



**Bebauungsplan
„Maurerin III“
in Unterschneidheim**

Begründung

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

Aufgestellt:

Anerkannt:

Ellwangen, den 12.4.2018 / 18.07.2018

Unterschneidheim, den

GRIMM ■ INGENIEURE

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Unterschneidheim und grenzt im Westen und Süden direkt an das nahezu vollständig aufgesiedelte Wohnbaugebiet „Maurerin II“ an. Im Norden reicht das Plangebiet bis zum bestehenden Oberschneidheimer Weg, der im Norden des Plangebietes in West-Ost-Richtung verläuft.

Im Osten bildet das Plangebiet den abschließenden Siedlungsrand von Unterschneidheim. Eine Entwicklung der Bebauung in Richtung Osten ist auch langfristig nicht vorgesehen. Das vorliegende Plangebiet ist somit Teil des zusammenhängenden Wohnungsschwerpunktes „Maurerin / Wallensulz-Maurerin“ in Unterschneidheim, der auf absehbare Zeit den Bedarf an Wohnbauland in Unterschneidheim abdecken soll.

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

im Norden durch den nördlichen Fahrbahnrand des Oberschneidheimer Weges auf Flurstück Nr. 3800;

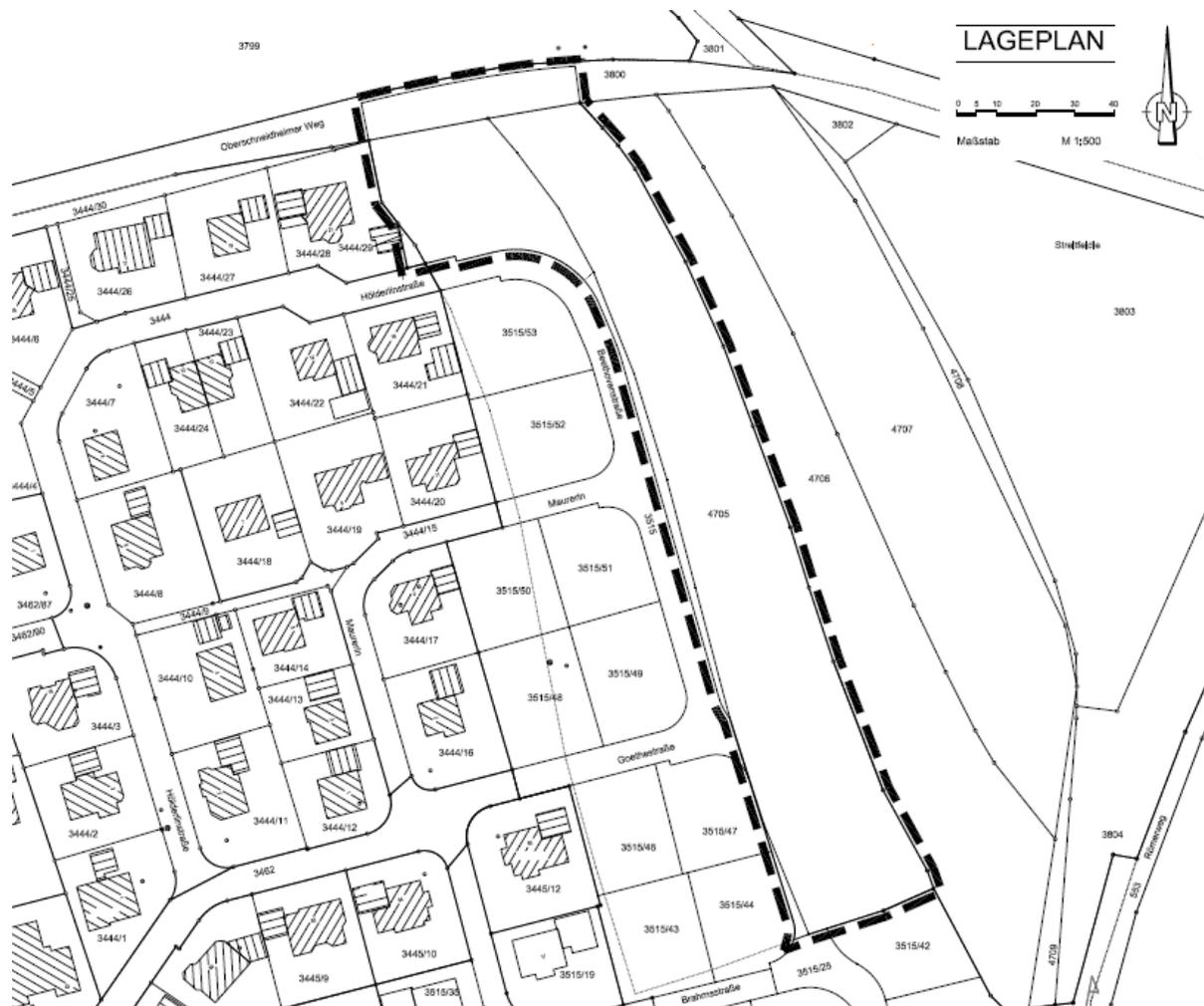
im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 4706;

