

**GEMEINDE
UNTERSCHNEIDHEIM**



OSTALBKREIS

Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“

- Begründung -



**GRIMM ■
INGENIEURE**

**Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen**

**Telefon 07961 / 9023-0
www.grimm-ingenieure.com**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung	4 4
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
4. Siedlungsdichte	10
5. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	11
6. Planinhalte	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Städtebauliches Konzept	13
6.3 Flächenbilanz	14
6.4 Maß der baulichen Nutzung	14
6.5 Bauweise	15
6.6 Dachformen und -gestaltung	15
6.7 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	16
7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	16
7.1 Verkehrserschließung	16
7.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	17
7.3 Wasser-, Gas-, Strom- und Breitbandversorgung	19
8. Umweltbericht – Naturschutz – Artenschutz - Bodenschutz	19
8.1 Umweltbericht	19
8.2 Naturschutz	20
8.3 Artenschutz	21
8.4 Bodenschutz	24
8.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	24
8.6 Fazit	26
9. Denkmalpflege	27
10. Lärmimmissionen	27
11. Landwirtschaft	28
12. Abwägungsgebot	28
13. Angaben zur Planverwirklichung	29
13.1 Bodenordnung	29
13.2 Zeitliche Umsetzung	29
13.3 Erschließungskosten	29

Anlagen: Umweltbericht mit Anlagen

Aufgestellt:
Ellwangen, den 14.12.2018 / 21.04.2020
26.08.2020

GRIMM ■ INGENIEURE
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Anerkannt:
Unterschneidheim, den

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM
NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterschneidheim. Es grenzt im Westen unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an. Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Grünzug der „Wallensulzgraben“, an den sich nördlich ebenfalls ein bestehendes Wohngebiet anschließt. Im Süden begrenzt die Kreisstraße 3209 mittelbar das Plangebiet. Im Osten befinden sich ausgedehnte, intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen.



Geltungsbereichs der Bebauungsplangebietes „Unterschneidheim Ost“, o.M. (Abgrenzungsplan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Unterschneidheim Ost“ wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch den südlichen (Gewässer-)Randstreifen entlang des Wallensulzgrabens auf Fl.St. Nr. 3515/39 – entsprechend der Geltungs-

bereichsgrenze der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wallensulz-Maurerin 3. Änderung“ und „Wallensulz-Maurerin 4. Änderung“;

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 3515/39 und Nr. 324/1;

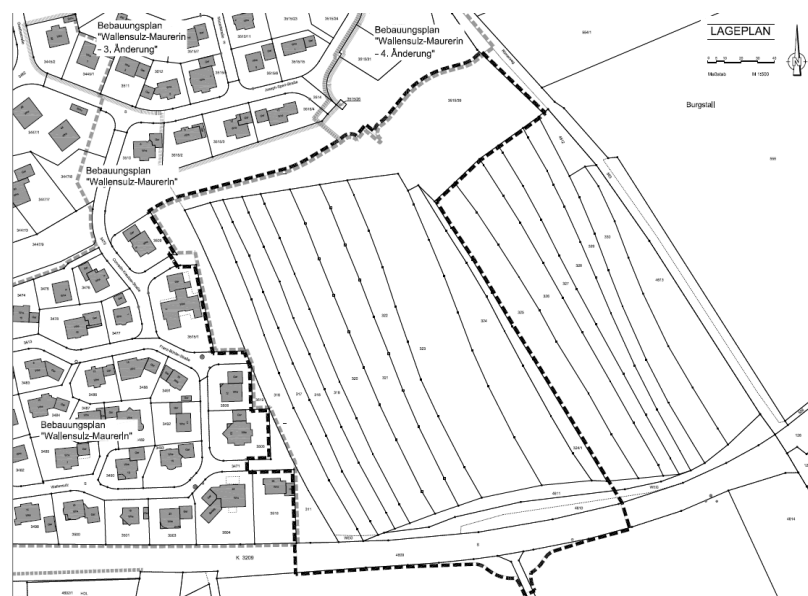
im Süden durch die nördliche Grenzen der Fl.St.Nrn. 4611 und 4609;

im Westen durch die westliche Grenzen der Fl.St.Nrn. 311, 316, 3519 und 3515/39.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich damit ganz oder teilweise folgende Flurstücke: Nrn. 3515/39, 3519, 311, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324 und 324/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,1 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in oben dargestelltem Abgrenzungsplan sowie in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) ersichtlich.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf aus dem Jahr 2018 wurde der Geltungsbereich im Süden verkleinert. Der ursprünglich geplante Kreisverkehr im Bereich der K 3209 wird - aufgrund nicht gegebener Realisierbarkeit - aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes (Stand 2018), o.M. mit der größeren Ausdehnung im Süden

