



**Bebauungsplan  
„Maurerin II“  
in Unterschneidheim**

**Begründung**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung,	3
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
5. Planinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Städtebauliches Konzept	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
5.4 Bauweise	7
5.5 Dachformen und -gestaltung	8
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	8
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	8
6.1 Verkehrserschließung	8
6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	9
6.3 Wasser- und Stromversorgung	10
7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	10
7.1 Umweltbericht	10
7.2 Grünordnerische Belange	11
7.3 Artenschutz	13
7.4 Bodenschutz	13
7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	13
7.6 Fazit	14
8. Denkmalpflege	14
9. Abwägungsgebot	15
10. Angaben zur Planverwirklichung	15
10.1 Bodenordnung	15
10.2 Zeitliche Umsetzung	16
10.3 Erschließungskosten	16

Anlagen: - Höhenpläne der Erschließungsstraßen o.M. (3 Blatt)  
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt:

Ellwangen, den 11.2.2016/26.1.2017

**GRIMM ■ INGENIEURE**

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Anerkannt:

Unterschneidheim, den 18.2.2016/13.2.2017

**GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**

**NIKOLAUS EBERT**  
Bürgermeister

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Unterschneidheim und grenzt im Westen und Süden direkt an die bereits vollständig aufgesiedelten Wohnbaugebiete „Maurerin I“ und „Wallensulz-Maurerin“ an. Im Norden reicht das Plangebiet bis zur Hölderlinstraße, die parallel zum weiter nördlich gelegenen Oberschneidheimer Weg verläuft.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich derzeit intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen, die mittel- bis langfristig teilweise als weiteres Wohnbauland vorgesehen und deshalb bereits konzeptionell überplant sind. Das vorliegende Plangebiet ist somit Teil des zusammenhängenden Wohnungsschwerpunktes „Maurerin / Wallensulz-Maurerin“ in Unterschneidheim, der auf absehbare Zeit den Bedarf an Wohnbauland in Unterschneidheim abdecken soll.

Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der westlichen Grenze des Flurstückes 4705, das derzeit zur Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Maurerin II“ wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 3515;

im Osten durch die östliche Grenze von Flurstück Nr. 3515;

im Süden durch die südliche Grenze von Flurstück Nr. 3515 sowie eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 3515;

im Westen durch die westliche Grenze von Flurstück Nr. 3515.

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Maurerin II“ befindet sich ausschließlich das Flurstück Nr. 3515 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,16 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung**

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim beinhaltet das vorliegende Wohnbaugebiet „Maurerin II“ in Unterschneidheim in vollem Umfang. Der Bebauungsplan wird damit konsequenterweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil).

## **3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die Gemeinde Unterschneidheim ist grundsätzlich bestrebt, innerörtliche Brachflächen und Baulücken einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Dementsprechend ist es der Gemeinde in den jüngst vergangenen Jahren z.B. gelungen, eine bauliche Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Wohnsiedlung „Hofwiesbuck“ und eine wohnbauliche Nutzung der aufgelassenen „Hofstelle Uhl“ in Unterschneidheim zu realisieren. In beiden v.g. innerörtlichen Brachflächen bzw. aufgegebenen landwirtschaftlichen Flächen konnte durch Bebauungspläne der Innenentwicklung neues Wohnbauland innerhalb der Ortslage von Unterschneidheim geschaffen werden. Die Gemeinde Unterschneidheim ist bestrebt, weitere Projekte der Innenentwicklung zu realisieren.

Aufgrund der zahlreichen konkreten Anfragen von überwiegend Unterschneidheimer Bürgern hat sich die Gemeinde Unterschneidheim deshalb entschlossen, ein Wohnbaugebiet aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden kann. Das Baugebiet ist in Größe und Maßstäblichkeit den

dörflichen Strukturen des umgebenden Siedlungsraumes und dem konkreten Bedarf angepasst.