im Süden durch die südliche Grenze von Flurstück Nr. 4705;

im Westen durch den östlichen Rand der geplanten Erschließungsstraße auf Flurstück Nr. 3515 und die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 3444/29 und 3515 (im nördlichen Bereich) sowie die östlichen Grenzen der Fl.St. Nr.3515/44 und 3515/17 (im Süden).

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Maurerin III“ befinden sich folgende Flurstücke ganz oder teilweise: Flurstück Nr. 3800, 3444/29, 3515, 3515/25 und 4705.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,82 ha.



Abgrenzungsplan o.M.

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

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

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

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

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

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt grundsätzlich die im Regionalplan anvisierte Bruttowohndichte von ca. 45 Einwohnern pro Hektar (Kleinzentrum im ländlichen Raum) zu erreichen. Diesem Ziel wird sie mit der vorliegenden Planung gerecht. Aus der Erfahrung ist bei Neubauwohngebieten insbesondere mit der Ansiedelung junger Familien mit Kindern zu rechnen. Pro Wohneinheit können damit durchschnittlich drei bis fünf Personen angenommen werden. Damit wird bei zehn Bauplätzen mit ein bis max. zwei Wohneinheiten (Doppelhaus- bzw. Einfamilienwohngebäude im Verhältnis 1 zu 10) folgende Bruttowohndichte erreicht werden: 10 Plätze x 1,1 Wohneinheiten je Platz x 4,0 Personen pro Platz ergibt ca. 44 Personen innerhalb des Plangebietes. Es ergibt sich somit eine Wohnbaudichte für das Plangebiet von ca. 44 Personen / 0,82 ha = 53 Personen pro Hektar.

In Unterschneidheim stehen derzeit nur noch einige wenige freie Baugrundstücke für Wohnbauzwecke zur Verfügung. Die Gemeinde Unterschneidheim muss sich daher im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht und unter Ausübung ihrer Planungshoheit den mindestens mittelfristigen Wohnflächenbedarf rechtzeitig

sichern, um die Nachfrage befriedigen zu können und ein Abwandern bauwilliger Bürger, insbesondere der jüngeren Generation, zu verhindern. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Maurerin III“ beschlossen.

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

Folgende Zielsetzungen und Kriterien wurden bei der Planung insbesondere umgesetzt:

- Die geplante Bebauung soll sich sowohl der Topografie als auch der bestehenden, westlich und südlich angrenzenden Bebauung anpassen und sich möglichst harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.
- Die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten ist nicht beabsichtigt und deshalb planerisch nicht vorgesehen.
- Die verkehrliche Anbindung nach Norden für den gesamten Wohnbauschwerpunkt „Wallensulz-Maurerin / Maurerin“ ist im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Mit einer angemessenen und zielführenden privaten Grünfläche im Osten wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine Umgebung erreicht und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Gleichzeitig wird der zwangsläufig verursachte Eingriff in Natur und Landschaft so weit als es mit der Planungsaufgabe verträglich ist kompensiert werden.
- Die wenigen Erschließungsstraßen und -wege sind bedarfs- und funktionsgerecht bemessen und verkehrsberuhigend gestaltet.
- Hochstämmige, großkronige Laubbäume in den privaten Hausgärten sollen ein dörfliches Wohnumfeld erzeugen.
- Als Beitrag zum ökologischen Gewässerschutz ist sowohl die getrennte Ableitung des nicht schädlich verunreinigten

Dachwassers als auch eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Damit kann eine spürbare hydraulische Entlastung des Kanalnetzes und des Vorfluters in qualitativer und quantitativer Hinsicht erreicht werden.

- Die geplante Bebauung verursacht zwangsläufig einen verstärkten Regenwasserabfluss, der sich nachteilig auf die Fließgewässer und die Grundwasserneubildung auswirkt. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen enthalten, die die Versiegelung minimieren und die Regenwasserversickerung fördern.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine möglichst optimale Nutzung der Bauflächen und eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Wohngebäude. Dabei werden die heutigen Bedürfnisse und die Anforderungen an eine energieeinsparende Bauweise / Ausrichtung der Wohngebäude berücksichtigt.

