering	13.758
Verkehrsbegleitgrün	60.53	50	4	sehr gering	200
Summe Planung					56.149
Summe Bestand					61.458
Kompensationsdefizit Schutzgut Arten und Biotop					-5.309

Als Defizit verbleiben für das Teilschutzgut Biotop 5.309 Biotopwertpunkte. Diese Punkte müssen durch planexterne Maßnahmen - möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans - ausgeglichen werden.

2.7.2 Schutzgut Wasser

Die Überplanung des Gebiets führt infolge der Neuversiegelung auf rund 30 % (Straße und überbaubare Grundstücksfläche) zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Das bedeutet aber auch, dass weiterhin auf rund 70 % des Plangebiets weitestgehend ungehindert eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung stattfinden kann.

Als Minderungsmaßnahme wird die Versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Zufahrten und Stellplätzen begrenzt. Auch die Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Vegetationsdecke der Privatgärten wirken sich positiv auf die Infiltration und

den Oberflächenabfluss aus. Die empfohlene Dachbegrünung würde den Eingriff zusätzlich minimieren. Um dem Grundsatz des § 55 Wasserhaushaltsgesetz nachzukommen, muss das Oberflächenwasser von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen, Terrassen und ähnlichen befestigten Flächen sowie das Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung gebracht werden.

Vor allem durch letztere Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut soweit ausgeglichen, dass die Planung als verträglich gilt und keine weiteren Maßnahmen notwendig werden.

2.7.3 Schutzgut Boden

Tabelle 4: Kompensationsdefizit Schutzgut Boden

Bodenschätzung	Fläche (ha)	Bewertung			Summe (haWE)
		NB	AW	FP	
L III c $\bar{4}$ 24/23	0,52	1	2	2	
Versiegelte Flächen	0,39	1	1	1	
haWE	0,91	0,91	1,43	1,43	3,77/3 = 1,3
Summe Planung					1,3
Summe Bestand					1,5
Kompensationsdefizit Schutzgut Boden					-0,2

Der Bestandwert des Schutzguts Boden beträgt insgesamt 1,5 haWE. Durch die Neuversiegelung auf rund 0,29 ha und eine Teilversiegelung von ca. 0,1 ha ergibt sich eine Abwertung des Schutzguts Boden. Der Rest der Fläche bleibt weitestgehend unverändert. Die zu kompensierenden 0,2 ha WE entsprechen 10.000 Biotopwertpunkte.

Dem gegenüber stehen die nicht bilanzierbaren Maßnahmen, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken. Eingriffsminimierend wirken die Verwendung von durchlässigen Belägen und auch die empfohlene Dachbegrünung zur Reduzierung der Versiegelung von Flächen. Auch der fachgerechte Abtrag des anfallenden Oberbodens, die Grünflächen und die Anpflanzungen erreichen eine Verbesserung des Schutzguts Boden. Zusätzlich schafft die Maßnahme „Regenbewirtschaftung - Versickerung auf dem eigenen Grundstück“ einen positiven Effekt für das Schutzgut Boden. Diese Maßnahmen können für das Schutzgut nicht rechnerisch dargestellt werden. Trotzdem ist davon auszugehen, dass diese Verbesserungen ausreichen, die 0,2 haWE auszugleichen, die als errechnetes Kompensationsdefizit verbleiben.

2.8 Ergebnis

Der Eingriff kann innerhalb der Fläche nicht kompensiert werden. Es verbleibt beim Teilschutzgut Biotope ein Kompensationsdefizit von insgesamt 5.309 Biotopwertpunkten. Diese müssen durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden.

Positiv zu werten ist, dass innerhalb des Plangebiets 95 % des Eingriffs ausgeglichen werden konnten.

2.9 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

2.9.1 Pflanzungen

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind auf öffentlichen Flächen zwei Pflanzgebote festgesetzt, die als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können. Dazu zählen das Anlegen und Bepflanzen einer Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie das Anlegen einer kleinen Fläche im Anschluss an öffentliche Parkplätze im Westen mit Pflanzung eines Hochstammbaumes.

Tabelle 5: Kompensationsdefizit Schutzgut Biotope

Biototyp	LfU-Code	m ² /Stück	Biotopwert	Wertstufe	Bilanzwert
Grünfläche	33.40	155	13	mittel	2.015
Strauchpflanzungen	44.20	110	19	hoch	2.090
Einzelbäume	45.30b	4	5	gering	2.000
Verkehrsbegleitgrün	60.53	50	6	gering	300
Summe					6.405
Kompensationsdefizit					- 5.309
Ergebnis					+1.096

Durch diese Pflanzmaßnahmen kann der Eingriff in das Teilschutzgut Biotope mit einem Plus von 1.096 Biotopwertpunkten ausgeglichen werden. Da der Ausgleich der Schutzgüter Wasser und Boden nur verbal-argumentativ begründet wurde, sind diese Punkte zusätzlich noch für deren Ausgleich verwendbar und werden nicht für andere Eingriffe gesammelt.

