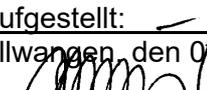


INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung	2
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens	7
5. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
6. Planinhalte	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Städtebauliches Konzept	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Bauweise	10
6.5 Dachformen und -gestaltung	10
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	11
7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	11
7.1 Verkehrserschließung	11
7.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	12
7.3 Wasser-, Gas-, und Stromversorgung	13
8. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	13
9. Landwirtschaft	15
10. Abwägungsgebot	15
11. Angaben zur Planverwirklichung	16
11.1 Bodenordnung	16
11.2 Zeitliche Umsetzung	16
11.3 Erschließungskosten	16

Anlagen: - Höhenplan o.M. (1 Blatt)
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, vom 24.07.2019
Dipl.-Biol. Weiß, Kirchheim a.R.

Aufgestellt: 
Ellwangen, den 07.12.2018 / 31.01.2020

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 südwestlichen Ortsrand von Nordhausen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim. Es grenzt im Norden und Osten an ein bestehendes Wohngebiet an. Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen.

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

im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der Straße „Am Ölberg“;

im Osten durch die östliche Grenzen des Flurstückes Nr. 461;

im Süden durch eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 462;

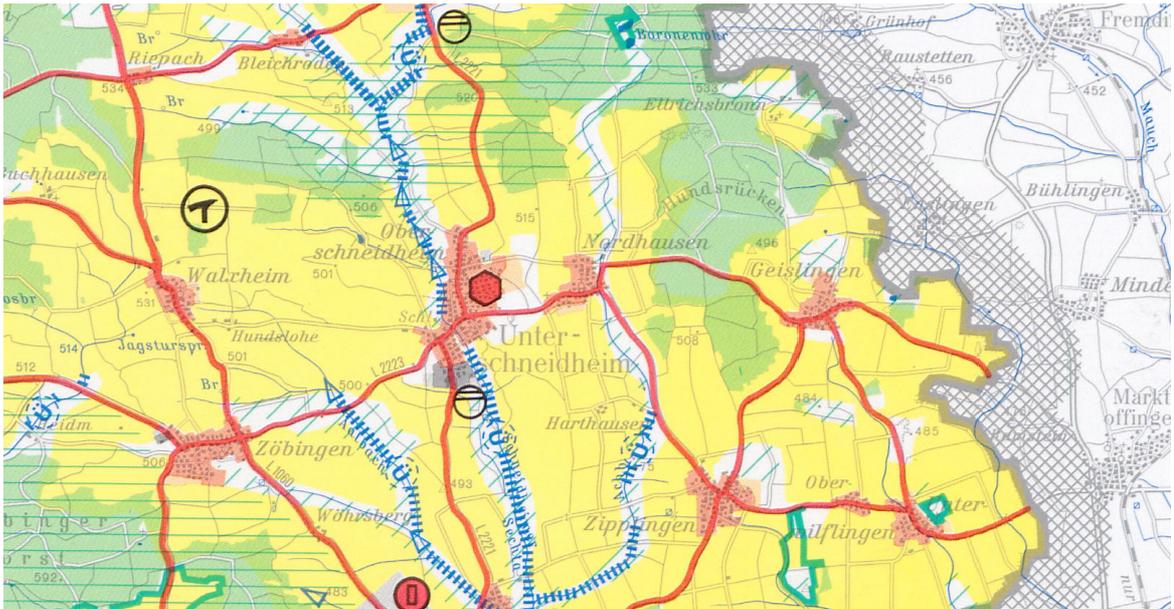
im Westen durch eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 462.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich damit ganz oder teilweise folgende Flurstücke: Nr. 87/10 (Straße „Am Ölberg“), 461 (landwirtschaftliches Weggrundstück) und 462.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