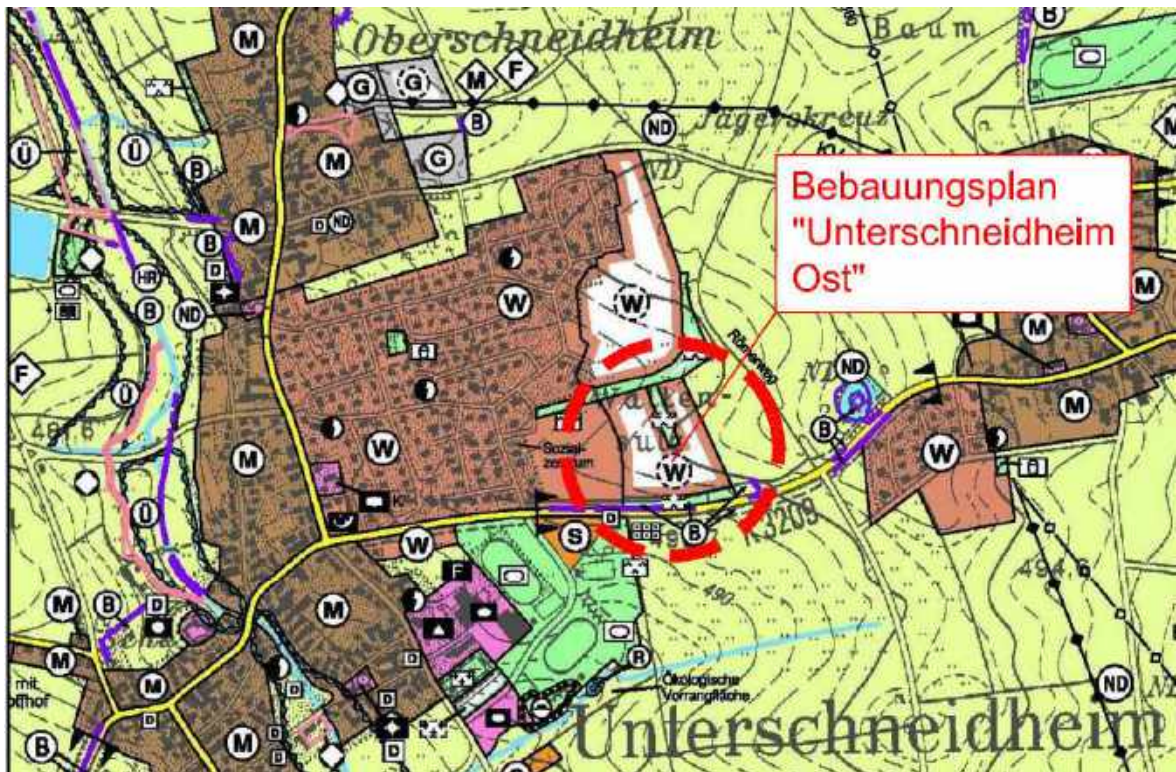
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche und teilweise als „landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche“ enthalten.



Auszug aus Raumkarte des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg o.M.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim weist das als Baufläche vorgesehene Plangebiet als geplante Siedlungsfläche mit innenliegender Grünfläche aus. Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes (Bolzplatz und öffentliche Grünfläche) ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche enthalten.



Auszug aus Flächennutzungsplan o.M.

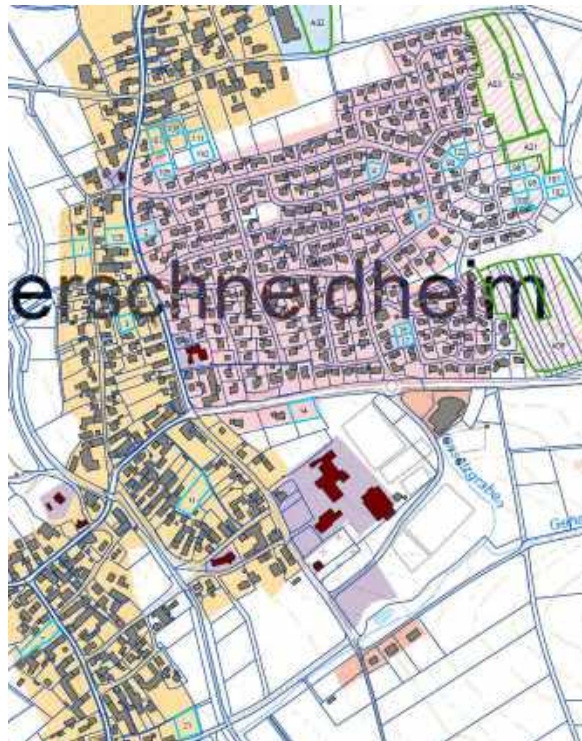
Der vorliegende Bebauungsplan wird somit im Wesentlichen aus der übergeordneten Bauleitplanung entwickelt. (Anmerkung: Mit der Baurechtsbehörde im Landratsamt Ostalbkreis ist eine Abstimmung erfolgt. Die Baurechtsbehörde geht dann von einem insgesamt entwickelten Bebauungsplan aus, wenn der Bedarf und die Belegungsdichte – wie hier geschehen - nachgewiesen werden kann, siehe unten). Die geplanten öffentlichen Grünflächen im Osten werden bei der nächsten Fortschreibung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim ist seit Jahren bestrebt, innerörtliche Brachflächen und Baulücken einer Wohnbaunutzung zuzuführen. So hat die Gemeinde Unterschneidheim z.B. mit dem Bebauungsplan „Tannhäuser Straße Nord I“ oder dem Bebauungsplan „Aktivierung Hofstelle Uhl“ intensive und erfolgreiche Innenentwicklung realisiert. Neben der Verfügbarkeit von Flächen bzw. der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern hat sich die baurechtliche Anspruchsgrundlage von landwirtschaftlichen Betriebsstellen als die zentrale Herausforderung dargestellt. Die Wiederinbetriebnahme von ehemaligen Hofstellen mit Schwei-

nehaltung bzw. die Aufstockung von bestehenden Betrieben sorgt im Innenbereich für unüberbrückbare Differenzen im Nebeneinander von Wohnen und Emissionen. Wer im Innenbereich ein Wohngebäude errichtet, kann sich auf die zukünftige Emissionssituation nicht einstellen. Die Gemeinde Unterschneidheim setzt sich intensiv für die Innenentwicklung ein und lässt aktuell zwei Baugenehmigungen für landwirtschaftliche Betriebe durch das VG Stuttgart auf deren Zulässigkeit prüfen.

Im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim hat der Regionalverband Ostwürttemberg in einer Studie aus dem Jahr 2017 die innerörtlichen Potenziale erhoben und kartiert.



Quelle: Raum+ Fortschreibung 2017 des Regionalverbands Ostwürttemberg

Die ganz überwiegende Anzahl der erhobenen Potenzialflächen wurde dabei bereits verkauft und bebaut (Lfd. Nr. 6, 16, 17, 90, 96, 98, 101, 102, 107, 108, 110, 120 und 122).

