



Bebauungsplan „Geislingen IV – 1. Erweiterung“

- Begründung -

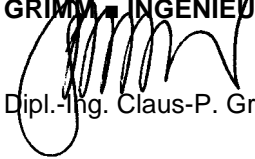
INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	2
3. Erfordernis der Planaufstellung	3
4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
5. Planinhalte	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Bauweise	8
5.5 Dachformen und –gestaltung	9
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	9
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	9
6.1 Verkehrserschließung	9
6.2 Abwasserbeseitigung	10
6.3 Wasser- und Stromversorgung	11
7. Hochwasserschutz	11
8. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	13
8.1 Umweltbericht	13
8.2 Grünordnerische Belange	14
8.3 Artenschutz	15
8.4 Bodenschutz	15
8.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	16
9. Abwägung	16
10. Angaben zur Planverwirklichung	17
10.1 Bodenordnung	17
10.2 Zeitliche Umsetzung	17
10.3 Erschließungskosten	17

Anlagen: - Höhenplan Straße A, Höhenplan Rohrwiesenweg
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt:

Ellwangen, den 24.10.2012 / 21.02.2013

GRIMM ■ INGENIEURE


Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Geislingen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim (vgl. hierzu Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Das Plangebiet schließt direkt an den derzeitigen nördlichen Ortsrand von Geislingen an. Das bedeutet, dass zukünftig das Plangebiet in Richtung Norden und teilweise in Richtung Westen den endgültigen abschließenden Siedlungsrand bilden wird.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 417 und 498 (Grundlage ist der Veränderungsnachweis vom 29.01.2013)

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch eine geplante, in Ost-West-Richtung verlaufende Grenze auf dem Flurstück 417

im Osten durch den östlichen Fahrbahnrand des Rohrwiesenweges auf Flurstück 498

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 417

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 417

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,44 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim ist der hier gegenständliche Bebauungsplan teilweise enthalten (vgl. „Auszug aus dem

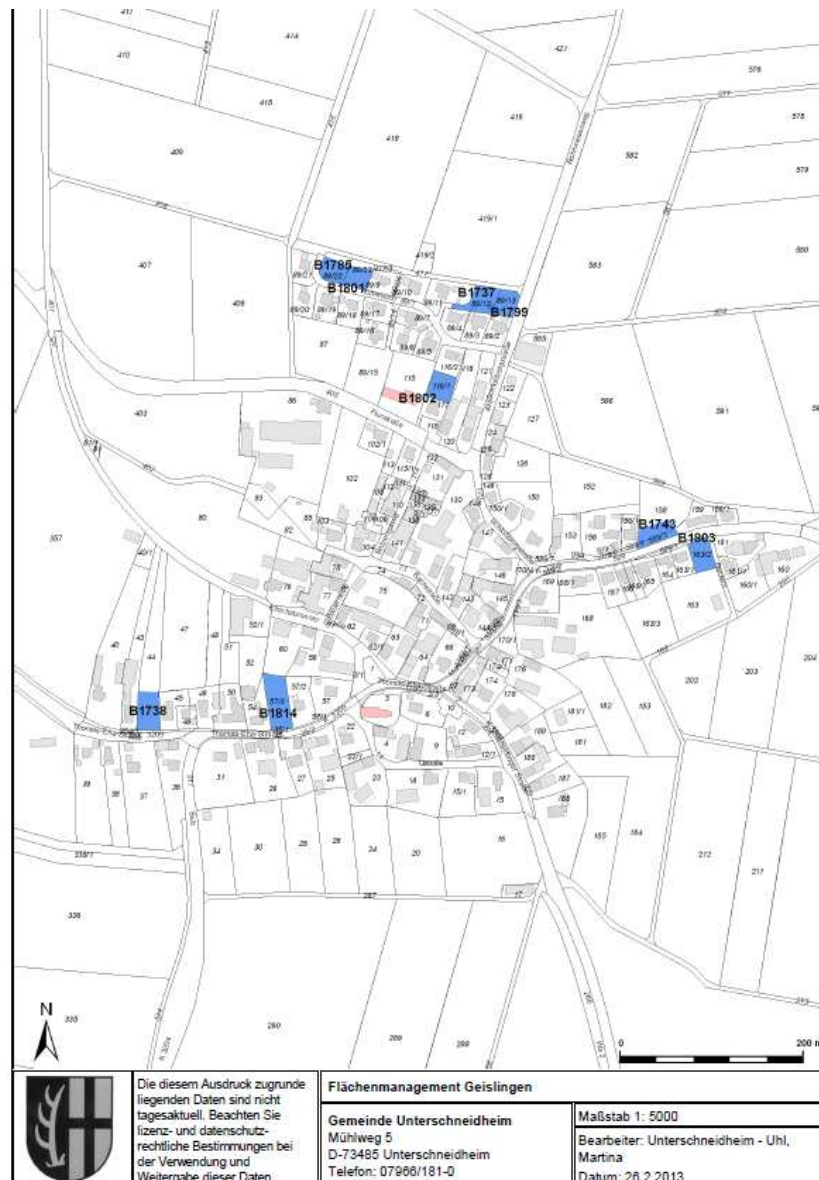
Flächennutzungsplan“ auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

