

## Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“ in Unterschneidheim

### Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 9. Oktober 2020 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

#### 1. Umweltbelange

<b>Belange der Umwelt</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> <u>Abwasserbeseitigung</u> Hinweis auf die Umsetzung von Regenwasserrückhalteeinrichtungen von unverschmutztem Regenwasser von den Dachflächen.	In den örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser eine Rückhalteeinrichtung von mind. 2 m <sup>3</sup> /100 m <sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden muss.
<u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Hinweis auf den fehlenden Umweltbericht  Die angesetzte Bewertung des Schutzguts Boden im Umweltbericht deckt sich nicht mit den Angaben aus den Bodenkarten BK 50 des LGRB (Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau).	Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.  Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde geändert.
<u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Landwirtschaft</u> Die Einstufung der Fläche in der Flurbilanz Baden-Württemberg wurde in der Begründung nicht erwähnt.  Zur Bewertung der Eingriffsausgleichsbilanzierung muss der Um-	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.  Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

<p>weltbericht vorgelegt werden. Der Eingriffsausgleich soll über das Ökokonto der Gemeinde weitestgehend abgedeckt werden, wobei externe Eingriffsausgleichsmaßnahmen im künftigen Verlauf durchaus noch möglich sind.</p> <p>Hinweis, dass aus bisher teilweise intensiv genutzten Flächen in Zukunft artenreiche Fett- und Magerwiesen entstehen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe bedeutet dies Mindererträge. Die Gemeinde hat den Bewirtschaftern die daraus resultierenden Kosten für Ertragsminderungen und Mehraufwendungen finanziell auszugleichen.</p>	<p>Zusammen mit den Biologen Weiß &amp; Weiß hat die Gemeinde Unterschneidheim 2016 zur Kompensation von Eingriffs-/Ausgleichsdefiziten in Bauleitplänen ein Ökokonto mit einer Fläche von 8,4 ha angelegt. Bei den Grundstücken im Eigentum der Gemeinde, handelt es sich um Wiesenflächen welche im FFH-Gebiet „Sechtatal und Hügelland von Baldern“ liegen. Die definierten Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualität sind grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Ostalbkreis abgestimmt. Die Biologen Weiß &amp; Weiß stehen im regelmäßigen Austausch mit der UNB über die Entwicklung dieser Flächen. Mit den Grundstückspächtern besteht eine einvernehmliche Lösung über die Nutzung der Flächen und Pacht.</p> <p>Mit dem Ökokonto soll die Qualität der Flächen verbessert werden; eine Vergrößerung der Fläche ist nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen anderer Bebauungspläne hat sich die Gemeinde zu Renaturierungsmaßnahmen an den örtlichen Gewässern verpflichtet. Weitere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Naturschutz</u> Fehlender Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird festgestellt.</p> <p>Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (Streuobstwiese) ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Grünlandanteile sind frühestens Mitte Juni zum ersten Mal zu mähen.</p> <p>Wenn der Kreisverkehr hergestellt wird, ist aufgrund des Eingriffs in die Gehölz-Biotope ein Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.</p> <p>Fehlerhafte Bewertung des Schutzguts Boden im Umweltbericht.</p> <p>Durch die vorgeschlagenen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen und deren rechtzeitige Umsetzung kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben sind.</p>	<p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.</p> <p>Die zusätzliche Bewirtschaftungsaufgabe wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und verbindlich umgesetzt.</p> <p>Der Kreisverkehr ist nicht mehr plangegenständlich.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend der Anregung des Geschäftsbereichs Naturschutz geändert.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen (Eingriffsregelung für Maßnahmen des Artenschutzes) werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit den Biologen Weiß &amp; Weiß umgesetzt.</p>