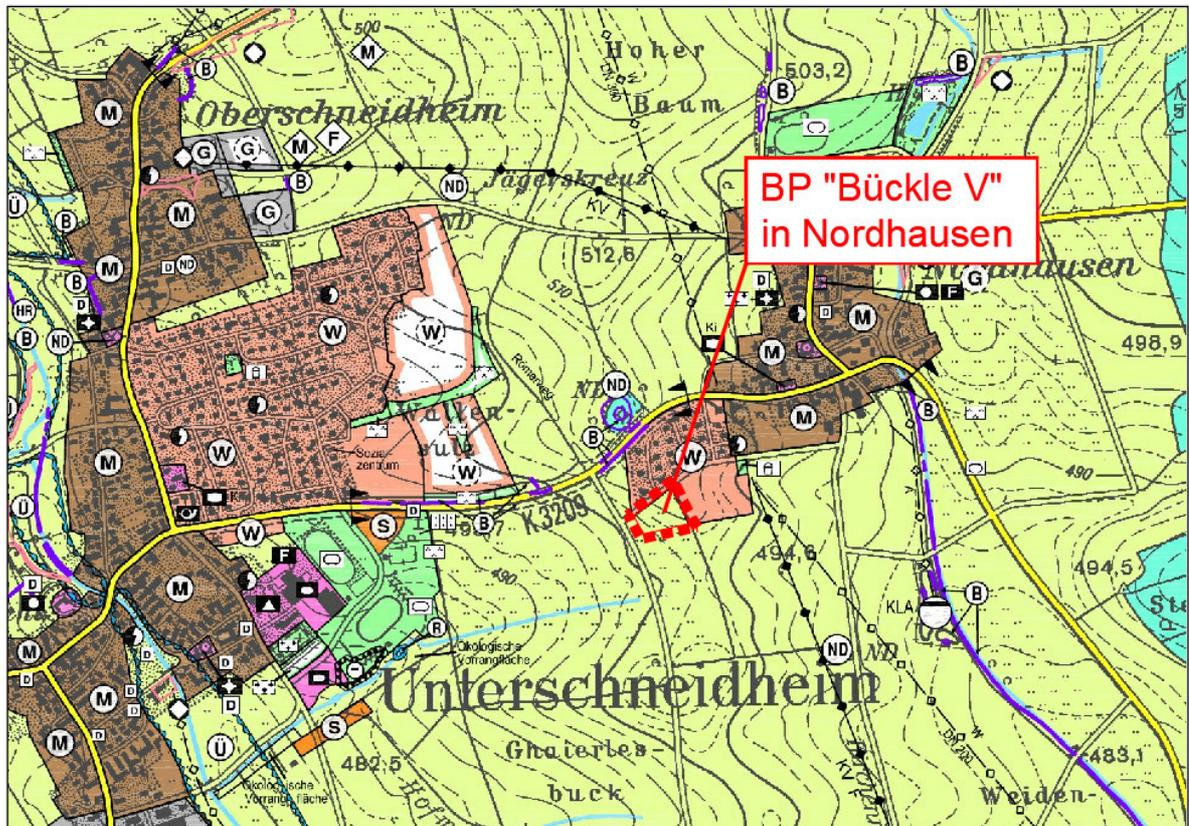
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl. S. 3.2.2) 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 Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.



Auszug aus Flächennutzungsplan o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit nicht direkt aus der übergeordneten Bauleitplanung entwickelt. Die Gemeinde Unterschneidheim wird deshalb den Flächennutzungsplan entsprechend fortschreiben.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim ist seit Jahren bestrebt, innerörtliche Brachflächen und Baulücken einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Dementsprechend wurde insbesondere im Teilort Nordhausen in den vergangenen Jahren durch den Bebauungsplan „Bückle IV“ eine Nachverdichtung in innerörtlicher Lage ermöglicht. In besonderer Weise ist der Gemeindeverwaltung eine Reaktivierung von innerörtlichen Brachflächen auch bei der Maßnahme „Hofstelle Uhl“ in Unterschneidheim gelungen, bei der ein aufgegebenes landwirtschaftliches Anwesen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wurde.