Der Gemeinde stehen damit keine Baulücken und Möglichkeiten der Nachverdichtung in der Ortslage zur Verfügung. Demgegenüber stehen zahlreiche, konkrete Nachfragen junger Unterschneidheimer Familien, die in den kommenden Jahren in ihrem Heimatort ein Eigenheim bauen oder erwerben möchten. Um diese Nachfrage rechtzeitig und angemessen zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Unterschneidheim die Aufstellung des hier vorliegenden

Bebauungsplanes beschlossen. (Anmerkung: Der Gemeinde liegen sowohl schriftliche als auch telefonische Anfragen nach Wohnbauplätzen im Hauptort vor. Eine Bewerberliste für Bauwillige wird seitens der Gemeindeverwaltung jedoch nicht geführt, da derzeit - wegen des parallel durchgeführten Umlegungsverfahrens - keine verlässlichen Angaben zu den Grundstücksangeboten und der Verfügbarkeit der Bauplätze getroffen werden können).

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Verhältnismäßigkeit gegenüber dem Hauptort wurde vom Vorhabensträger zunächst angedacht, den Bebauungsplan nur für einen kleineren Teilbereich aufzustellen. Damit würde dem kurzfristigen Bedarf eventuell in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Allerdings sieht die „Gesamtplanung“ eine optionale Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sowie die Ringschließung von derzeit „stumpf“ endenden Erschließungsstraßen vor. Auch wenn der Kreisverkehr derzeit nicht realisiert werden kann, soll doch langfristig die Option erhalten bleiben, diesen Knotenpunkt herzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit die logische Fortführung der vorhandenen wohnbaulichen Erschließungsstrukturen in Unterschneidheim und fixiert gleichzeitig den endgültigen Siedlungsrandes im Osten von Unterschneidheim. Der Gemeindeverwaltung Unterschneidheim ist wichtig, diese Rahmenkonstellationen für alle Beteiligten - Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch den Bauwilligen - in einem frühen Stadium aufzuzeigen. Dies setzt die Aufstellung des Bebauungsplanes über den gesamten Planungsraum voraus. Zudem würde eine Untergliederung des Planbereiches in unterschiedliche, zeitlich getrennte Bebauungspläne einen erheblichen verwaltungstechnischen Mehraufwand bedeuten. In der Abwägung wurde deshalb entschieden, den Bebauungsplan in der nun vorliegenden Fläche in das Verfahren einzubringen.

Der Bebauungsplan dient somit zum einen der Bereitstellung von geeignetem Wohnbauland für den konkreten, kurz- und mittelfristigen Bedarf in Unterschneidheim und zum anderen der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der bereits aufgesiedelten Bauflächen (Ringschlüsse der Straßen). Mit dem Bebauungsplan werden zudem die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen geschaffen, wie z.B.: Umlegung, Grunderwerb, Erschließung, etc.

Das Plangebiet schließt sich im Westen unmittelbar und im Norden mittelbar an die bestehende, wohngenutzte Bebauung an, so dass die dort vorhandenen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen fortgeführt werden können. Das Plangebiet ist mit einer Größe von insgesamt ca. 4,1 ha in der Lage, die Nachfrage von Wohnbauplätzen kurz- bis mittelfristig zu bedienen. Das Plangebiet bildet den abschließenden östlichen Ortsrand des Siedlungskörpers „Unterschneidheim“. Eine Fortführung der Siedlungsstrukturen nach Osten ist auch langfristig nicht geplant und deshalb im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Grünzäsur zwischen den Teilorten Unterschneidheim und Nordhausen soll dauerhaft Bestand haben.

Folgende Zielsetzungen und Kriterien wurden bei der Planung insbesondere umgesetzt:

- Die geplante Siedlungsstruktur und die neuen Baukörper sollen sich der bestehenden nördlich und östlich angrenzenden Bebauung anpassen und sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.
- Die bestehenden innerörtlichen Verkehrsanlagen sollen bestmöglich genutzt werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Straßen durch den entstehenden zusätzlichen Verkehr nicht übergebührend belastet werden. Die vorliegende Planung sieht deshalb die Fortführung aller bestehenden Erschließungsstraßen der angrenzenden Plangebiete vor. Die Erschließungsstraßen werden beidseitig angebaut, so dass sich eine - im Verhältnis zu den Bauflächen - optimierte Verkehrsfläche ergibt. Die Erschließungsstraßen sind bedarfs- und funktionsgerecht bemessen und führen den Charakter der vorhandenen Straßen und Wege im bestehenden Baugebiet fort. Durch die geplante Erschließungsstraße entstehen „Ringstraßen“, so dass eine verbesserte Verkehrserschließung auch für die bereits bestehenden Gebäude entsteht und eine erhöhte Erschließungs- und Verkehrssicherheit erreicht wird (Stichwort: Wendeverkehr bei Müllentsorgung, zweite Ausfahrtmöglichkeit bei Aufgrabungen im Straßenbereich, etc.).
- Die Siedlungsdichte soll den Zielsetzungen der übergeordneten Raumordnung entsprechen. So soll eine – dem Siedlungsraum angemessene – verdichtete Bebauung

realisiert werden. Deshalb werden die Bauplatzflächen angemessen parzelliert (ca. 500 m² bis max. 700 m²) und neben Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser auch zahlreiche Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

- Die Erschließung soll dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden. Deshalb ist eine beidseitige Erschließung mittels einer Ringstraße vorgesehen, wobei die Breite der Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert wird. Auf öffentliche Stellplätze o.ä. wird aus diesem Grund fast gänzlich verzichtet.
- Vor dem Hintergrund eines sozialverträglichen Städtebaues sollen auch kleinere Baugrundstücke ausgewiesen werden, damit sich insbesondere junge Familien mit vertretbaren Investitionen privates Wohneigentum schaffen können.
- Mit einer angemessenen und zielführenden Begrünung und insbesondere einer durchgängigen Randeingrünung des Plangebietes wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine Umgebung erreicht und gleichzeitig der zwangsläufig verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft soweit als möglich kompensiert werden.
- Hochstämmige und großkronige Laubbäume in den privaten Hausgärten werden ein dorfgerechtes Wohnumfeld erzeugen. Die geplante Bebauung verursacht zwangsläufig einen verstärkten Regenwasserabfluss, der sich nachteilig auf die Fließgewässer und 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 Gebäude. Dabei werden die heutigen Bedürfnisse und die Anforderungen an eine energiesparende Bauweise bzw. eine Optimierung der Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt.

