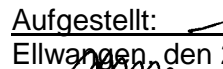


INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung,	2
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
5. Planinhalte	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Bauweise	9
5.5 Dachformen und -gestaltung	9
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	9
5.7 Öffentliche Grünflächen	9
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	10
6.1 Verkehrserschließung	10
6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	11
6.3 Wasser- und Stromversorgung	12
7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	13
7.1 Umweltbericht	13
7.2 Grünordnerische Belange	13
7.3 Artenschutz	14
7.4 Bodenschutz	14
7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	14
7.6 Fazit	14
8. Landwirtschaft	16
9. Denkmalschutz - Archäologie	17
10. Abwägungsgebot	17
11. Angaben zur Planverwirklichung	18
11.1 Bodenordnung	18
11.2 Zeitliche Umsetzung	18
11.3 Erschließungskosten	18

Anlagen: - Höhenplan Erschließungsstraße o.M. (1 Blatt)
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt: 
Ellwangen, den 26.10.2016 / 17.02.2017

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

Anerkannt: _____
Unterschneidheim, den 14.11.2016 / 20.03.2017

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM
NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Nordhausen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim, und grenzt im Norden, Osten und Westen direkt an die bestehende mischgenutzte Bebauung von Nordhausen an. Im Süden schließt das Plangebiet mit dem vorhandenen „Bückleweg“ ab, der wiederum die Abgrenzung der weiter südlich gelegenen intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Bückle IV“ wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze von Flurstück Nr. 87/1 sowie eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 93;

im Osten durch die östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 87/1, 87/2 und 106;

im Süden durch die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 93 und 106;

im Westen durch die westliche Grenze von Flurstück Nr. 93.

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Bückle IV“ befinden sich ganz oder teilweise folgende Flurstücke: Nr. 93, 87/1, 87/2 und 106.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 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 stellt das geplante Dorfgebiet „Bückle IV“ als vorhandene

mischgenutzte Fläche dar. Der Bebauungsplan konkretisiert die derzeitige Nutzung und wird somit im Ergebnis 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.

Beim Bebauungsplangebiet „Bückle IV“ in Nordhausen verhält es sich ähnlich wie bei den beiden v.g. Gebieten in Unterschneidheim. Der Gemeinde Unterschneidheim liegen seit einigen Jahren konkrete Bauabsichten junger Nordhausener Familien vor, die in Nordhausen ein Eigenheim errichten wollen. Um der Nachfrage an misch- und wohngenutztem Bauland in angemessener Quantität und Qualität nachzukommen, hat die Gemeindeverwaltung intensive Standortüberlegungen und vor allem langwierige Grunderwerbsverhandlungen geführt, um durch die Nachverdichtung bereits mischgenutzter Flächen geeignete Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Nach vielen Gesprächen gelang es der Gemeinde Unterschneidheim „Schlüsselgrundstücke“ zu erwerben, die von den derzeitigen Besitzern als großzügige Hausgärten genutzt wurden. Durch den Kauf eröffnete sich die Möglichkeit, die bestehende Siedlungsfläche sinnvoll zu erschließen und somit nachzuverdichten. Gleichzeitig kann durch die vorliegende Planung eine harmonische Abrundung des Siedlungskörpers von Nordhausen nach Süden erreicht werden. Dabei wird durch die teilweise „Umnutzung“ vorhandener Gartenflächen die Inanspruchnahme von derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen auf ein Minimum reduziert.

Das Baugebiet ist in Größe und Maßstäblichkeit den dörflichen Strukturen des umgebenden Siedlungsraumes und dem konkreten Bedarf angepasst.

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt die im Regionalplan für ihre Teilorte anvisierte Bruttowohndichte von ca. 45 Einwohnern pro Hektar für die Gesamtgemeinde zu erreichen und damit den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (gemäß § 1a Abs. 2 BauGB) sowie einer Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden auf das Unvermeidbare (gemäß Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan) gerecht zu werden.