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt grundsätzlich die im Regionalplan anvisierte Bruttowohndichte von ca. 45 Einwohnern pro Hektar (Kleinzentrum im ländlichen Raum) zu erreichen. Diesem Ziel wird sie mit der vorliegenden Planung gerecht. Aus der Erfahrung ist bei Neubauwohngebieten insbesondere mit der Ansiedelung junger Familien mit Kindern zu rechnen. Pro Wohneinheit können damit durchschnittlich drei bis fünf Personen angenommen werden. Damit wird bei 13 Bauplätzen mit ein bis max. zwei Wohneinheiten (Doppelhaus- bzw. Einfamilienwohngebäude im Verhältnis 1 zu 10) folgende Bruttowohndichte erreicht werden: 13 Plätze x 1,1 Wohneinheiten je Platz x 4,0 Personen pro Platz ergibt ca. 57 Personen innerhalb des Plangebietes. Es ergibt sich somit eine Wohnbaudichte für das Plangebiet von ca. 57 Personen / 1,16 ha = 49 Personen pro Hektar.

In Unterschneidheim stehen derzeit nur noch einige wenige freie Baugrundstücke für Wohnbauzwecke zur Verfügung. Die Gemeinde Unterschneidheim muss sich daher im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht und unter Ausübung ihrer Planungshoheit den mindestens mittelfristigen Wohnflächenbedarf rechtzeitig sichern, um die Nachfrage befriedigen zu können und ein Abwandern bauwilliger Bürger, insbesondere der jüngeren Generation, zu verhindern. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Maurerin II“ beschlossen.

Der Bebauungsplan dient somit primär der Bereitstellung von geeignetem Wohnbauland für den örtlichen Bedarf. Mit dem Bebauungsplan werden auch die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen geschaffen, wie z.B.: Grunderwerb, Erschließung, etc.

Folgende Zielsetzungen und Kriterien wurden bei der Planung insbesondere umgesetzt:

- Die geplante Bebauung soll sich sowohl der Topografie als auch der bestehenden, westlich und südlich angrenzenden Bebauung anpassen und sich möglichst harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.

- Die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten entsprechend des Flächennutzungsplanes ist planerisch zu beachten.
- Die verkehrliche Anbindung nach Norden im Zuge der möglichen Erweiterung nach Osten wird im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Mit einer angemessenen und zielführenden Durchgrünung des Plangebiets soll eine möglichst landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine Umgebung erreicht und gleichzeitig der zwangsläufig verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft so weit als möglich kompensiert werden.
- Die Erschließungsstraßen und -wege sind bedarfs- und funktionsgerecht zu bemessen und verkehrsberuhigend zu gestalten.
- Hochstämmige, großkronige Laubbäume in den privaten Hausgärten sollen ein dörfliches Wohnumfeld erzeugen.
- Als Beitrag zum ökologischen Gewässerschutz ist sowohl die getrennte Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Dachwassers als auch eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Damit kann eine spürbare hydraulische Entlastung des Kanalnetzes und des Vorfluters in qualitativer und quantitativer Hinsicht erreicht werden.
- Die geplante Bebauung verursacht zwangsläufig einen verstärkten Regenwasserabfluss, der sich nachteilig auf die Fließgewässer und die Grundwasserneubildung auswirkt. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen enthalten, die die Versiegelung minimieren und die Regenwasserversickerung fördern.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine möglichst optimale Nutzung der Bauflächen und eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Wohngebäude. Dabei werden die heutigen Bedürfnisse und die Anforderungen an eine energieeinsparende Bauweise / Ausrichtung der Wohngebäude berücksichtigt.

#### **4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Bebauungsplangelände ist bisher nicht bebaut, grenzt aber im Westen und Süden unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

Vom Planfertiger wurde im Jahr 2015 eine topografische Gelände- und Bestandsaufnahme durchgeführt und diese mit den Höhenschichtlinien der Landesvermessungsverwaltung überlagert. Die topographischen Informationen wurden in die aktuellen Katasterpläne eingefügt und somit ein Grundlageplan für die Bebauungsplanung erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen relativ schwach ausgeprägten Höhenrücken, der nach Südwesten und nach Nordwesten mit einem stetigen Gefälle von ca. 3 % bis 5 % abfällt. Das Plangebiet eignet sich durch seine überwiegend in Richtung Südwest ausgerichtete Lage in idealer Weise für eine energieeinsparende Wohnbebauung.