4. Siedlungsdichte

Vorgesehen ist die Ausweisung von insgesamt 45 Baugrundstücken, wovon drei Baugrundstücke für Mehrfamiliengebäude und 13 Bauplätze für eine Reihenhausbauung vorgesehen sind. Auf den weiteren 29 Baugrundstücken werden Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Entsprechend den Empfehlungen des Regionalverbandes in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 26.02.2019 erfolgt die Abschätzung der Siedlungsdichte unter Zugrundelegung der Werte des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Demnach ist für Unterschneidheim eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) dokumentiert. Zur Ermittlung der Siedlungsdichte können im vorliegenden Fall die öffentlichen Grünflächen sowie der Spiel-/Bolzplatz bei der Berechnung von der Bruttofläche des Bebauungsplanes abgezogen werden. Es ergibt sich somit folgende Berechnung der Siedlungsdichte:

Einfamilienhäuser:	24 St à 1 WE à 2,5 EW/WE	=	60 EW
Doppelhäuser:	5 St à 2 WE à 2,5 EW/WE	=	25 EW
Reihenhäuser:	13 St à 1 WE à 2,5 EW/WE	=	32 EW
<u>Mehrfamilienhäuser:</u>	<u>3 St à 8 WE à 2,5 EW/WE</u>	<u>=</u>	<u>60 EW</u>
Einwohner, gesamt:			177 EW

Fläche des Geltungsbereiches:	4,09 ha
abzgl. öffentliche Grünfläche:	- 0,67 ha
<u>abzgl. Spiel-/Bolzplatz:</u>	<u>- 0,15 ha</u>
Berechnungsrelevante Fläche	3,27 ha

Siedlungsdichte: $177 \text{ EW} / 3,27 \text{ ha} = 54 \text{ EW/ha}$

Die im Regionalplan anvisierte Brutto-Wohndichte von 45 EW/ha wird die Gemeinde Unterschneidheim mit dem vorliegenden Bebauungsplan damit sicher erreichen bzw. überschreiten.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und maßvollen Siedlungsentwicklung kommt die Gemeinde Unterschneidheim somit den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie einer Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden auf das Unvermeidbare gemäß Regionalplan Plansatz 3.1.9 nach.

5. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Bebauungsplangelände ist bisher nicht bebaut, grenzt aber im Westen unmittelbar und im Norden mittelbar an die vorhandene Bebauung an. Im Osten schließen sich großflächige landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen an. In relativer Entfernung befindet sich im Südosten der Teilort „Nordhausen“ (siehe Foto 1).



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten



Foto 2: Blick auf das Plangebiet in Richtung Nordosten

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße 3209.



Foto 3: Blick auf die Kreisstraße 3209 in Richtung Nordwesten (das Plangebiet befindet sich rechts)



Foto 4: Blick auf das Plangebiet in Richtung Süden (im Vordergrund ist die Joseph-Sperl-Straße zu sehen)



Foto 5: Blick auf den Wallensulzgraben in Richtung Nordwesten (auf das bestehende Wohngebiet „Maurerin-Wallensulz“)

Der Planung liegen die Höhenschichtlinien der Landesvermessungsverwaltung sowie die ergänzende

Bestandsvermessung (insbesondere in den Anschlussbereichen) des Büros Grimm.Ingenieure zugrunde. Die topographischen Informationen wurden in die aktuellen Katasterpläne eingefügt und somit ein Grundlageplan für die Bebauungsplanung erzeugt.

Das Plangebiet weist etwa mittig einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Höhenrücken auf. Von dieser zentralen „Achse“ fällt das Plangebiet mit einer relativ stetigen Geländeneigung sowohl mit ca. 3 bis 5 % nach Südwesten als auch mit ca. 4 bis 6% nach Nordwesten.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Im Norden befindet sich auf Flurstück Nr. 322 eine Obstbaumwiese. Ebenso sind im Bereich der Kreisstraße verschiedene Einzelbäume sowie Strauchgruppen und Feldhecken vorhanden.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der benachbarten Bebauung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen u.dgl.) sollen im Baugebiet nicht zugelassen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“ werden insgesamt 45 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (29 Stück), von Reihenhäusern (13 Stück) und von Mehrfamiliengebäuden (3 Stück) planungsrechtlich ausgewiesen.

6.2 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.

Ganz wesentlich ist darüber hinaus die Maßgabe einer - gegenüber den vergangenen Jahren - erhöhten Wohndichte bei gleichzeitig städtebaulich vertretbaren Baukörpern. So werden im Plangebiet drei Bauplätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils ca. 6 bis 10 Wohneinheiten vorgesehen. Außerdem werden drei Bauflächen für Reihenhausbebauungen mit insgesamt ca. 13 Wohneinheiten ausgewiesen. Die übrigen Bauplätze werden mit angemessenen Flächen von ca. 500 m² bis max. 700 m² parzelliert und können mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil). In Ergänzung zu diesem Freizeitangebot soll im Nordosten ein Bolzplatz für ältere Kinder und Jugendliche hergestellt werden. Die Fläche eignet sich hinsichtlich ihrer Lage, ihres Zuschnittes und ihrer Topografie in besonderer Weise für die Ausweisung bzw. Errichtung eines Ballspielfeldes. Die Wohnqualität wird durch dieses Freizeitangebot verstärkt. Im Bereich des Bolzplatzes sollen ca. drei öffentliche Stellplätze angelegt werden.

In die städtebaulichen Grundsätze fließen auch die Erfahrungen von Wohngebieten an anderer Stelle der Gemeinde Unterschneidheim ein, was u.a. auch an den gewählten Freiräumen für die Gestaltung der Gebäude (insbesondere Dachformen) erkennbar ist.