Nachdem die gemeindeeigenen Baugrundstücke in Nordhausen nahezu vollständig verkauft und aufgesiedelt sind, stehen der Gemeinde Unterschneidheim in diesem Teilort keine Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung. Demgegenüber stehen die konkreten Bauabsichten junger Nordhausener Familien, die in Nordhausen ihr Eigenheim errichten wollen. Um diese Nachfrage angemessen zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Unterschneidheim die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

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

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an eine vorhandene Bebauung an, so dass zusätzliche äußere Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen nicht notwendig werden. Das Plangebiet ist mit einer Größe von insgesamt ca. 0,66 ha dem Teilort Nordhausen angemessen und ermöglicht die Nachfrage von Wohnbauplätzen kurz- bis mittelfristig zu bedienen. Das Plangebiet rundet den südwestlichen Ortsrand des Siedlungskörpers harmonisch zur freien Landschaft ab, ohne

dass eine spornartige, in die Landschaft ragende Siedlungsstruktur entsteht. Das Baugebiet ist in Größe und Maßstäblichkeit den dörflichen Strukturen des umgebenden Siedlungsraumes und dem konkreten Bedarf angepasst.

Vorgesehen ist die Ausweisung von insgesamt 11 Baugrundstücken, wovon 4 Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung vorgesehen sind und auf den weiteren 7 Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Die im Regionalplan anvisierte Brutto-Wohndichte von ca. 45 EW/ha wird die Gemeinde Unterschneidheim mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreichen. Bei 7 Einzel- und Doppelhausbaugrundstücken kann im Mittel mit ca. 1,3 Wohneinheiten (WE) gerechnet werden. Bei den Reihenhäusern ist von 1,0 WE je Grundstück auszugehen. Ferner wird ein Ansatz von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit getroffen. Im Ergebnis wird die Einwohneranzahl somit wie folgt errechnet: $1,3 \text{ WE} \times 2,3 \text{ EW} \times 7 \text{ Grundstücke} + 1,0 \text{ WE} \times 2,3 \text{ EW} \times 4 \text{ Reihenhäuser} = 30 \text{ Einwohner}$. Dies bedeutet eine Bruttowohndichte von $30 \text{ EW} / 0,66 \text{ ha} = 45 \text{ EW/ha}$. Die Siedlungsdichte entsprechend den raumplanerischen Vorgaben wird damit erreicht.

Die Gemeinde Unterschneidheim kommt 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.

Folgende Zielsetzungen und Kriterien wurden bei der Planung insbesondere umgesetzt:

- Die geplante Bebauung soll sich der bestehenden nördlich und östlich angrenzenden Gebäuden anpassen und sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.
- Die bestehenden Verkehrsanlagen sollen bestmöglich genutzt werden. Dies wird durch die beiden bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Am Ölberg“ und „Am Römerweg“ umgesetzt. Der erforderliche Neubau einer zusätzlichen Erschließungsstraße beschränkt sich auf ein Minimum. Die Erschließungsstraße und der landwirtschaftliche Weg sind bedarfs- und funktionsgerecht bemessen und führen den Charakter der vorhandenen Wege im bestehenden Baugebiet fort. Durch die geplante Erschließungsstraße entsteht eine „Ringstraße“, 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 insgesamt 4 der 11 Bauplätze zur Reihenhausbauung festgesetzt.
 - 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 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 Begründung 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. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan „Bückle V“ wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Durch die Größe (0,45 ha Baufläche x 0,4 (GRZ) = 1.800 m² < 10.000 m²), die Lage und die vorgesehene Nutzung werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b Satz 1 erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und von einem Umweltbericht sowie von der Angabe welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind einschl. der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

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



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Süden

Im Süden und Westen schließen sich großflächige landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen an.



Foto 2: Blick in Richtung Westen (das Plangebiet befindet sich links)



Foto 3: Blick auf die Straße „Am Ölberg“ in Richtung Osten (das Plangebiet befindet sich rechts)

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 fällt mit einer relativ stetigen Geländeneigung von ca. 4 % nach Südwesten.

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Das Plangebiet ist frei von Anpflanzungen, natürlichem Bewuchs, Bäumen oder dergl.