Das Plangebiet bildet im Osten nur vorläufig den Siedlungsrand. Die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen werden durch die geplante Bebauung in ihrer Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt, eine landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin uneingeschränkt gegeben.

#### **5. Planinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Berücksichtigung des genehmigten Flächennutzungsplanes als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Baugebiet aufgrund der umgebenden, bereits bestehenden Wohnbaunutzung nicht zugelassen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Maurerin II“ werden insgesamt 13 Baugrundstücke zusätzlich erschlossen.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Art der Nutzung, die Abgrenzung und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Unterschneidheim sowie an den bestehenden Strukturen im unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum. In die städtebaulichen Grundsätze fließen 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.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	ca. Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	0,90 ha	77 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	0,25 ha	22 %
Private Grünflächen	0,01 ha	1 %
Gesamtfläche	1,16 ha	100 %

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen sowie 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. Bei Pult- und Flachdächern wird die zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben.

## 5.4 Bauweise

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



### **5.5 Dachformen und -gestaltung**

Die Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Plangebieten in jüngster Vergangenheit in der Gemeinde Unterschneidheim haben gezeigt, dass von den privaten Bauherren sehr unterschiedliche Dachformen nachgefragt werden. Um den individuellen Ansprüchen an Architektur und Gestaltung gerecht zu werden, wird seitens der Gemeinde Unterschneidheim den Wünschen der jeweiligen Bauherren eine höhere Priorität zugewiesen als der uniformen Baustruktur mit einheitlichen Dachflächen und -gestaltungen. Es werden demnach die verschiedensten Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach zugelassen um den heterogenen Ansprüchen und Vorstellungen der Bauherren gerecht zu werden.

### **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**

Durch die im Westen angrenzenden Siedlungsstraßen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bereits vom Grundsatz her vorgegeben. Die von Westen in das Plangebiet führenden Straßen: Brahmstraße, Goethestraße, Maurerin und Hölderlinstraße werden nach Osten fortgeführt und münden in die Nord-Süd-Richtung verlaufende Beethovenstraße ein. Die Beethovenstraße begrenzt derzeit das Plangebiet im Osten und dient zukünftig der Erschließung einer weiteren Bauplatzreihe im Osten des vorliegenden Plangebietes. Eine weitere Erschließungsachse in Richtung Osten über die Beethovenstraße hinaus ist auch langfristig nicht geplant. Die Beethovenstraße liegt nur teilweise innerhalb des Plangebietes, wird aber langfristig vom Oberschneidheimer Weg im Norden

bis zur bestehenden Beethovenstraße im Süden die abschließende Nord-Süd-Verbindung im gesamten Siedlungsgebiet darstellen. Im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes „Maurerin II“ erfolgt der Ausbau der Beethovenstraße nur insoweit, als dieser für die Erschließung der geplanten Bauflächen unbedingt notwendig ist. Die Durchgängigkeit der Beethovenstraße und der Anschluss an den Oberschneidheimer Weg sind zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen, wenn das Flurstück 4705 ebenfalls aufgesiedelt wird.

Die Querschnitte der geplanten Straßen im Plangebiet sind funktions- und bedarfsgerecht nach den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen bemessen und so dimensioniert, dass sie dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gerecht werden und zu einer wirtschaftlichen Erschließung beitragen. Die Straßenquerschnitte werden entsprechend des Bestandes fortgeführt. Dementsprechend erhalten die Erschließungsstraßen einen einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite. Die Siedlungsstraßen selbst werden in der Regel mit 6,00 m bzw. 5,00 m (Straße „Maurerin“) realisiert. Die gewählte Fahrbahnbreite ermöglicht den Begegnungsfall Lkw-Lkw und erlaubt gleichzeitig ein variables Parken im öffentlichen Straßenraum. Es werden deshalb keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze im Plangebiet vorgesehen.