6.3 Flächenbilanz

Die städtebaulichen Flächenkennwerte des Plangebietes betragen:

Art der Fläche	ca. Fläche	ca. Fläche	Anteil
Bauflächen (WA)		2,71 ha	66 %
Verkehrsflächen		0,49 ha	12 %
Grünfläche		0,89 ha	22 %
privat	0,07 ha		
öffentlich	0,67 ha		
Bolzplatz	0,15 ha		
Gesamtfläche		4,09 ha	100 %

6.4 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 bei der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie bei den Geschosswohnungsbauten. Wohingegen bei den Reihenhäusern eine der dichteren Bauweise entsprechenden höhere Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt wird. Die Geschossflächenzahl wird bei Einzel- und Doppelhäusern auf 0,6, bei den Reihenhäusern auf 1,0 und bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden auf 1,2 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen bzw. 3-geschossigen (bei Mehrfamilienhäusern) Bauweise. Bei Pult- und Flachdächern ist eine eingeschossige Bauweise nicht zugelassen, um eine möglichst einheitliche Gesamtgebäudehöhe zu erreichen.

6.5 Bauweise

Gemäß der Nachfrage und der ortstypischen Siedlungsstruktur sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser zulässig. Die Mehrfamiliengebäude reihen sich an die Haupteerschließungsstraße im Osten des Plangebietes auf. Sie bilden den abschließenden Siedlungsrand nach Osten. Die Lage der dichteren Bebauung wurde bewusst gewählt, um die verkehrlichen Auswirkungen der höheren Wohndichte (Stellplätze, Lärm, etc.) zu minimieren. Deshalb liegen die Bauflächen mit der höheren Siedlungsdichte entlang der in Nord-Ost-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße. Die städtebaulichen Gesichtspunkte der relativ höheren Bebauung am Ortsrand ordnen sich somit der Belange der Erschließung und der Wohnqualität des gesamten Siedlungsraumes unter.

6.6 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. Bei den Reihenhäusern und Geschossbauten werden aus architektonischen Gründen nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

6.7 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.

Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit ausreichend Stellplätze von den Bauherren auf den Privatgrundstücken geschaffen werden. Um jedoch eine bestmögliche und gleichzeitig städtebaulich verträgliche Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen, können 3-geschossige Mehrfamiliengebäude bis auf 4 m die übrigen 2-geschossigen Gebäude bis auf 3 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Aus Richtung Westen und Norden führen bestehende Erschließungsstraßen in das Plangebiet, so dass die wesentlichen Anschlusspunkte der Verkehrsführung gegeben sind. Die derzeit „stumpf“ endenden Straßen werden fortgeführt und miteinander verbunden, so dass für alle Straßen der „Sackgassen-Charakter“ entfällt und eine durchgängige Ringerschließung ermöglicht wird. Durch die vorliegende Planung werden eine Ringerschließung und damit ein höheres Maß an Verkehrs- und Erschließungssicherheit geschaffen. Ein gefährliches Wenden und Rangieren, z.B. von Müllfahrzeugen o.ä., wird zukünftig nicht mehr notwendig sein.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße („Heinestraße“) wird bis kurz vor die Kreisstraße 3209 geführt. Eine Anbindung der Heinestraße wird derzeit nicht angestrebt, da diese momentan nicht realisierbar ist. Planerisch wird diese Option jedoch berücksichtigt und die Verkehrsfläche am südlichen Ende der Heinestraße entsprechend verbreitert.

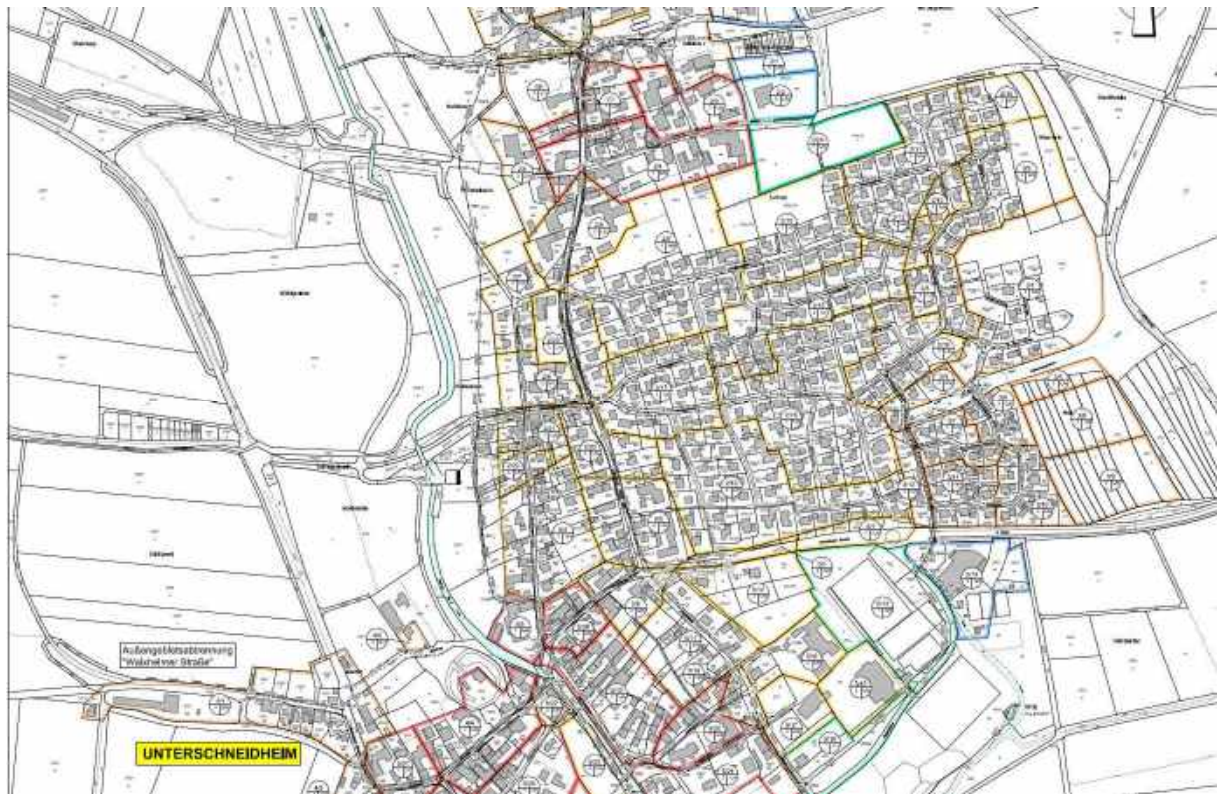
Die Heinestraße wird als Haupteerschließungsstraße mit örtlicher Verbindungsfunktion mit 6,0 m Breite zzgl. eines 2,0 m breiten Gehwegs ausgebaut. Dem gegenüber besitzen die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen (Wallensulz, Franz-Bühler-Straße, Wielandstraße) maßgebliche Erschließungs- und Aufenthaltsfunktionen. Sie werden deshalb - entsprechend der bestehenden Querschnitte im Westen - mit etwas geringeren Breiten (4,85 m bzw. 5,85 m Fahrbahn zzgl. 0,15 m Bord zzgl. 1,5 m Gehweg) realisiert.