Der nordöstliche Teil des Plangebietes und eine darüberhinausgehende nördlich angrenzende Fläche sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten, wohingegen der westliche Teil des Bebauungsplangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Der südöstliche Bereich ist als Fläche für den Hochwasserschutz im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die Gemeinde Unterschneidheim wird im Parallelverfahren die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchführen. Dabei wird die Wohnbaufläche, die nördlich des Bebauungsplangebietes „Geislingen IV – 1.Änderung“ liegt, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und stattdessen die Fläche im Westen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche für den Hochwasserschutz wird entsprechend des hier vorliegenden Bebauungsplanes an den nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlegt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim ist grundsätzlich bestrebt innerörtliche Brachflächen und Baulücken einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Diesbezüglich wird von der Gemeinde ein Flächenmanagement durchgeführt. Für den Teilort Geislingen sind demnach neun potenzielle innerörtliche Bauflächen kartiert (siehe nachfolgende Plandarstellung).



Auszug Flächenmanagement Geislingen (o.M.)

Zu Beginn des Jahres 2013 konnte eine dieser Baulücken an einen Bauinteressenten veräußert werden – ein Bauantrag wurde bereits eingereicht. Von den verbleibenden acht innerörtlichen Bauflächen befinden sich sieben in privatem Eigentum. Ein kommunaler Zugriff auf diese Flächen und damit eine Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Gemeinde Unterschneidheim ist damit nicht gegeben.

Die Gemeinde Unterschneidheim hat sich deshalb entschlossen in Ortsrandlage ein Wohnbaugelände auszuweisen. Bereits im Jahr 2000 wurde im Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplangebietes

der Bauordnungsplan „Geislingen IV“ zur Rechtskraft geführt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Auszug aus zeichnerischem Teil des Bauordnungsplanes Geislingen IV, genehmigt am 10.07.2000, ohne Maßstab

Dieser Bauordnungsplan sah eine mehrreihige Wohnbebauung auf dem Flurstück 417 (seinerzeit Flurstück Nr. 419) vor. Im Süden des Bauordnungsplanes von 2000 war eine Fläche für die Hochwasserrückhaltung vorgesehen. Die Fläche für die Hochwasserrückhaltung lag innerhalb der Siedlungsfläche.

Wesentliches Merkmal der seinerzeitigen Planung war auch die Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Westen. Nach Norden reicht der Bauordnungsplan bis an die südliche Grenze des Flurstückes 419.

Die Erschließungsanlagen waren so geplant, dass eine Erweiterung in Richtung Westen zur Vervollständigung des Siedlungsrandes

zwingend notwendig war. Im Ergebnis hätte dies zu einer vierreihigen Bebauung mit ca. 35 bis 40 Wohnbauplätzen geführt (davon waren 16 Wohnbauplätze im genehmigten Bebauungsplan „Geislingen IV“ enthalten). Der Bedarf von einer derart großen Anzahl von Wohnbauplätzen wird auch langfristig nicht mehr gesehen.

Bei Realisierung der Erschließungsanlagen innerhalb des genehmigten Bebauungsplanes, würde diese einen „unfertigen“ Abschluss des Siedlungsrandes und der Erschließungsanlagen über Jahre bzw. Jahrzehnte hinweg bedeuten, was im Ergebnis unbefriedigend sein könnte. Aus Gründen des Umwelt- und Landschaftsschutzes, einer wirtschaftlichen Erschließung und einer den vorhandenen Strukturen angepassten Siedlungsentwicklung, werden von der Gemeinde Unterschneidheim die Planungsansätze, die zur Bebauungsplanung im Jahr 2000 geführt haben, aktuell nicht mehr gesehen.