Das geplante Straßen- und Wegenetz führt den Charakter der bestehenden Siedlungsstraßen fort und gewährleistet die angestrebte Verkehrsberuhigung sowie ein angenehmes Wohnumfeld im zukünftigen Wohnbaugebiet.

## **6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung**

Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) umfasst den Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes. Dementsprechend ist für das hier gegenständliche Bebauungsplangebiet „Maurerin II“ eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt dezentral über private Zisternen, die vom jeweiligen Bauherrn in eigener Verantwortung herzustellen und zu betreiben sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser wird über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet und an die

bestehenden Regenwasserkanäle im Süden bzw. im Westen des Plangebietes abgeführt. Für die im Norden gelegenen Baugrundstücke erfolgt die Ableitung des Dachflächenwassers über einen bestehenden Wegseitengraben im Norden des Plangebietes bis zur Geißgasse. Dort wird das nicht schädlich verschmutzte Dachflächenwasser ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Die konkrete Entwässerungsplanung wird vor Erschließung ingenieurmäßig berechnet, dargestellt und bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt zur Herstellung des Benehmens eingereicht.

### **6.3 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das örtliche Wasserleitungsnetz sichergestellt, das dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert wird. Wasserdargebot, Wasserqualität und Versorgungsdruck sind ausreichend und genügen den einschlägigen Vorschriften.

Die Stromversorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das unmittelbar westlich und südlich angrenzende vorhandene Baugebiet gewährleistet. Eventuell zusätzliche Maßnahmen zur Stromversorgung (Trafostation und dgl.) werden im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. vor der Erschließung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

## **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 die planbedingten Eingriffe und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes quantifiziert.

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

- Pflanzung von mindestens einem großkronigen Laubbaum je 400 m<sup>2</sup> Baufläche.
- Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen kompensieren den planimmanenten Eingriff nicht.

Da sich bei verschiedenen Vorhaben der Bauleitplanung in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim immer wieder die Notwendigkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur, Umwelt und Boden ergibt, hat die Gemeinde Unterschneidheim vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen naturschutzfachlichen Planung ihres Gemeindegebietes ein Ökokonto angelegt (siehe Anlage zum Umweltbericht: Geplante Ökokonto- bzw. Ausgleichs-Maßnahmen der Gemeinde Unterschneidheim ..., aufgestellt am 15.12.2016 durch Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R.).

Die Ökokonto-Maßnahmen sehen eine großflächige, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Sechtatales bei Sechtenhausen (Gewann Bruckwiesen) zur Verbesserung der Biotopqualität und zur Schaffung höherwertiger Biotope vor. Entwicklungsziel dieser Maßnahme ist, auf einer Fläche von ca. 8,4 ha die bestehenden Wiesen zu artenreichen Fettwiesen und Magerwiesen zu entwickeln und gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren aufzubauen.

Ferner ist vorgesehen, „...die nicht mehr genutzten gewässerbegleitenden Streifen vollständig aus der Nutzung herauszunehmen. Sie können als Biber-Lebensraum genutzt werden, ohne Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung. ... Als Erhaltungsziel wird die Erhaltung der vom Biber geschaffener Gewässerstrukturen und die Bereitstellung der durch die Tieraktivitäten in Anspruch genommenen Flächen und Ufer innerhalb der ausgewiesenen Gewässerrandstreifen mit ihren sich einstellenden natürlichen Ufersäumen im MaP genannt. Diese beiden Ziele können in dem Ausgleichsbereich verwirklicht werden.“ (Quelle: Ökokonto-Maßnahmen Unterschneidheim, Büro Weiß & Weiß)

Darüber hinaus werden im Bereich der großflächigen Ausgleichsmaßnahme - bedingt durch die natürlichen Ausgangsbedingungen des weiten Talraums und die großen Wiesenflächen in der Nähe zur Itzlinger Lache – Kiebitzreviere zusätzlich geschaffen.