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 „Bückle V“ werden insgesamt elf Baugrundstücke erschlossen und die Straße „Am Römerweg“ als Ringstraße bis zur Straße „Am Ölberg“ komplettiert.

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 vier Bauplätze für eine Reihenhausbebauung ausgewiesen (entsprechend ca. einem Drittel der Bauplätze). Die übrigen Bauplätze werden angemessene Flächen von ca. 500 m² bis max. 690 m² aufweisen und können mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut 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.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	ca. Fläche	Anteil
Baufläche (WA)	0,45 ha	68 %
Verkehrsflächen incl. Wirtschaftsweg	0,14 ha	21 %
Private Grünfläche	0,07 ha	11 %
Gesamtfläche	0,66 ha	100 %

6.3 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 bei der Einzel- und Doppelhausbebauung. Wohingegen bei den Reihenhäusern eine der dichteren Bauweise entsprechenden höheren Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt wird. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 bzw. 1,0 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise. Bei Pult- und Flachdächern wird die zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben.

6.4 Bauweise

Gemäß der Nachfrage und der ortstypischen Siedlungsstruktur sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie im südöstlichen Teil des Plangebietes Reihenhäuser zulässig.

6.5 Dachformen und -gestaltung

Die Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Plangebietes 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 werden aus städtebaulichen Gründen nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

6.6 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.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Durch die im Norden angrenzende Siedlungsstraße „Am Ölberg“ und durch die Straße „Am Römerweg“ im Osten, ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Planung sieht vor, die Straße „Am Römerweg“ nach Westen zu verlängern und mit einer ca. 90°-Kurve nach Norden abzuschwenken, bevor die neue Siedlungsstraße dann in die bestehende Siedlungsstraße „Am Ölberg“ einmündet. Die Länge der herzustellenden neuen Erschließungsstraße beträgt ca. 100 m. Die relativ enge Kurve wird aus fahrgeometrischen Gründen aufgeweitet.

Derzeit enden sowohl die Straße „Am Römerweg“ als auch die Straße „Am Ölberg“ ohne Wende- oder Durchfahrtmöglichkeit. 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 Müllfahrzeuge o.ä., wird zukünftig nicht mehr notwendig sein.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg im Osten bzw. Südosten des Plangebietes wird an den südlichen bzw. westlichen Rand des Plangebietes verlegt. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können somit nach wie vor uneingeschränkt angedient werden, ohne dass Konfliktsituationen in der zukünftigen Erschließungsstraße entstehen (parkende Fahrzeuge, spielende Kinder, o.ä.).

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 „Am Römerweg“ wird mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut und erhält auf der Nordseite einen einseitigen angebauten, 1,50 m breiten Gehweg. Dies entspricht exakt dem Querschnitt der bestehenden Straße „Am Römerweg“ östlich des Plangebietes.

An der Straße „Am Ölberg“ wird im Osten auf der Südseite der bestehende ca. 0,5 m breite Schrammbord durch einen 1,50 m breiten Gehweg ersetzt. Im Westen erhält die derzeit nur einseitig angebaute Straße einen 0,75 m breiten Schrammbord. Die Fahrbahnbreite der Straße „Am Ölberg“ verbleibt mit 5,50 m unverändert.

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

7.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Die Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) von Nordhausen befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase. Die Gesuchsunterlagen des AKP Nordhausen wurden dem Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, am 27.11.2019 zur Genehmigung vorgelegt. Gemäß den darin enthaltenen Planungen ist für das hier gegenständliche Bebauungsplangebiet „Bückle V“ eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Ein Vorfluter oder ein Regenwasserkanal ist in relativer Entfernung zum Plangebiet nicht vorhanden. Die gesamte umgebende Bebauung wird derzeit bereits im Mischsystem entwässert. Eine separate Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Dachflächenwassers (modifiziertes Mischsystem) ist deshalb mit vertretbaren Mitteln nicht möglich.