Weitere positive Auswirkungen auf das Teilschutzgut, aber auch andere Schutzgüter, haben Festsetzungen von Pflanzgebieten auf privater Fläche im Norden des Bebauungsplangebiets. Dazu zählen das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie das Pflanzen von Sträuchern bzw. Hecken und Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken. Diese Maßnahmen sind allerdings nicht anrechenbar, da sie sich auf privater Fläche befinden.

2.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan 2005 als Wohnbaufläche vorhanden. Bei der Alternativenprüfung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2022 bzw. 2029 wurde der gewählte Standort als sinnvoll bestätigt. Das Vorhaben ist durch die vorhandene Infrastruktur und vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll und liegt im öffentlichen Interesse.

2.11 Vorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen. Die Einhaltung und die Wirksamkeit der im Planungsgebiet zu realisierenden Pflanzungen sollten circa drei Jahre nach Anlage überprüft werden. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen durchzuführen, welche nach weiteren drei bis fünf Jahren erneut zu überprüfen sind.

2.12 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt teilweise verbal-argumentativ und teilweise rechnerisch. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen innerhalb des hier vorliegenden Umweltberichts nach §§ 1 und 2 BauGB werden im ersten Schritt auf Grundlage des vorhandenen Datenmaterials ermittelt, welche Wertigkeit die einzelnen Schutzgüter besitzen. Diese Prüfung erfolgt schutzgutbezogen nach festgelegten Kriterien gemäß den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)“ (Hrsg. LfU 2005). Als zweiter Schritt werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz formuliert und schutzgutbezogen argumentiert, ob der Eingriff damit kompensiert werden kann bzw. inwieweit die Auswirkungen der Planungen weiterhin erheblich sind. Im letzten Schritt wird das bestehende Kompensationsdefizit ermittelt und Möglichkeiten des weiteren Ausgleichs formuliert. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Freizeitlärm, Lärm vom Steinbruch, Geruch) wurde kein Gutachten erstellt, die Bewertung erfolgte anhand von Abschätzungen.

2.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ in Heidenheim-Großkuchen umfasst eine ca. 1,9 Hektar große Fläche im Südwesten von Großkuchen. Für eine rund 0,9 ha große Fläche erfolgt die Ausweisung als Dorfgebiet, rund 0,4 ha Fläche werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine neue Verbindungsstraße von der im Norden liegenden Neresheimer Straße zur Straße Kleinkuchener Berg im Süden.

Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist keine Umweltprüfung notwendig. Hier besteht nach § 34 BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht. Südlich davon - auf den Flurstücken Nr. 431/1 und Nr. 431/2 - ist eine Bebauung ohne einen qualifizierten Bebauungsplan nicht möglich. Für diese 0,91 ha große Fläche - im Umweltbericht auch Plangebiet genannt - ist eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Das Eingriffsgebiet ist größtenteils von einer relativ artenarmen, landwirtschaftlich genutzten Grünfläche geprägt. Ein knapp 0,1 ha großer Spielplatz, der im Jahr 2012 fertiggestellt wurde, liegt im Südwesten des Gebiets. Im Osten sind ca. 0,12 ha Gemeinbedarfsfläche (Schulgarten) vorhanden. Diese ist mit hohen Nadelbäumen umgeben. Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an ein bestehendes Wohngebiet und landwirtschaftliche Anwesen an, im Westen liegen landwirtschaftliche Anwesen und weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Bauvorhaben ergibt, dass sich der geplante Eingriff auf drei Schutzgüter (Biotope, Wasser, Boden) auswirkt. Diese drei Schutzgüter besitzen alle eine mittlere ökologische Wertigkeit. Das Vorhaben hat somit Auswirkungen auf Natur und Landschaft und verursacht Eingriffe nach § 1a Abs. 2 BauGB. Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert werden.

Der Eingriff in das Teilschutzgut Biotope kann vor allem durch verschiedene Pflanzmaßnahmen verringert werden. Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann sowohl durch eine Minimierung der Versiegelung als auch durch Anlegen von Gärten reduziert werden. Außerdem kann der Eingriff - wie auch beim Schutzgut Wasser - durch die oberflächennahe Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Trotzdem verbleiben beim Teilschutzgut Biotope Beeinträchtigungen, die außerhalb des Eingriffsbereichs kompensiert werden müssen. Dieses Kompensationsdefizit von 5.309 Biotopwertpunkten kann durch das Anlegen zweier Grünanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden.

Nach Realisierung der Planung und Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und planinternen sowie planexternen Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Der Eingriff nach §15 ff BNatSchG ist kompensierbar, wenn die geplanten Maßnahmen zeitnah ausgeführt werden.

Bernd Lahr

Heidenheim, 10.02.2015