4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan „Maurerin III“ wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Durch die Größe, die Lage und die vorgesehene wohnbauliche Nutzung werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

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

Vom Planfertiger wurde im Jahr 2015 eine topografische Gelände- und Bestandsaufnahme durchgeführt und diese mit den Höhenschichtlinien der Landesvermessungsverwaltung überlagert. Die topographischen Informationen wurden in die

aktuellen Katasterpläne eingefügt und somit ein Grundlageplan für die Bebauungsplanung erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen relativ schwach ausgeprägten Höhenrücken, der seinen Hochpunkt im südlichen Bereich des Plangebietes aufweist. Nach Nordwesten fällt das Plangebiet mit einem stetigen Gefälle von ca. 3 % bis 5 %.

Die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen werden durch die geplante Bebauung in ihrer Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt, eine landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin uneingeschränkt gegeben.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Maurerin III“ werden insgesamt zehn Baugrundstücke erschlossen.

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. In die städtebaulichen Grundsätze fließen auch die Erfahrungen von Wohnbaugebieten an anderer Stelle der Gemeinde Unterschneidheim ein, was im Wesentlichen an den geplanten Grundstücksgrößen sowie an den gewählten Freiräumen für die

Gestaltung der Wohnbauten (insbesondere Dachformen) erkennbar ist.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	ca. Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	0,58 ha	71 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	0,13 ha	16 %
Private Grünflächen	0,11 ha	13 %
Gesamtfläche	0,82 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. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 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 nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

6.5 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.

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.

6.7 Höhe der baulichen Anlagen und Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhen der Gebäude und der baulichen Anlagen werden als relative Höhen bezogen auf eine jeweils festgesetzte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) – in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform – definiert. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Bauten vermieden und gleichzeitig den Bauherren Planungssicherheit bezüglich ihrer Nachbargebäude gegeben. Die EFH werden unter Berücksichtigung der Topografie, der geplanten Straßenhöhe und der Nachbargebäude festgesetzt. Zudem wird bei den fixierten EFH berücksichtigt, dass unverhältnismäßig hohe Böschungen, Mauern o.ä. bzw. große Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen den Gebäuden nicht zulässig sind. Aus Gründen des Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Streitigkeiten sind große Höhendifferenzen zwischen den Baugrundstücken nicht erwünscht. Deshalb werden teilweise auf einem Baugrundstück zwei unterschiedliche EFH's festgesetzt. Der Bauherr hat dann u.U. einen Höhenversatz innerhalb des Gebäudes bzw. zwischen Wohngebäude und Garage zu realisieren. Dies wird in der Abwägung aller diesbezüglich relevanten Belange als angemessen erachtet.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Durch die im Westen angrenzenden Siedlungsstraßen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bereits vom Grundsatz her vorgegeben. Die bestehende Hölderlinstraße wird an den nördlich verlaufenden Oberschneidheimer Weg angebunden. Dadurch, dass die Beethovenstraße im Süden

verlängert und an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird, entsteht eine Ringerschließung des gesamten Siedlungsgebietes mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über den bestehenden Oberschneidheimer Weg.

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

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

7.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

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

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

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

7.3 Wasser- und Stromversorgung

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

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

8. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz – ökologischer Ausgleich

8.1 Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird unter Bezug auf das gewählte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sowie aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes verzichtet. Die Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Natur- und Umweltschutzes, des Bodenschutzes sowie des Artenschutzes erfolgt dementsprechend verbal-argumentativ.

8.2 Grünordnung

Durch die Festsetzung von mindestens einem großkronigen, einheimischen Laubbaum je 400 m² Grundstücksfläche werden mindestens 20 neue Bäume entstehen. Zudem kann durch die Anlage von artenreichen privaten Hausgärten grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass für die nicht überbaubaren Flächen eine ökologische Aufwertung der vorhandenen Situation (intensiv genutzte Ackerflächen) entsteht. Die Festsetzung einer nicht bebau- und/oder versiegelbaren

durchgängigen Grünfläche mit zahlreichen heimischen Sträuchern und Bäumen am östlichen Siedlungsrand wird eine vernetzte Biotopstruktur innerhalb des Plangebiets entstehen lassen.

Außerdem wird festgesetzt, dass alle Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, so dass die Versiegelung minimiert und die Grundwasserneubildung möglichst gering eingeschränkt wird. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der naheliegenden Annahme, dass ca. 50 % der Baugrundstücke kleingärtnerisch angelegt werden, wird ein nennenswerter ökologischer Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Weitere grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden beim vorliegenden Planungsziel, der Ausweisung eines Wohnbaugebietes, für nicht sinnvoll erachtet.

