



Begründung
zum
Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„MILLEN I“

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	3
3. Erfordernis der Planaufstellung	3
4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
5. Planinhalte	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Städtebauliches Konzept	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung	5
5.4 Bauweise	6
5.5 Dachformen und -gestaltung	6
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	6
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	6
6.1 Verkehrserschließung	6
6.2 Abwasserbeseitigung	8
6.3 Wasser- und Stromversorgung	9
7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz - Artenschutz	10
7.1 Umweltbericht	10
7.2 Grünordnerische Belange	10
7.3 Artenschutz	12
7.4 Bodenschutz	13
7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	13
8. Lärmemissionen	13
9. Abwägung	14
10. Angaben zur Planverwirklichung	14
10.1 Bodenordnung	14
10.2 Zeitliche Umsetzung	15
10.3 Erschließungskosten	15

Anlagen: - Höhenplan Straße A
 - Höhenplan Straße B

Aufgestellt:

Ellwangen, den 12.11.2008 / 20.04.2009
INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bauungsplangebiet befindet sich im Süden von Unterschneidheim (vgl. hierzu Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil des Bauungsplanes). Es befindet sich damit an der L 2221 am Ortsausgang Richtung Kerkingen. Im Norden schließt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet bzw. den rechtskräftigen Bauungsplan „Freibuck II“ an. Im Süden und Westen bildet das Plangebiet den zukünftigen Siedlungsrand und damit den Übergang zur freien Landschaft. Im Osten verläuft das Plangebiet zum Teil bis an die L 2221.

Das Plangebiet wurde durch die Flurneuordnung neu parzelliert. Das Flurneuordnungsverfahren wurde am 20.01.2009 rechtskräftig abgeschlossen. Die nachfolgend genannten Flurstücksnummern wurden im Rahmen der Flurbereinigung neu vergeben. Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

4398, 4457, 4511, 4512, 4464, 4446, 4446/1, 4448, 4456, 4455, 4513, 4514, 4510, 4509, 4454, 4392, 4453, 4515, 4516, 4517, 4518

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch eine geplante Grenze auf Flurstück 4446 und 4446/1 sowie die südliche Grenze des Flurstückes 4447/1 und die nördliche Grenze des Flurstückes 4453;

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 4453, 4518 sowie 4509;

im Süden teilweise durch die nördliche Grenze des Flurstückes 4510 sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 4506;

im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 4465 sowie durch geplante Grenzen auf den Flurstücken Nr. 4463 und 4462.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,84 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet als Gewerbestandort insgesamt enthalten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim, 1. Forscheibung vom November 2008, ist der hier gegenständliche Bebauungsplan „Millen I“ im Flächennutzungsplan vollständig enthalten (vgl. „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ auf zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes). Der Bebauungsplan wird damit konsequenterweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der nördliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Freibuck III“ überplant. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Freibuck III“ enthaltene Bereich umfasst im Wesentlichen den Bereich entlang des Millengrabens sowie die geplante Straße A (ehemals Südspange Unterschneidheim) sowie eine Gewerbebaufläche im Nordwesten des Plangebietes.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim konzentriert ihre Gewerbebauflächen im Süden von Unterschneidheim. Dementsprechend wurde der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und die Gewerbebauflächen in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen. Die in Unterschneidheim noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen liegen im Wesentlichen im Bereich des o.g. Bebauungsplanes „Freibuck III“. Diese sind jedoch der

Erweiterung der hier bereits ansässigen Fa. Leitz vorbehalten und stehen somit nicht dem allgemeinen Bedarf zur Verfügung.

Um den Gewerbetreibenden am Ort sowie potenzielle Gewerbebetriebe von außerhalb in Unterschneidheim anzusiedeln und damit die Arbeitsplätze in diesem ländlich strukturierten Raum langfristig zu sichern bzw. zu erhöhen, weist die Gemeinde Unterschneidheim mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusätzliche Gewerbeflächen aus.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist für die Gemeinde Unterschneidheim zwingend notwendig, um langfristig die sozialen Strukturen in der Gemeinde zu erhalten und auch jungen Familien neben der Möglichkeit des Wohnens vernünftige Perspektiven für ortsnahe, attraktive Arbeitsplätze und Ausbildungsstellen zu bieten.