Dies soll – wie bei einem Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeindeverwaltung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg am 09.02.2017 vereinbart – wie folgt erreicht werden:

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, zwei Bauplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes „Bückle IV“ für Wohnbauvorhaben mit jeweils 4 Wohneinheiten zu veräußern. (Angedacht ist dies auf den Bauplätzen Nr. 4 + 5).
2. Im Plangebiet „Bückle IV“ wird bei Flachdächern die Gebäudehöhe auf 9,50 m bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird ein drittes (zurückgesetztes) Staffelgeschoss ermöglicht, das baurechtlich nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Die Möglichkeit zur verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung (z.B. als Doppelhäuser) ist somit gegeben.
3. Die Gemeinde erklärt verbindlich, dass sie im Hauptort Unterschneidheim im Gewann „Wallensulz“ einen Bebauungsplan mit verdichteter Bauweise, mit relativ kleinen Bauplätzen und Ausweisung von Bauflächen für Mehrgeschosswohnungsbauten entwickeln wird. Ein erster städtebaulicher Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung dieser Vorgaben bereits erstellt.



Städtebauliches Konzept „Unterschneidheim Ost“ vom Oktober 2016,
GRIMM.INGENIEURE, o.M.

4. Die Gemeinde Unterschneidheim hat zudem am 13.02.2017 einen Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für die Sanierung „Neue Ortsmitte“ Unterschneidheim gefasst. Dadurch sollen weitere Anreize zur Innenentwicklung geschaffen und eine städtebauliche Nachverdichtung der bestehenden Ortslage erreicht werden.

In Nordhausen stehen derzeit keine freien Baugrundstücke für wohn- oder mischgenutzte Zwecke 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 Dorfgebiet „Bückle IV“ 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 der bestehenden, westlich, östlich und nördlich angrenzenden Bebauung anpassen und sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.
- Die bestehenden Verkehrsanlagen sollen bestmöglichst genutzt werden. Dies wird durch die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie den „Bückleweg“, die beide zur Erschließung des Plangebiets dienen, umgesetzt. Der erforderliche Neubau von zusätzlichen Verkehrsanlagen beschränkt sich auf die minimal erforderliche Straße zur unmittelbaren Erschließung der Grundstücke.
- Die Erschließungsstraßen und -wege sind bedarfs- und funktionsgerecht zu bemessen und verkehrsberuhigend zu gestalten.
- Eine maßvolle Erweiterung soll ermöglicht werden, was durch die kurze Stichstraße in Richtung Norden berücksichtigt wird.
- Der bestehende Kinderspielplatz wird bei der Planung berücksichtigt und in seiner Lage und Größe gegenüber dem Bestand aufgewertet.
- 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.
- 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 Gebäude. Dabei werden die heutigen Bedürfnisse und die Anforderungen an eine energieeinsparende Bauweise / Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt.

4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

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

Der Planung liegen die Höhenschichtlinien der Landesvermessungsverwaltung zugrunde. Die topographischen Informationen wurden in die aktuellen Katasterpläne eingefügt und somit ein Grundlageplan für die Bebauungsplanung erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen zunächst mit ca. 5 %, dann mit zunehmend schwächer werdendem Gefälle geneigten Osthang.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche und Hausgartenfläche intensiv genutzt. Im Westen befinden sich vier hochstämmige Laubbäume. Darüber hinaus sind ökologisch wertvolle Biotopstrukturen im Plangebiet nicht erkennbar.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Berücksichtigung des genehmigten

Flächennutzungsplanes als eingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkung bezieht sich auf die Tierhaltung: Es werden zur Vermeidung von störenden Emissionen die Haltung von Tieren wie Pferden, Kühen, Schweinen, Ziegen, Schafe, etc. nicht zugelassen bzw. die Zulässigkeit auf die Haltung von Kleintieren, wie Hasen oder Hühner zum ausschließlichen Eigenbedarf eingeschränkt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bückle IV“ werden insgesamt neun Baugrundstücke und eine öffentliche Spielplatzfläche 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 Dorf- und Wohngebieten an anderer Stelle der Gemeinde Unterschneidheim ein, was im Wesentlichen an den geplanten Grundstücksgrößen sowie an den gewählten Freiräumen für die Gestaltung der Gebäude (insbesondere Dachformen) erkennbar ist.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	ca. Fläche	Anteil
Baufläche (MDe)	0,67 ha	75 %
Verkehrsflächen	0,16 ha	18 %
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha	6 %
Private Grünfläche	0,01 ha	1 %
Gesamtfläche	0,89 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 0,6. Die