8.3 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es ist weitgehend unversiegelt. Bei Realisierung des Planvorhabens wird eine Umlagerung und Versiegelung von Boden entstehen, die dem Boden seine natürlichen Funktionen dauerhaft entzieht. Der Ausgleich für den planimmanenten Eingriff in das Schutzgut Boden wird schutzgutübergreifend in einer gesamtnaturschutzfachlichen Betrachtung ausgeglichen.

8.4 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 42 BNatschG, betroffen sein könnten.

Bei einer Begehung des Plangebietes durch die Dipl.-Biologen Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., im Jahr 2016 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Maurerin II“ konnten keine streng oder besonders geschützten Arten beobachtet werden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass bei der Aufsiedelung und

Erschließung des Plangebietes kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. Auf die Erstellung eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens wird aufgrund der v.g. Erkenntnisse verzichtet werden. Eine Relevanz bzgl. streng oder besonders geschützter Arten und deren Lebensräume ist beim vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht gegeben.

8.5 Ökologischer Ausgleich

Die vorliegende Planung vermeidet einen unverhältnismäßigen Eingriff in Natur, Umwelt, Landschaft und Boden. Zudem sind innerhalb des Plangebietes weitreichende ökologische Ausgleichmaßnahmen enthalten, soweit diese mit dem Planungsziel vereinbar sind. Diese internen Ausgleichmaßnahmen kompensieren den planimmanenten Eingriff jedoch nicht in vollem Umfang. Der ökologische Ausgleich wird über das „Ökokonto“ der Gemeinde Unterschneidheim ausgeglichen (siehe hierzu: 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 geschaffenen Gewässerstrukturen und die Bereitstellung der durch die Tieraktivitäten in Anspruch genommenen Flächen und Ufer innerhalb der ausgewiesenen Gewässerrandstreifen mit ihren sich einstellenden natürlichen Ufersäumen im MaP genannt. Diese beiden Ziele können in dem Ausgleichsbereich verwirklicht werden.“ (Quelle: Ökokonto-Maßnahmen Unterschneidheim, Büro Weiß & Weiß).

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

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

Die Ausarbeitung des Büros Weiß & Weiß weist die v.g. Maßnahmen mit einem positiven Differenzwert (= Ökopunkte durch Aufwertung) von 934.984 Ökopunkten (ÖP) aus. Durch den Bebauungsplan „Maurerin II“ wurde ein naturschutzfachliches Defizit von -93.840 ÖP bereits beansprucht, so dass derzeit noch ein Guthaben von 841.144 ÖP zur Verfügung steht.

Das hier gegenständlichen Plangebiet „Maurerin III“ mit zehn Bauplätzen entspricht in seiner Qualität, Struktur und Wertigkeit derjenigen des o.g., direkt benachbarten Plangebietes „Maurerin II“ mit 13 Bauplätzen. Die Fläche des Plangebietes Maurerin III beträgt mit 0,82 ha etwa 70% der Fläche des Plangebietes „Maurerin II“ (1,16 ha).

In Analogie an die ökologischen Ausgleichsberechnungen zum Bebauungsplan „Maurerin II“ wird als Ausgleich für das hier vorliegenden Plangebiet „Maurerin III“ eine Wertigkeit von 70% von 93.840 ÖP = 65.688 ÖP in Ansatz gebracht. Das Guthaben auf dem Ökokonto der Gemeinde Unterschneidheim verringert sich entsprechend auf $841.144 \text{ ÖP} - 65.688 \text{ ÖP} = 775.456 \text{ ÖP}$.

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.

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Ökokonto-Maßnahmen sowie der planinternen Maßnahmen kann eine ausgeglichene bzw. positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden. Den Belangen des Natur-, Umwelt-, Arten-, Boden- und Landschaftsschutzes wird somit

durch die plangegegenständlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

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“. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass dieses Resultat vorbehaltlos auf das hier vorliegende Plangebiet „Maurerin III“ übertragen werden und weitere denkmalschutzrelevante Maßnahmen nicht erforderlich sind.

10. Abwägungsgebot

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

Folgende Aspekte wurden dabei sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Unterschneidheim;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange des Städtebaues und des Landschaftsbildes;
- 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 dritten Quartal 2018 abzuschließen, damit die Bauflächen möglichst zeitnah durch die Interessenten bebaut werden können.

11.3 Erschließungskosten

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

Verkehrsanlagen	0,13 Mio €
Kanalisation	0,08 Mio €
Wasserversorgung	0,03 Mio €
Ausgleichsmaßnahmen	0,01 Mio €
Gesamt	0,25 Mio €