4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

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

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden zum Millengraben hin, stetig jedoch mit wechselndem Gefälle (vgl. hierzu die Höhenlinien in beiliegendem Lageplan). Der höchste Geländepunkt mit einer Höhe von ca. 490 müNN befindet sich im Südwesten des Plangebiets, der tiefste Punkt im Bereich des östlichen Millengrabens. Dieser liegt bei ca. 477 müNN.

Südlich und westlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen in einer leicht bewegten Topographie. Im Osten grenzt die Landesstraße, die teilweise in Dammlage, teilweise im Einschnitt geführt ist, an das Plangebiet an. Im Norden schließen sich die überwiegend aufgesiedelten Gewerbeflächen „Freibuck“ und „Weidenfeldle“ an.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind im Baugebiet nicht zugelassen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Art der Nutzung, die Abgrenzung und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Freibuck III“, der direkt nördlich des Plangebietes angrenzt bzw. teilweise von diesem überplant wird.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Überbaubare Bauflächen	2,87 ha	59 %
Nicht überbaubare Bauflächen	0,32 ha	7 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	0,61ha	13 %
Öffentliche Grünflächen	0,93 ha	19 %
Private Grünflächen	0,02 ha	< 1 %
Wasserfläche (Millengraben)	0,06 ha	1 %
Fläche für Ver- und Entsorgung (RÜB)	0,03ha	< 1 %
Gesamtfläche	4,84 ha	100 %

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und des Landschaftsbildes, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise.

5.4 Bauweise

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt, dass sowohl kleinere Handels- und Gewerbebetriebe als auch größere Firmen im Plangebiet angesiedelt werden können. Deshalb erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

5.5 Dachformen und -gestaltung

Die Dachformen sind frei wählbar. Damit wird für die jeweilige Nutzung eine möglichst optimale Gebäude- und Dachform ermöglicht.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° ist eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie den Verlauf des Millengrabens im Norden bzw. der Landesstraße L 2221 im Osten. Die Gebäudeausrichtung ist im Plangebiet nicht definiert, um dem Nutzer eine möglichst variable Gebäude- und Anlagengestaltung zu ermöglichen.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Südlich der Firma Leitz besteht derzeit eine kurze Stichstraße, die untergeordnet in die Landesstraße L 2221 einmündet. Im Einmündungsbereich dieser Stichstraße in die L 2221 wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 2221 unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Straße „Weidenfeldle“ ein 4-armiger Knotenpunkt bedarfsgerecht mit Linksabbiegespur in Richtung Stichstraße ausgebaut. Langfristig ist geplant, diese Stichstraße nach Westen als „Südspange Unterschneidheim“ bis zur L 2223 fortzuführen.

Die geplanten Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet „Millen I“ binden an diese vor genannte Stichstraße südlich der Fa. Leitz an, so dass das gesamte Gewerbegebiet über die kurze bestehende Stichstraße auf kurzem Wege an das übergeordnete Straßennetz (hier die L 2221) angeschlossen ist. Die verkehrliche Erschließung ist als Ringstraße geplant, das bedeutet, dass die bestehende Stichstraße in Richtung Westen fortgeführt wird. Sie verläuft nördlich des bestehenden Millengrabens auf einer Länge von ca. 200 m, bevor sie dann auf Höhe des bestehenden Feldweges auf Flurstück Nr. 4464 in einer ca. 90°-Kurve nach Süden abschwengt. Die geplante Ringstraße quert dort den bestehenden Millengraben und führt als Ringstraße zunächst in Richtung auf der Trasse des bestehenden Feldweges auf Flurstück Nr. 4464, schwenkt dann wiederum in einer ca. 90°-Kurve nach Osten um dann nach ca. 150 m nach Norden zu schwenken. Auf der Trasse Richtung Norden quert die geplante Erschließungsstraße erneut den Millengraben, bevor sie dann auf die geplante Straße trifft und den Ring damit vervollständigt. Nach Westen hin ist eine grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeit des Plangebietes planerisch vorgesehen.

In den relativ engen Kurven sind aus fahrgeometrischen Gründen die entsprechenden Aufweitungen vorgesehen, so dass die Begegnung zweier Fahrzeuge auch im Kurvenbereich problemlos möglich ist. Die Regelbreite der Fahrbahn beträgt 6,50 m. Einseitig ist ein durchgängiger 1,50 m breiter Gehweg geplant. Auf der jeweils gegenüberliegenden Seite grenzt ein 50 cm breiter Schrammbord dem öffentlichen Verkehrsraum an den Privatgrundstücken an. Die Gefällesituation ist in beiliegenden Längsschnitten dargestellt, darin wird ersichtlich, dass die Längsneigung an dem bestehenden Gefälle sowie den Zwangspunkten durch die Querung des Millengrabens berücksichtigt sind. Die geplanten Längsneigungen betragen maximal ca. 3,0 %, wobei die Straßen so trassiert sind, dass sie in der Regel ca. 10 bis 30 cm über dem bestehenden Gelände zum liegen kommen.