Damit wird sämtliches anfallende (häusliche) Schmutzwasser sowie das Regenwasser von Dach-, Verkehrs- und Hofflächen aus dem Plangebiet an einen geplanten Mischwasserkanal angeschlossen, der wiederum an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Römerweg“ angebunden wird. Der bestehende Kanal „Am Römerweg“ sowie die

weiterführenden Kanäle sind hydraulisch in der Lage, das zusätzliche Wasser des Plangebietes schadlos abzuführen.

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.

7.3 Wasser-, Gas-, und Stromversorgung

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

In der Straße „Am Ölberg“ verläuft auf den geplanten Baugrundstücken eine Gasleitung. Damit eine uneingeschränkte Bebauung und Bepflanzung der Baugrundstücke möglich wird, wird die Gasleitung in den öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Ölberg“ im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt.

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

8. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird unter Bezug auf das gewählte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB verzichtet.

Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die im Plan enthaltene Randeingrünung im Süden und Westen des Plangebietes wird ein ökologischer Ausgleich erreicht.

Durch die festgesetzte Neupflanzung von mindestens einem großkronigen, einheimischen Laubbaum je 400 m² Baugrundstück und durch die Anlage von artenreichen privaten Hausgärten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass für die nicht überbauten Flächen eine ökologische Aufwertung der vorhandenen Situation entstehen wird. Zudem wird die festgesetzte Randeingrünung eine wesentliche ökologische Aufwertung der derzeit intensiv genutzten Ackerflächen bedeuten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass alle Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, so dass eine Minimierung der Versiegelung und eine möglichst geringe Einschränkung der Grundwasserneubildung erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 und der naheliegenden Annahme, dass ca. 50 % der Baugrundstücke kleingärtnerisch angelegt werden, wird ein deutlicher ökologischer Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht.

Insbesondere durch die Versiegelung wird wesentlich in das Schutzgut Boden eingegriffen und die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Andererseits werden die nicht versiegelten Bodenflächen gegenüber dem Istzustand erheblich in ihren Funktionen aufgewertet (Bepflanzung, Verzicht auf Dünger und Schutzmittel, etc.).

Im Ergebnis wird bei integraler Betrachtung des Boden- und des Naturschutzes eine planinterne Kompensation der ökologischen Belange angesetzt.

Im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim wurde durch die die Dipl.-Biologen Weiß und Weiß, Kirchheim a.R., eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44BNatSchG durchgeführt. Diese Prüfung mit Datum vom 24.07.2019 liegt der Begründung als Anlage bei. Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG bei vorliegendem Planvorhaben nicht erfüllt sind. Damit sind „... im Planungsgebiet keine Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 zu umgehen.“ (Zitat: Dipl.-Biol. Weiß und Weiß).

9. Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 0,6 ha gut geeignete Ackerflächen (Gesamtbewertung: 2,5 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.

Auf planexterne ökologische Ausgleichsmaßnahmen kann durch die bereits im Plangebiet enthaltenen Festsetzungen und Planungen verzichtet werden, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes beansprucht werden müssen. Eine übergebührende Belastung der Landwirtschaft durch dieses Planvorhaben wird somit vermieden.

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 Wohnbauflächen 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.