Alle von den v.g. Maßnahmen betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim, so dass die Realisierung gesichert ist.

Die Ausarbeitung des Büros Weiß & Weiß weist die v.g. Maßnahmen mit einem positiven Differenzwert (= Ökopunkte durch Aufwertung) von 934.984 Ökopunkten (ÖP) aus. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Maurerin II“ wird ein naturschutzfachliches Defizit von -93.840 ÖP erzeugt, so dass bei Planrealisierung ein „Guthaben“ von:  $+934.984 - 93.840 = +841.144$  ÖP verbleibt.

Die Gemeinde Unterschneidheim wird die planexternen Ausgleichsmaßnahmen ganz oder in Teilen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umsetzen und dauerhaft in ihrer Struktur unterhalten. Die exakte Ausbildung der Ausgleichsmaßnahme und insbesondere auch deren

nachhaltigen Erhalt werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt.

### **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 könnten.

Bei einer Begehung des Plangebietes konnten keine streng oder besonders geschützten Arten beobachtet werden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass bei der Aufsiedelung und Erschließung des Plangebietes kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. Auf die Erstellung eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens wird aufgrund der v.g. Erkenntnisse verzichtet werden. Eine Relevanz bzgl. streng oder besonders geschützter Arten und deren Lebensräume ist beim vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht gegeben.

### **7.4 Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die natürlichen Bodenfunktionen 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 gesamt-naturschutzfachlich bewertet und bilanziert. (siehe Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

### **7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde 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.

## 7.6 Fazit

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es ist weitgehend unversiegelt (siehe Bestandsplan als Anlage zum Umweltbericht). Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und die zu erwartenden Bepflanzungen in den Hausgärten, können den Eingriff der durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung, etc. stattfinden wird nicht planintern kompensieren.

Um einen gesamtnaturschutzfachlichen Ausgleich erreichen zu können, werden Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim (Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sechtatales bei Sechtenhausen) herangezogen. Die Maßnahmen des Ökokontos werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Realisierung des Bebauungsplangebietes umgesetzt.

Besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatschG sind durch das vorliegenden Planvorhaben nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Ökokonto-Maßnahmen sowie der planinternen Maßnahmen kann eine ausgeglichene bzw. positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden. Den Belangen des Natur-, Umwelt-, Arten-, Boden- und Landschaftsschutzes wird somit durch die plangegegenständlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

## 8. Denkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde Unterschneidheim auf mögliche archäologische Befunde im Plangebiet hingewiesen („Prüffall: UNTE007 – Römische Villa rustica“). Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart hat daraufhin im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim im September 2016 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt.

Mit Schreiben vom 11.11.2016 teilte das Landesamtes für Denkmalpflege mit, dass „...die durchgeführten Voruntersuchungen im überplanten Gebiet keine

Kulturdenkmale ans Licht gefördert haben...und somit nunmehr „gegen die Erschließung und Bebauung des Geländes von Seiten der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr bestehen“.

## 9. Abwägungsgebot

Es hat bislang bereits eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere bei den Beratungen in den kommunalen Gremien stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden dabei sorgfältig geprüft und abgewogen:

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

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

## 10. Angaben zur Planverwirklichung

### 10.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim bzw. werden von ihr im freien Grundstücksgeschäft erworben. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind nicht vorgesehen.



## 10.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im ersten Halbjahr 2017 abzuschließen, damit die Bauflächen möglichst zeitnah durch die Interessenten bebaut werden können. Das Plangebiet wird bedarfsgerecht (abschnittsweise) erschlossen.

## 10.3 Erschließungskosten

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

Verkehrsanlagen	0,40 Mio €
Kanalisation	0,20 Mio €
Wasserversorgung	0,07 Mio €
Ausgleichsmaßnahmen	0,03 Mio €
<b>Gesamt</b>	<b>0,70 Mio €</b>

H:\Auftrag\2015\15-095 BP Maurerin II USH\Bericht\2016-02-11 Begründung Maurerin II in USH.doc