Für die beiden Querungen des Millengrabens wird zunächst der gleiche Rohrquerschnitt vorgesehen, wie dieser im Zuge der Landesstraße L 2221 bereits vorhanden ist (hier wurde ein runder Durchlass, Nennweite DN 1000, verlegt). DDAmit eine durchgängige

Gewässersohle gewährleistet ist, wird der Durchlass 25 cm tiefer als die Gewässersohle verlegt.

Durch den bedarfsgerechten Ausbau des Einmündungsbereiches der Stichstraße in die L 2221 sind im Zuge der Maßnahmen keine weiteren Veränderungen zum Anschluss des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz geplant.

Das vorhandene Feldwegenetz wird in vorliegendem Bebauungsplan nur in so weit verändert, als dass der bestehende in Ost-West-Richtung verlaufende Feldweg auf Flurstück 4510 durch die geplante Straße B ersetzt wird. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Randbereich des Plangebietes ist damit nach wie vor sicher gestellt.

Durch die geplanten Erschließungsstraßen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Trasse der ursprünglich geplanten „Südspange Unterschneidheim“ geändert. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist die Trassenführung der „Südspange Unterschneidheim“ im Lageplan durch die Darstellung der Grenzen erkennbar.

6.2 Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, das Gewerbegebiet „Millen I“ im modifizierten Mischsystem zu entwässern, d.h., dass nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dachflächen über ein separates System von offenen Gräben bzw. Regenwasserleitungen in den Millengraben eingeleitet wird. Die Bauflächen, die unmittelbar in den Millengraben angrenzen, können ihr Dachflächenwasser direkt in den Millengraben einleiten. Um Stoßbelastungen und Erosionserscheinungen beim Millengraben zu vermeiden, wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt durch die private Bauherrn, die im Zuge ihres Bauvorhabens eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2 m³ / 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen haben. Durch eine Drosselung des Abflusses des Oberflächenwassers wird die Einleitmenge auf ein gewässerschonendes Maß reduziert. Erosionsschäden und die hydraulische Belastung im Vorfluter werden dadurch vermieden, sowie die Realisierung wirtschaftlicher

Kanalquerschnitte ermöglicht. Lediglich bei der Realisierung von extensiv begrünten Dachflächen kann eine solche Regenwasserzisterne entfallen, da die Pufferwirkung für das Regenwasser durch die extensive Dachbegrünung übernommen wird.

Ebenfalls zum Millengraben abgeleitet wird das von Süden her anfallende Oberflächenwasser der Außengebietsflächen. Hierzu wird auf der öffentlichen Grünfläche im Süden ein entsprechendes Grabensystem ausgebildet, das das Oberflächenwasser über eine kurze Regenwasserleitung in den Millengraben einleitet.

Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser von Straßen und Höfen werden über separate Mischwasserkanäle gesammelt und zu einem geplanten Regenüberlaufbecken im Nordosten des Plangebietes abgeleitet. Das geplante Regenüberlaufbecken ist bereits in der AKP-Konzeption Unterschneidheim aus dem Jahr 1991/1992 vom Grundsatz her enthalten. Eine ingenieurmäßige Planung erfolgte im Rahmen dieser AKP-Konzeption aufgrund des mangelnden Bedarfs nicht.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurden die Anlagen zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung vorentwurfsmäßig geplant und die entsprechenden Flächen und Leitungstrassen berücksichtigt. Die Entwässerung des Baugebietes wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte ingenieurmäßig exakt berechnet und geplant und über ein separates Wasserrechtsverfahren zur Genehmigung gebracht. Darin enthalten werden dann auch die geplanten abschnittsweise Verdolungen des Millengrabens sein, die durch die Straßenquerungen notwendig werden.

6.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die im Norden vorhandenen Leitungen und Anlagen sowie durch die geplante Umspannstation gesichert. Für die Umspannstation wurde ein entsprechender Standort in Abstimmung mit der EnBW ODR im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verlaufende 20-kV-Freileitung wird im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes „Millen I“ erdverlegt und der vorhandene Mast abgebaut.