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.

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung eine hinsichtlich Landverbrauch, Bodenschutz und Erschließungskosten optimierte Erschließung gewährleistet.

7.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Der Allgemeine Kanalisationsplan von Unterschneidheim (AKP) wurde im Jahr 2014 aktualisiert bzw. fortgeschrieben. Das hier gegenständliche Plangebiet ist im AKP in ganzem Umfang enthalten.



Auszug aus AKP Unterschneidheim 2014, Gebietseinteilungsplan o.M.

Vorgesehen ist das Plangebiet – entsprechend des AKP und der angrenzenden Siedlungsgebiete – im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser wird über separate Regenwasserkanäle abgeleitet und an die bestehenden Regenwasserkanäle im Westen des Plangebietes bzw. in den nördlich angrenzenden Wallensulzgraben abgeführt.

Die Herstellung einer zentralen Regenwasserrückhaltung ist aufgrund der Topografie und der bereits bestehenden Bebauung mit verhältnismäßigem Aufwand nicht machbar. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt deshalb dezentral über private Zisternen o.ä., die vom jeweiligen Bauherrn in eigener Verantwortung herzustellen und zu betreiben sind. Vom Bauherrn sind geeignete Rückhalteräume (z.B. flache Erdmulden oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m^3 je 100 m^2 Dachfläche mit einem gedrosselten Ablauf von $0,15 \text{ l/s}$ je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche herzustellen und vorzuhalten. Der jeweilige Ablauf der Rückhalteeinrichtung wird an den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, der wiederum in den Vorfluter mündet.

Zusätzliche Bauwerke zur Regenwasserbehandlung und/oder Regenwasserrückhaltung sind nicht vorgesehen. Die konkrete

Entwässerungsplanung wird vor Erschließung ingenieurmäßig berechnet, dargestellt und mit Unteren Wasserbehörde im Landratsamt abgestimmt.

7.3 Wasser-, Gas-, Strom- und Breitbandversorgung

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 nördlich angrenzende vorhandene Baugebiet gewährleistet. Seitens des Stromversorgers wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen bzgl. notwendiger Flächen für Trafostationen o.ä. vorgebracht. Sollten diese eventuell zusätzlichen Maßnahmen zur Stromversorgung (Schaltschränke und dgl.) benötigt werden, so werden diese in ihrer Lage im Zuge der Erschließung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Im Zuge der Erschließungsbauarbeiten wird die passive Infrastruktur für die Breitbandversorgung (Leerrohrsystem) mit hergestellt. Anschließend werden durch einen externen Betreiber die Glasfaserleitungen in die verlegten Leerrohre eingebracht und die Breitbandversorgung in Betrieb genommen.

8. Umweltbericht – Naturschutz – 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). Im Umweltbericht wird auf die bestehenden Verhältnisse sowie auf die Auswirkungen, bedingt durch die Realisierung des Bebauungsplanes, im Detail eingegangen. Der Umweltbericht liegt incl. einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichbilanzierung der Begründung bei - auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

8.2 Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt, die durch das Planvorhaben ausgelöst werden, sind ökologische Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Eingriffe in Natur, Umwelt und Boden quantifiziert und den planinternen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aufgrund des Versiegelungsgrades sind planexterne Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes erforderlich.

Bereits im Zuge des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde von den Dipl.-Biologen Weiß & Weiß eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die darin vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen wurden in die vorliegenden Planungen eingearbeitet und planungsrechtlich verbindlich festgesetzt (siehe hierzu auch Ziffer 8.3 Artenschutz).

Im Wesentlichen sind dies:

- Die beiden im Süden vorhandenen Feldhecken bleiben erhalten (Schutz durch Pflanzbindung).
- Zusätzlich werden die bestehenden Hecken im Süden und Osten flächenmäßig verbreitert bzw. vergrößert und ergänzt, so dass diese ihre Funktion als Nistplatz, als Unterschlupf für Vögel und als Strukturelement noch besser ausfüllen können.
- Um insektenreiche Bestände zu schaffen, werden um die Hecken Säume aufgebaut, die einmal jährlich gemäht werden. Die Säume werden mit autochthonen, artenreichen Mischungen entwickelt.
- In den verbleibenden Flächen im Süden zwischen den Hecken und Säumen zu den Privatgärten sowie im Norden zwischen den Privatgärten und dem Gewässerrandstreifen werden gebietstypische Blumenwiesen mit autochthonem Saatgut angelegt. Diese Blumenwiesen werden zweimal jährlich gemäht (mit Abräumen des Mahdgutes) und ohne Düngung bewirtschaftet.
- Als Ersatz für die im Norden entfallenen Obstgehölze soll auf gemeindlichem Grund im Osten des Plangebietes wieder

eine Obstwiese gepflanzt werden. Vorgesehen sind 23 Bäume und 1 Strauch, die in einem ca. 10 x 10m Raster gepflanzt werden. Eine Pflanzlücke sorgt für eine Lichtinsel in der Wiese. Die Pflanzung erfolgt frühestmöglich mit der Plangenehmigung und auf jeden Fall vor der Rodung der alten Obstwiese. Zur Sortenwahl wird der Fachberater im Landratsamt eingebunden. Vorgesehen sind zunächst alte württembergische Apfel- und Birnensorten sowie Zwetschgen, Walnuss und Quitte zu setzen. Die neu gepflanzte Obstwiese wird extensiv bewirtschaftet (zweimähdig ohne Düngung) und soll zukünftig eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die Vogelwelt bieten.