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

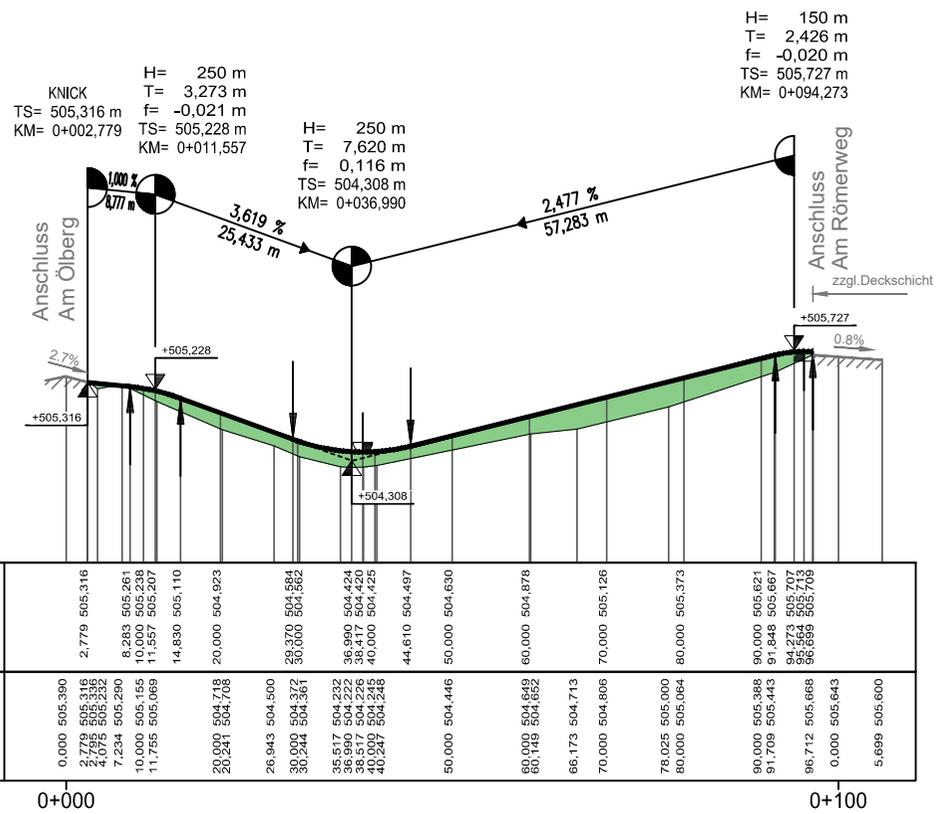
Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im 2. Quartal 2020 abzuschließen und die Erschließungsarbeiten im Jahr 2020 durchzuführen. Die Bauflächen können dann ab dem Jahr 2021 durch die Interessenten bebaut werden. Das kleinräumige Plangebiet wird aus wirtschaftlichen Gründen in einem Zuge erschlossen.

11.3 Erschließungskosten

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

Verkehrsanlagen	0,25 Mio €
Kanalisation	0,15 Mio €
Wasserversorgung	0,05 Mio €
Gesamt	0,45 Mio €

H:\Auftrag\2018\18-024 BG Bückle V Nordhausen\Bericht\2020-01-31 Begründung Bückle V.doc



Legende

- Gradientenhochpunkt
 - Gradiententiefpunkt
 - Ausrundungsbeginn Kuppe/
Ausrundungsende Wanne
 - Auftrag
 - Abtrag
- H= 250 m
 T= 14,411 m
 f= 0,415 m
 TS= 443,950 m
 KM= 0+052,396
- H= 250 m
 T= 7,620 m
 f= 0,116 m
 TS= 504,308 m
 KM= 0+036,990
- H= 150 m
 T= 2,426 m
 f= -0,020 m
 TS= 505,727 m
 KM= 0+094,273
- Neigungsbrechpunkt
 mit Angabe von:
 Ausrundungshalbmesser,
 Tangentlänge,
 Stichhöhe,
 Bau-km,
 Höhe Tangentenschnittpunkt
- 8,053 %
 42,396 m
 3,476 %
 39,974 m
 Längsneigung und
 Abstand zum nächsten
 Neigungsbrechpunkt

Index	Art der Änderung	Datum	Name



Bauherr: **Gemeinde Unterschneidheim**

Projekt: **BP "Bückle V" in Nordhausen**

Planunterlage: **Höhenplan Achse 1**

Planungsstand: **Entwurfsplanung**

Aufgestellt: Ellwangen, 05.10.2018 / 31.01.2020

Anerkannt: Unterschneidheim, Gemeinde Unterschneidheim

Anlage: -

Projekt-Nr.: **18-024**

Maßstab: -

Format: 0.56m x 0.30m

Fläche: 0.18m²

Datum: Name

bearb.: Jan'20 CG

gez.: Jan'20 AH

gepr.: Jan'20 CG

GRIMM ■ INGENIEURE

grimm **GRIMM ■ INGENIEURE**

Dresdener Str.8 73479 Ellwangen info@grimm-ingenieure.com
 Telefon (07961) 9023-0