Dennoch liegen in Geislingen konkrete Bauanfragen von Interessenten vor, die im Teilort Geislingen ein Wohnhaus errichten möchten. Die Gemeinde Unterschneidheim ist grundsätzlich sehr daran interessiert, jungen Familien in den ländlich strukturierten Ortsteilen Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Damit soll insbesondere auch das Abwandern junger Bevölkerungsschichten aus den Ortsteilen verhindert werden.

Einerseits wird damit von der Gemeinde Unterschneidheim die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnbauflächen gesehen. Andererseits ist dies aus den vor genannten Gründen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan - unter Berücksichtigung eines verhältnismäßigen Umgangs mit Natur und Landschaft und den langfristig städtebaulichen Erfordernissen - nicht nachhaltig gegeben. Die Gemeinde Unterschneidheim hat sich deshalb entschlossen den Bebauungsplan grundlegend zu ändern und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit nicht um eine Neuauflistung, sondern um die Änderung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenfläche genutzt. Die vorhandenen Ackerflächen sind großzügig parzelliert. Das Gelände ist frei von Busch- oder Baumgruppen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich das nach §32 NatSchG kartierte Biotop Nr.017281367741 „Feldhecken I nördlich von Geislingen“.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten teilweise mit Neigungen von bis zu ca. 10 % (vgl. hierzu die Höhenlinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Der höchste Geländepunkt mit einer Höhe von ca. 504,9 müNN befindet sich im Nordwesten des Plangebiets, der tiefste Punkt im Bereich des Rohrwiesenweges im Südosten. Dieser liegt bei ca. 483,5 müNN. Das Plangebiet schließt im Süden direkt an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straße „Hoheneich“ an.

Im Osten verläuft der Rohrwiesenweg, der in Richtung Norden als Wirtschaftsweg verläuft und die dortigen landwirtschaftlichen Grundstücke erschließt. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und bildet auch langfristig den abschließenden Rand des Siedlungskörpers.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung des genehmigten Bebauungsplanes „Geislingen IV“ als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geislingen IV“ werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan 16 Baugrundstücke erschlossen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Art der Nutzung, die Abgrenzung und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Geislingen IV“. Allerdings fließen in die städtebaulichen Grundsätze auch die Erfahrungen von Wohnbaugebieten an anderer Stelle der Gemeinde Unterschneidheim ein, was im Wesentlichen an den geplanten Grundstücksgrößen sowie an den gewählten Freiräumen für die Gestaltung der Wohnbauten (insbesondere Dachformen) erkennbar ist. Wesentlicher Grundsatz der Planung ist jedoch die intensive Eingrünung des abschließenden Siedlungsrandes in Richtung Norden und Westen.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	1,39 ha	57 %
Private Grünflächen	0,00 ha	0 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	0,27 ha	11 %
Öffentliche Grünflächen	0,78 ha	32 %
Gesamtfläche	2,44 ha	100 %

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen und unter Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und der tatsächlichen Baukultur in einer ländlich geprägten Gemeinde, erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise, wobei bei einem Pultdach die zweigeschossige Bauweise zwingend ist.

5.4 Bauweise

Gemäß der Nachfrage und der ortstypischen Siedlungsstruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.5 Dachformen und -gestaltung

Mit Ausnahme von Flachdächern sind nahezu alle übrigen Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach zulässig. Diese „Offenheit“ spiegelt die heterogenen Ansprüche und Vorstellungen der Bauherren wieder.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der variablen Dachformen ist die Gebäudeausrichtung im Plangebiet nicht definiert. Den privaten Bauherren wird dadurch eine möglichst individuelle Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung wird die Straße Hoheneich, die derzeit im Westen des Plangebietes endet, in kurzer Länge nach Norden fortgeführt. Anschließend verläuft die geplante Erschließungsstraße relativ geradlinig in Richtung Osten, wo sie untergeordnet an den Rohrwiesenweg angebunden wird. Durch die geplante ca. 260 m lange Erschließungsstraße entsteht in Verbindung mit der bestehenden Straße Hoheneich eine durchgängige Ringerschließung des Siedlungsgebietes. Entlang der geplanten Erschließungsstraße wird - bis auf den äußersten Westen - eine beidseitige Bebauung angeordnet. Damit entsteht eine aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimale Erschließungssituation: Aufwendige Wendeflächen werden vermieden - der Anteil an öffentlichem Verkehrsraum je erschlossener Baufläche ist sehr gering.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende geplante Erschließungsstraße wird durch einen lagemäßigen Versatz in ihrer Geradlinigkeit gebrochen. Im Bereich des Versatzes erfolgt eine platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche. Dadurch wird der Straßenraum gegliedert, was im Ergebnis zu einer städtebaulichen Strukturierung zum einen und einer Unterbrechung von langen durchgängigen