- Die o.g. Obstwiese soll optisch eingerahmt und beruhigt - auch gegenüber Spaziergängern mit Hunden - und vor Überfahrten von Landwirten geschützt werden. Deshalb wird auf der Südseite der Obstwiese, graswegbegleitend, eine etwa 3 m breite Hecke mit standorttypischen Sträuchern aufgebaut werden.
- Sobald die alten Obstbäume in der bestehenden Obstwiese gefällt werden, sind in der neu gepflanzten Obstwiese insgesamt acht Vogelnistkästen für Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter und Staren aufzuhängen. Die Nistkästen sind mindestens 10 Jahre lang jährlich zu reinigen und zu kontrollieren.

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 § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Hierzu wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Fachbüros Dipl.-Biologen Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., verwiesen, die dem beiliegenden Umweltbericht als Anlage angefügt ist. Die Prüfung der Biologen Weiß erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes. In diesem war der Geltungsbereich größer, da im Süden des Plangebietes seinerzeit noch der Kreisverkehr enthalten war. Dieser Bereich ist nunmehr aufgrund mangelnder Realisierbarkeit aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Dementsprechend sind die Aussagen der Biologen Weiß & Weiß zu dem entfallenden Bereich nicht mehr einschlägig und werden nicht in die Festsetzungen übernommen. Alle übrigen Empfehlungen

und Aussagen der Gutachter werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Dies sind:

Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

1. Alle Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.
2. Bestehende Hecken sind in der Bauzeit wirkungsvoll zu schützen mitsamt dem Wurzelbereich, um eine Bodenverdichtung und Schädigung der Gehölze auszuschließen (Bauzaun, Absperrung).
3. Die Gemeinde wird sicherstellen, dass keine Ablagerungen (z.B. von benachbarten Anliegern) im Bereich der Heckenstrukturen und deren stattfinden.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen kontinuierlichen Funktion:

1. Die Feldhecke im Südosten des Plangebietes (Biotop Nr. 170281367680) wird nach Norden in gleicher Breite verlängert. Verwendet werden zur Pflanzung Dornsträucher wie Schlehe (im Schwerpunkt), Rosen, Weißdorn. (siehe Pflanzgebot 1 – Pfg1).
2. Im Südwesten wird die bestehende Hecke (Biotop Nr. 170281367680) in Richtung bestehende Siedlung in einer Breite von ca. 3 m ergänzt. Zu verwendende Arten: Liguster, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Wolliger Schneeball (siehe Pfg 1).
3. Die angepflanzte Feldhecke (Biotop Nr. 170281367680) Hecke H2 ist schmal, einreihig. Es sollen Heckeninitialen in unmittelbarem Anschluss (nach Norden) an die Hecke gepflanzt werden, v.a. Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Hasel, damit die Hecke breiter wird und die Funktion als Unterschlupf und Nistgelegenheit besser erfüllen kann. Lücken in der Pflanzung sollen sich über Sukzession schließen (Pfg 4).
4. Um insektenreiche Bestände zu schaffen, werden um die Hecken Säume aufgebaut, die einmal jährlich gemäht werden. Die Säume werden über autochthone, artenreiche Mischungen aufgebaut. (siehe Pfg 2 und 3).
5. In den verbleibenden Restflächen zwischen den Hecken und Säumen zu den Privatgärten werden gebietstypische Blumenwiesen über autochthones Saatgut angelegt. Diese

Blumenwiesen werden zweimal jährlich gemäht, mit Abräumen des Mahdgutes und ohne Düngung bewirtschaftet (siehe Maßnahmenfläche M1).

6. Als Ersatz für die Obstgehölze soll auf gemeindlichem Grund wieder eine Obstwiese gepflanzt werden. Vorgesehen sind 23 Bäume und 1 Strauch, die etwa in einem 10 x 10m Raster gepflanzt werden sollen. Eine Pflanzlücke sorgt für eine Lichtinsel in der Wiese. Die Pflanzung erfolgt frühestmöglich, mit der Baugenehmigung, vor der Rodung der alten Obstwiese. Zur Sortenwahl ist die Obstbauberaterin des Landkreises einzubinden. Für die Birnen und Zwetschgen sind hochwüchsige Sorten zu wählen, die stabil alt werden. Weiterhin sind vorgesehen: Walnuss, Quitte, 1 Weißdornstrauch und in der Hauptsache Apfelbäume. Die Erziehungsschnitte in der Jugendphase sind sicherzustellen. Die neu gepflanzte Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften (zweimähdig ohne Düngung) und soll zukünftig eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die Vogelwelt bieten. In der Obstbaumwiese sind insgesamt acht Vogelnistkästen für verschiedene Vogelarten anzubringen und für mindestens 10 Jahre zu unterhalten (Pfg 5).
7. Auf der Südseite der o.g. Obstwiese wird graswegbegleitend eine etwa 3 m breite Hecke aufgebaut werden, für die folgende Arten vorgesehen sind: Feldahorn, Hainbuche, Hasel. Die Sträucher sollen zunächst als lockerer Bestand gepflanzt werden, der sich später schließt (siehe Pfg 6).
8. Auf allen v.g. Pflanzgebotsflächen (Pfg1 bis Pfg6 und M1) wird der Einsatz von Dünge- und von Pflanzenschutzmitteln untersagt.
9. Darüber hinaus empfehlen die Gutachter die Errichtung einer Totholzpyramide. Diese wird im Bebauungsplan zwar nicht verbindlich festgesetzt, die Gemeinde Unterschneidheim wird diese dennoch verbindlich realisieren, wenngleich jedoch unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte an einem anderen Standort.