Ebenso sind die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser sowie die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes durch bereits vorhandene Leitungen sowie den Löschwasserbehälter unmittelbar östlich der L 2221 (siehe Darstellung im Lageplan) gewährleistet. Der Wasserdruck und das Wasserdargebot sind für das Plangebiet ausreichend.

Die innerhalb des Plangebietes bereits erdverlegten Leitungen (Gas und Strom) wurden entsprechend den Bestandsunterlagen der Leitungsträger kartiert und durch Leitungsrechte im Plangebiet „gesichert“.

7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz - Artenschutz

7.1 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.

7.2 Grünordnerische Belange

Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes 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 der planbedingte Eingriff und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes quantifiziert.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind in beiliegendem Umweltbericht, der Teil der Bebauungsplanunterlagen ist, detailliert beschrieben und festgelegt. Im Zuge des Verfahrens hat eine diesbezügliche Abstimmung mit den

Vertretern der zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Ostalbkreis stattgefunden.

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

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, insbesondere im Süden des Plangebietes zur Randeingrünung sowie im Bereich des Millengraben;
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Begrünung von privaten Stellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen;
- Anpflanzen von heimischen Gehölzen auf privaten und öffentlichen Grünflächen;
- Wasserdurchlässige Bauweise von Pkw-Stellplätzen und -zufahrten;
- Extensive Begrünung aller flachen und flach geneigten Dächer.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Millen I“ werden folgende Maßnahmen realisiert (vgl. hierzu auch Umweltbericht, Ziffer 3 und Umweltbericht, Anlagen 2 und 3):

- a) Maßnahme 1: Verbesserung der Bodenfunktionen an anderer Stelle
Außerhalb des Plangebietes wird auf vier verbesserungswürdigen Flurstücken der innerhalb des Plangebietes anfallende, überschüssige Oberboden aufgebracht und damit auf diesen Flächen die Schutzfunktionen des Bodens verbessert.
- b) Maßnahme 2: Renaturierung des Aalbaches
Der Aalbach verläuft südwestlich von Unterschneidheim als begradigter Entwässerungsgraben teilweise im Rückstaubereich des Hochwasserrückhaltebeckens „Aalbach“. Als Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan „Millen I“ wird der Aalbach auf einer Länge von 450 m renaturiert. Dabei wird neben dem reinen Fließgewässer eine Fläche von ca. 4,7 ha durch Wiedervernässung und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere in ihren Schutzfunktionen wesentlich aufgewertet.

7.3 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 können.

Das Plangebiet, das sich außerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freibuck III“ befindet, wird 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 nicht betroffen. Auf eine detaillierte artenschutzrechtliche

Prüfung kann deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden – auf die entsprechenden Ausführungen zur Thematik „Artenschutz“ im Umweltbericht wird verwiesen.

7.4 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.

7.5 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 (siehe Absatz 7.3) 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.

8. Lärmemissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wohnbebauung oder Wohngebiete in relevanter Nähe. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch das Gewerbegebiet keine

Lärmemissionen verursacht werden, die zu Beeinträchtigungen in der Umgebung führen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

Der Verkehr auf der Landesstraße L 2221 ist nicht so hoch, als dass mit einer Überschreitung der Lärmemissionen, verursacht durch den Verkehr, im geplanten Gewerbegebiet gerechnet werden muss.

9. Abwägung

Es hat bislang eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Gemeinderat stattgefunden. Darüber hinaus wurde das Vorhaben vom Grundsatz her mit dem Amt für Flurneuordnung und dem Kreisbauamt abgestimmt. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes und des Bodenschutzes sowie die möglichen und notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes wurden eng mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Ostalbkreis abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorbereitenden Bauleitplanung wurden folgende Aspekte sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Gewerbebauflächen in Unterschneidheim zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind 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 2009 abzuschließen, damit die Bauflächen möglichst zeitnah angeboten werden können. Die Erschließung des Plangebietes wird in jedem Fall in Abschnitten und erst bei konkretem Bedarf erfolgen.

10.3 Erschließungskosten

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

Verkehrsanlagen:	0,7 Mio €
Kanalisation und RÜB	1,3 Mio €
Wasserversorgung	0,2 Mio €
Ausgleichsmaßnahmen	0,1 Mio €
Gesamt	2,3 Mio €

H:\VE\PROJEKTE\2002\02-058 BP GE Millen\ab 2008\Textteile\2009-04-07 Begründung BP Millen.doc