Sichtachsen zum anderen führt. Gleichzeitig wird durch den Versatz eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße ist durchgängig ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen. Zusätzlich wird der bislang bestehende frei geführte Gehweg von der Straße Hoheneich in Richtung Norden verlängert. Dieser trifft dann im Bereich des geplanten Versatzes - im „Schwerpunkt“ des geplanten Baugebietes - auf die Erschließungsstraße bzw. den Gehweg entlang der geplanten Erschließungsstraße.

Die geplante öffentliche Verkehrsanlage weist eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und eine Gehwegbreite von 1,50 m auf. Von diesem Regelquerschnitt weicht nur der äußerst westlich gelegene Straßenabschnitt ab. Hier wird die bestehende Fahrbahnbreite der Straße Hoheneich auf ca. 30 m Länge bis zur Kurve fortgeführt.

Zur Bewirtschaftung der im Norden des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche wird ein Erdweg hergestellt. Ebenso wird im Westen von der Straße Hoheneich bis zum bestehenden Feldweg ein wasserdurchlässig befestigter Weg zur Bewirtschaftung der Grünflächen realisiert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im äußersten Norden des Teilortes Geislingen. Ein Vorfluter ist in relativer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend den bereits durchgeführten / vorliegenden Planungen zum rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Geislingen IV“ ist beabsichtigt, das gesamte Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Das bedeutet, dass sowohl das Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen als auch das häusliche Schmutzwasser in einem gemeinsamen Kanal gesammelt und abgeleitet werden. Dieser Sammelkanal wird in den öffentlichen Straßen hergestellt und an die vorhandenen Kanäle im Bereich der bestehenden Siedlung bzw. des Rohrwiesenweges angeschlossen.

Eine getrennte Ableitung des nicht verschmutzten Dachflächenwassers und direkte Ableitung des Wassers zum Vorfluter ist aufgrund der Siedlungsstruktur und der vorhandenen Kanäle in der Entfernung zum Vorfluter in Geislingen mit vertretbarem Aufwand nicht

realisierbar. Es ist deshalb die Entwässerung im reinen Mischsystem vorgesehen.

Um Stoßbelastungen für die Kanalisation zu vermeiden, wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt durch die privaten Bauherren, die im Zuge ihres Bauvorhabens eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2 m^3 je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche bereitzustellen haben. Durch die Drosselung des Abflusses des Dachflächenwassers wird der hydraulischen Überlastung der vorhandenen Kanalisation entgegengewirkt sowie die Realisierung wirtschaftlicher Kanalquerschnitte bei Neubauten ermöglicht.

6.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das unmittelbar südlich angrenzende vorhandene Baugebiet gewährleistet.

Für das Plangebiet kann eine Trinkwasserversorgung mit ausreichendem Druck und Dargebot bis zu einer Geländehöhe von 490 müNN gewährleistet werden. Die Druckverhältnisse für die darüber gelegenen Geschosse / Bauplätze müssen durch technische Maßnahmen (Druckerhöhungen) in den einzelnen Gebäuden durch den jeweiligen Besitzer verbessert werden. Im Zuge der Erschließung wird eine Trinkwasserleitung in den öffentlichen Verkehrsanlagen hergestellt, so dass eine Wasserversorgung im Ringschluss entsteht.

7. Hochwasserschutz

Das nördlich und westlich des Plangebietes gelegene Gelände fällt in Richtung des geplanten Baugebietes. Bereits in der Vergangenheit kam es an der bestehenden Bebauung im Bereich der Straße Hoheneich zu Überflutungen der vorhandenen Gebäude und Anlagen infolge des Oberflächenwassers, das aus den nördlich angrenzenden Acker- und Wiesenflächen der Wohnbebauung zuströmt. Aus diesem Grund werden am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes, der gleichzeitig den endgültigen Siedlungsrand darstellt, Flächen für die Rückhaltung und die Ableitung von Oberflächenwasser zum

Hochwasserschutz vorgesehen. Es ist geplant, in einer öffentlichen Grünfläche durch die kaskadenartige Ausbildung von Rückhalteräumen ein abfließendes Oberflächenwasser in Richtung der Bebauung zu vermeiden.