Geschossflächenzahl wird auf 1,2 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. Bei Flachdächern werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen und mit einer Höhe von max. 9,5 m zugelassen, so dass bei Ausbildung des obersten Stockwerks als Staffelgeschoss dreistöckige Gebäude entstehen können, da das oberste Stockwerk bei baurechtlicher Betrachtung kein Vollgeschoss darstellt.

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.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird im Südwesten eine öffentliche Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz stellt den Ersatz für eine bestehende Spielplatzfläche unmittelbar

südlich des Plangebietes dar (siehe auch Eintrag im FNP-Ausschnitt). Diese bestehende Spielplatzfläche erwies sich in Größe und Zuschnitt als ungeeignet und wird deshalb aufgegeben. Stattdessen erfolgt innerhalb des Plangebietes die Herstellung eines ca. 520 m² großen Spielplatzes für Kleinkinder in direkter Nähe.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Durch die im Westen angrenzende Siedlungsstraße „Am Ölberg“ und durch den „Bückleweg“ im Süden bzw. im Südosten ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Planung sieht vor, die Straße „Am Ölberg“ mit dem „Bückleweg“ durch eine neue, in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße zu verbinden. Der Verlauf der Erschließungsstraße orientiert sich an den Vereinbarungen der Grunderwerbsverhandlungen sowie an einem sinnvollen Zuschnitt der geplanten Bauflächen. Im Osten und im Westen wird die geplante Erschließungsstraße deshalb in engen Radien geführt, bevor sie jeweils auf die Straße „Am Ölberg“ bzw. auf den „Bückleweg“ trifft.

Durch die Verbindung der beiden vorhandenen Straßen entsteht eine zweiseitige verkehrliche Erschließung des Plangebietes und damit im weitesten Sinne eine Ringerschließung. Wendeflächen für Anlieger und/oder Versorgungsfahrzeuge werden dadurch nicht erforderlich. Gleichzeitig führt die gewählte Verkehrsführung dazu, dass beidseitig der Straße die Gebäude erschlossen werden und dass der parallele Bückleweg entfallen kann. Der Bückleweg kann auf einer Länge von ca. 80 m zurückgebaut und als Bauland umgenutzt werden.

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

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei Realisierung des Plangebietes uneingeschränkt möglich.

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 geplante Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut und erhält auf der Nordseite einen einseitigen angebauten, 1,50 m breiten Gehweg. Der bestehende Gehweg der Straße „Am Ölberg“ wird somit fortgeführt. Der bestehende Bückleweg im Osten des Plangebietes verbleibt wie im Bestand mit einer Breite von 4,5 m.

Mittel- bis langfristig besteht die Möglichkeit, dass die nordöstlich (außerhalb) des Plangebietes gelegene Hofstelle ebenfalls nachverdichtet und umgenutzt wird. Um diese Option einer ressourcenschonenden Innenentwicklung zu ermöglichen, wird im Nordosten des Bebauungsplangebietes ein Stichweg in Richtung Norden vorgesehen.

Die geplante Verkehrserschließung führt den Charakter der bestehenden Siedlungsstraßen fort und gewährleistet die angestrebte Verkehrsberuhigung sowie ein angenehmes Umfeld im zukünftigen Dorfgebiet.