Die von den Gutachtern genannten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum ökologischen Ausgleich werden soweit diese jeweils innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Bebauungsplan festgesetzt. Insoweit wird den Belangen des Artenschutzes angemessen Rechnung getragen und Konflikte vermieden bzw. kompensiert, so dass entsprechend der

gutachterlichen Feststellung ...“*Mit der Umsetzung des BBP bei gleichzeitiger Umsetzung der definierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgelöst werden.*“

8.4 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gemäß den bodenkundlichen Karten lassen sich die im Plangebiet vorkommenden Böden als „Braunerde über tonigen Fließerden“ klassifizieren.

Innerhalb des Plangebietes lassen sich gemäß den Bodenkarten BK 50 (LGRB) folgende Kennwerte für das Plangebiet ableiten:

Bodenfunktion	Bewertungsklasse	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2,5	mittel bis hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,0	mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5	mittel bis hoch
Wertstufe	2,33	
Ökopunkte / m ²	9,32	

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 in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingebracht und bilanziert. Auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

8.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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 (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 gewässerbegleitende 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.

Das Ökokonto weist derzeit ein „Guthaben“ von 488.945 Ökopunkten auf.

Im beiliegenden Umweltbericht ist eine detaillierte ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit integrierter bodenschutzfachlicher Bewertung enthalten. Darin wird das verbleibende ökologische Defizit aus dem hier gegenständlichen Vorhaben mit -174.071 Ökopunkten ermittelt. Dieses Defizit von wird die Gemeinde Unterschneidheim mit dem Guthaben des Ökokontos ausgleichen. Im Ergebnis ergibt sich damit folgender neuer Bilanzwert des gemeindlichen Ökokontos:

	Ökopunkte [ÖP]
Guthaben Ökokonto	+ 488.945
Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“	- 174.071
<hr/>	
verbleibt auf Ökokonto	314.874

Die Gemeinde Unterschneidheim wird die planinternen und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umsetzen und dauerhaft in ihrer Struktur unterhalten. Die exakte Ausbildung der Ausgleichsmaßnahmen und insbesondere auch deren nachhaltigen Erhalt werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt.

8.6 Fazit

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend unversiegelt. Die Vermeidungsmaßnahmen, die neu herzustellenden Biotopstrukturen und die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die zu erwartenden Bepflanzungen in den Hausgärten minimieren bzw. kompensieren den Eingriff, der durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung, etc. in Natur, Boden und Umwelt stattfinden wird, können diesen jedoch nicht vollständig ausgleichen.

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.

Bei Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Gutachten definierten Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes werden damit berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Ökokonto-Maßnahmen sowie der planinternen

ökologischen Maßnahmen kann eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden. Den Belangen des Natur-, Umwelt-, Arten-, Boden- und Landschaftsschutzes wird somit durch die plangegenständlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

9. Denkmalpflege

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Maurerin II“ 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“.

Der Untersuchungsraum der o.g. Erkundung befindet sich ca. 200 bis 300 m nördlich des Bebauungsplangebietes „Unterschneidheim Ost“. Insoweit wird davon ausgegangen, dass auch bei Realisierung des hier gegenständlichen Plangebietes keine denkmalschutzrelevanten Belange tangiert werden und damit seitens der Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.

10. Lärmimmissionen

Die Bebauung des Plangebietes grenzt im Süden mittelbar an die Kreisstraße 3209 an. Insoweit ist grundsätzlich mit Immissionen durch Verkehrslärm zu rechnen. Allerdings ist die Verkehrsbelastung (und hierbei insbesondere der Schwerverkehrsanteil und die Verkehrsbelastung in den Nachtstunden) der Kreisstraße sehr gering und der Abstand der Bebauung zur Kreisstraße mit ca. 30 bis 50 m relativ groß. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen

Immissionsgrenzwerte weder bei Tag noch in der Nacht überschritten werden. Nach qualitativer Abschätzung wird deshalb auf die Erstellung eines Lärmgutachtens o.ä. verzichtet.

11. Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 4 ha gut geeignete Ackerflächen (Gesamtbewertung: 2,17 nach Bk50) für die landwirtschaftliche Nutzung auf absehbare Zeit verloren. Durch diesen Verlust ist jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Gemeinde Unterschneidheim die betroffenen Pächter der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes infolge Emissionen (z.B. infolge Geruch) nicht gegeben sind.

Die planexternen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Ökokontos zu realisieren sind, befinden sich auf gemeindeeigenen Flächen, die derzeit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Landwirtschaft werden damit durch Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Flächen zur Intensivbewirtschaftung entzogen. Eine übergebührende Belastung der Landwirtschaft durch dieses Planvorhaben wird dadurch vermieden.

12. Abwägungsgebot

Es hat 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 der Raumplanung;
- 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.

13. Angaben zur Planverwirklichung

13.1 Bodenordnung

Für das Plangebiet wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden (Baulandumlegung).

13.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2020 abzuschließen und die Erschließungsarbeiten ab dem Jahr 2021 durchzuführen. Die Bauflächen können dann ab dem Jahr 2022 durch die Interessenten bebaut werden. Das großflächige Plangebiet wird entsprechend der tatsächlichen Nachfrage und der erschließungstechnischen Erfordernisse (z.B. Entwässerung) in Abschnitten sukzessive erschlossen.

13.3 Erschließungskosten

Die Erschließung wird sich aufgrund der verschiedenen, zeitlich versetzten Erschließungsabschnitte über Jahre hinwegziehen. Die auf derzeitigem Preisniveau zu erwartenden Gesamtkosten für die Erschließung betragen ca. (ohne Bebauungsplan, Ablösebeträge, Gebühren, Baulandumlegung, Katastervermessung, Kosten für Gas, Strom, Telefon, o.ä.):

Verkehrsanlagen	1,4 Mio €
Kanalisation	1,3 Mio €
Wasserversorgung	0,4 Mio €
Ausgleichmaßnahmen u. Bolzplatz	0,1 Mio €
Gesamt	3,2 Mio €