Das westlich des Plangebietes zurückgehaltene und abgeleitete Niederschlagswasser des Außengebietes wird über einen bestehenden Wegseitengraben auf Flurstück Nr. 416 in Richtung Süden dem Vorfluter zugeführt. Der überwiegende Teil des Plangebietes entwässert entsprechend der Topographie in Richtung Osten. Dort steht kein Vorfluter zur Verfügung. Das Oberflächenwasser muss deshalb gedrosselt in den örtlichen Mischwasserkanal im Rohrwiesenweg abgeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Höhenverhältnisse aufgetragen und die Hochwasserrückhaltung konzeptionell geplant (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Abbildung 2: städtebauliches Konzept Lageplan

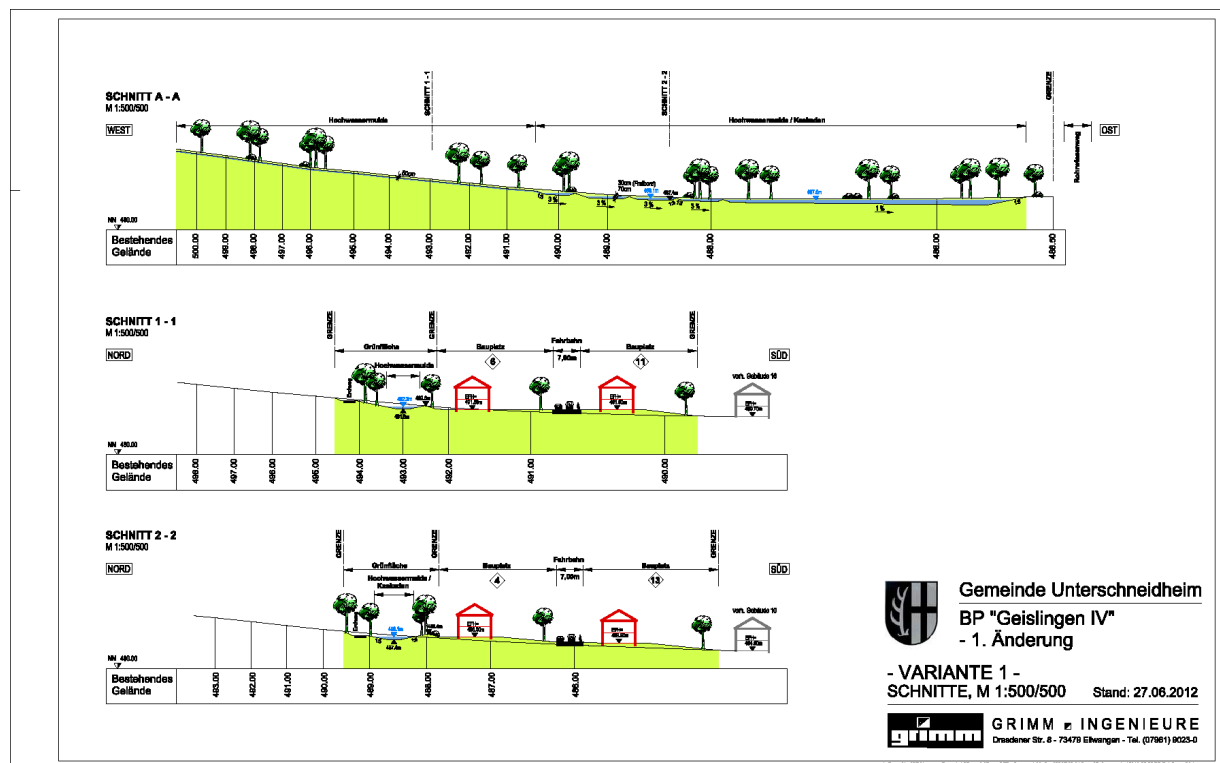


Abbildung 3: Schnitte A-A, 1-1, 2-2 Kaskaden zum Hochwasserrückhalt

Im Zuge der weiteren Planung werden die Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserableitung im Detail geplant.

8. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz

8.1 Umweltbericht

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und dies in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs.4 BauGB). Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Im Umweltbericht wird auf die bestehenden Verhältnisse sowie auf die Auswirkungen, bedingt durch die Realisierung des Bebauungsplanes, im Detail eingegangen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

8.2 Grünordnerische Belange

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge des Umweltberichtes wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt. Im Rahmen dieser Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden die planbedingten Eingriffe und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes quantifiziert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende grünordnerischen Festsetzungen enthalten:

- Randeingrünung des Siedlungskörpers nach Norden und Westen mit einer mindestens 20 m breiten öffentlichen Grünfläche. Die Grünfläche wird mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Dabei werden die Flächen, die zur Hochwasserrückhaltung und -ableitung benötigt werden, freigehalten.
- Im Westen befindet sich ein nach § 32 NatSchG kartiertes Biotop. Durch die Ausweisung einer direkt an das Biotop angrenzenden, ca. 30 m breiten, öffentlichen Grünfläche am westlichen Siedlungsrand wird dieses Biotop langfristig geschützt.
- Pflanzung von mindestens einem großkronigen Laubbaum je 400 m² Baufläche.
- Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen kompensieren den planimmanenten Eingriff nicht. Die Gemeinde Unterschneidheim wird deshalb außerhalb des Plangebietes folgende Ausgleichsmaßnahme durchführen:

- **Gewässerrenaturierung in Geislingen auf FIST.Nrn. 348, 341 und 336/1**

Auf einer Länge von ca. 325 m und einer Breite von ca. 17 m wird ein bestehender Gewässergraben renaturiert und wieder in seinen ursprünglichen Verlauf zurückverlegt. Der Graben verläuft derzeit geradlinig entlang eines Feldweges. Das Fließgewässer

wird entsprechend seines natürlichen Verlaufes mäanderförmig entlang des Geländetiefpunktes modelliert werden. Flachwasserzonen und überströmbare Uferbereiche werden angelegt. Am Gewässerrand kann sich die natürliche Vegetation eigenständig entwickeln. Durch die bewusste Vernässung der Fläche (die teilweise vorhandenen Dränagen werden innerhalb der Renaturierungsflächen geschlossen / ausgebaut) entsteht ein wertvolles Habitat für Insekten, Amphibien und Wiesenbrüter.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine natürliche Vegetation, Sträucher oder Bäume sowie Nist- und Brutmöglichkeiten sind nicht gegeben. Eine bedeutende Relevanz des Planungsraumes für Fauna und natürliche Flora ist nicht erkennbar.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde Unterschneidheim nicht betroffen. Auf eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

8.4 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die natürlichen Bodenfunktionen

- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter- und Filtervermögen für Schadstoffe

werden durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein isoliert betrachteter Ausgleich für das Schutzgut Boden kann deshalb nicht möglich sein. Das Schutzgut Boden wird deshalb im Rahmen der im Umweltbericht integrierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern

(Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung; Klima und Luft, Wasser) bewertet und bilanziert.

8.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes kann der unvermeidliche Eingriff in die Schutzgüter: Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Boden, Wasser, Luft und Klima und Mensch und Kultur vollständig ausgeglichen werden. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

9. Abwägung

Es hat bislang eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Ortschaftsrat und im Gemeinderat stattgefunden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan überarbeitet, der nach Ansicht der Gemeinde Unterschneidheim den Zielen des Städtebaues, der Siedlungsstruktur und des Landschafts- und Naturschutzes langfristig nicht mehr gerecht wird.

Bereits bei der Entscheidung über die Planaufstellung sowie bei der Durchführung der Planungen wurden folgende Aspekte sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Geislingen;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange des Artenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- Belange des Hochwasserschutzes
- private Interessen.

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim. Ebenso befinden sich die Flurstücke, auf denen die planexterne Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind deshalb nicht vorgesehen und nicht notwendig.

10.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis Mitte des Jahres 2013 abzuschließen, damit die Bauflächen möglichst zeitnah durch die Interessenten bebaut werden können. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abhängigkeit der konkreten Nachfrage in Abschnitten.

10.3 Erschließungskosten

Die zu erwartenden Kosten für die Erschließung betragen ca. (ohne Grunderwerb, Katastervermessung, Kosten für Gas, Strom, Telefon, Breitband o.ä.):

Verkehrsanlagen	0,45 Mio €
Kanalisation	0,20 Mio €
Hochwasserschutz	0,05 Mio €
Wasserversorgung	0,06 Mio €
Ausgleichsmaßnahmen	0,04 Mio €
Gesamt	0,80 Mio €

H:\Auftrag\2012\12-044 BP Geislingen IV - 1. Änd\Bericht\2013-02-21 Begründung BP Geislingen IV.doc