6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Der Allgemeine Kanalisationsplan von Nordhausen (AKP) befindet sich derzeit in der Phase der Fortschreibung. Gemäß den beabsichtigten Planungen ist für das hier gegenständliche Bebauungsplangebiet „Bückle IV“ eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Sämtliches anfallende (häusliche) Schmutzwasser sowie das Regenwasser von Verkehrs- und Hofflächen aus dem Plangebiet werden an einen geplanten Mischwasserkanal angeschlossen, der an den bestehenden Mischwasserkanal im Bückleweg angebunden wird. Der vorhandene Mischwasserkanal im Bückleweg bleibt demzufolge bestehen. Er verläuft zukünftig teilweise auf Privatflächen und wird deshalb durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

Das nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser der Gebäude im Plangebiet wird über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal ist sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes noch zu realisieren. Beabsichtigt ist, den Regenwasserkanal bis zum im Osten des Plangebietes gelegenen „Achtbach“ herzustellen und damit das

Dachflächenwasser direkt dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuführen.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt 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 m³ je 100 m² Dachfläche mit einem gedrosselten Ablauf von 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen und vorzuhalten. Der jeweilige Ablauf der Rückhalteeinrichtung wird an den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, der wiederum in den Vorfluter mündet.

Die konkrete Entwässerungsplanung des Plangebietes wird - unter Berücksichtigung des Gesamt-Entwässerungsnetzes Nordhausen (Fortschreibung Allgemeiner Kanalisationsplan) - vor der Erschließung des Plangebietes ingenieurmäßig berechnet, dargestellt und bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt zur Herstellung des Benehmens bzw. zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis 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 nördlich 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.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Plangebiet sind durch Leitungsrecht planungsrechtlich 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

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

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 m² Baufläche.
- Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten.

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.

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 vorliegt. Diese Einschätzung wird von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geteilt („Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten“, Schreiben des Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz, Geschäftsbereich Naturschutz von 27.12.2016).

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 des Bebauungsplangebietes kann der unvermeidliche Eingriff in die Schutzgüter: Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Boden, Wasser, Luft und Klima und Mensch und Kultur nicht ausgeglichen werden. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

7.6 Fazit

Das Plangebiet wird derzeit intensiv gärtnerisch und 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 sowie der teilweise Rückbau des Bücklewegs können den Eingriff der durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung, etc. stattfinden wird nicht planintern kompensieren.

Damit ist trotz der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ein Ausgleich nicht zu erreichen. Die Gemeinde Unterschneidheim wird deshalb außerhalb des Plangebietes ökologische Ausgleichsmaßnahmen realisieren.

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 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.

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 die bauleitplanerischen Vorhaben „Maurerin II“ und „Millen II“ wurden 93.840 ÖP und 253.124 bereits „verbraucht“, so dass derzeit noch 588.020 ÖP auf dem Ökokonto vorhanden sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bückle IV“ wird ein naturschutzfachliches Defizit von 99.075 ÖP erzeugt, so dass bei Planrealisierung ein „Guthaben“ von: $588.020 \text{ ÖP} - 99.075 \text{ ÖP} = +488.945 \text{ ÖP}$ 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.

8. Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit zum überwiegenden Teil intensiv gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 0,6 ha gut geeignete Wiesenflächen 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.

Bei den planexternen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurde, soweit dies mit der Aufgabenstellung vereinbar war, auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht genommen, um eine übergebührende Belastung der Landwirtschaft durch dieses Planvorhaben zu vermeiden.

9. Denkmalschutz - Archäologie

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange meldete die Abteilung 8 (Denkmalpflege) im Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 22.12.2016 „Fehlanzeige“. Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung, wie z.B. die Durchführung einer archäologischen Prospektion o.ä. sind deshalb nicht erforderlich.

10. 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 mischgenutzten Dorfflächen in Nordhausen;
- 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.

11. Angaben zur Planverwirklichung

11.1 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.

11.2 Zeitliche Umsetzung

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

11.3 Erschließungskosten

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

Verkehrsanlagen	0,35 Mio €
Kanalisation	0,23 Mio €
Wasserversorgung	0,05 Mio €
Ausgleichsmaßnahmen	0,02 Mio €
Gesamt	0,65 Mio €