<p>Die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 21.12.2018 empfohlene Totholzpyramide soll umgesetzt werden.</p>	<p>Die Totholzpyramide wird in Abstimmung mit den Biologen Weiß &amp; Weiß umgesetzt. Dabei wird der Standort entsprechend dem Vorschlag des Geschäftsbereichs Naturschutz nochmals geprüft.</p>
<p><u>Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg e.V. und Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg</u> Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebiets und den damit einhergehenden Flächenverbrauch.</p> <p>Unvollständige Unterlagen da kein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wurde.</p> <p>Verlust eines erhaltenswerten Feldgehölzes</p> <p>Der Verlust und die Versiegelung von hochwertigen Böden führen zu einer erheblichen Reduzierung des Grundwasserschutzes und zu einer Verstärkung der Hochwassersituation.</p> <p>Zur Gewinnung der Flächen wird das Umlegungsverfahren angewandt.</p>	<p>Im Hauptort besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven und den Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann. Baulücken und Möglichkeiten der Nachverdichtung in der Ortslage stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt, wenn kein Bauplatzangebot mehr besteht.</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.</p> <p>Nach Prüfung durch die Biologen Weiß &amp; Weiß handelt es sich um eine Hecke und kein Feldgehölz.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich um hochwertige Böden handelt. Deshalb wird ein entsprechender Ausgleich durchgeführt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4,09 Hektar, davon sind 4,04 Hektar im Eigentum der Gemeinde. Das Umlegungsverfahren hat den Vorteil für den Privaten, dass er sein Eigentum behält! Auf den zugeteilten Flächen liegt kein Bauzwang. Das Umlegungsverfahren sorgt im Prinzip dafür, dass die Planungen der Gemeinde entwickelt und das private Eigentum berücksichtigt wird.</p>

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<p>Zur Realisierung des Kreisverkehrs werden private Flächen benötigt.</p>	<p>Auf eine Anbindung des Baugebiets an die K 3209 wird zunächst verzichtet. Das Bebauungsplangebiet wurde um die Fläche des Kreisverkehrs verringert.</p> <p>Bei einer weiteren Fläche für den Kreisverkehr sind die Grunderwerbsverhandlungen gescheitert; im Zuge des Umlegungsverfahrens kann kein Eigentum erzielt werden.</p>
<p>Wunsch nach einem Hinzuerwerb zum Baugrundstück bzw. Bauplatz</p> <p>geringer Grenzabstand und somit möglicherweise geringer Abstand zur nächsten Bebauung</p> <p>Widerspruch gegen die Zulässigkeit</p>	<p>Eine Bewerbung um Bauplätze kann erst dann erfolgen, wenn Bauplätze von der Gemeinde zum Verkauf ausgeschrieben werden. Unabhängig davon kann die Gemeinde nur über die Bauplätze verfügen, die ihr im Rahmen des Umlegungsverfahrens zugeteilt werden.</p> <p>Das Grundstück liegt am Beginn einer Stichstraße.</p>

<p>von Luft-Wärmepumpen</p>	<p>Die Fortführung des Baugebiets war bekannt.</p> <p>Im Textteil Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass der Bauherr zur Vermeidung von unnötigen und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet ist, die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten und einzuhalten. Die Lage von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. ist im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.</p>
<p><u>Verkehrerschließung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der Straßenplanung durch das Landratsamt</li> <li>• Vermeidung von Durchgangsverkehr – Verkehrsentslastung zur K 3209</li> <li>• Straßenverengung an der Schubartstraße beim Sozialzentrum</li> <li>• Worin liegt die verkehrliche Verbesserung der Erschließung?</li> <li>• Keine übergebührende Belastung durch den entstehenden zusätzlichen Verkehr</li> </ul> <p><u>Höhenfestsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Genauigkeit der Höhenlinien</li> <li>• Prüfung der vorgegebenen EFH</li> <li>• Oberflächenwasserabfluss in das Baugebiet</li> </ul>	<p>Vom Landratsamt Ostalbkreis wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Straßenplanung vorgebracht; auf deren Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Im Plangebiet wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr erwartet. Alle Wohnbaugebiete sind als Tempo 30 Zonen ausgewiesen. Dies ist auch im Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens haben die Grundstückseigentümer, welche durch den Kreisverkehr betroffen sind mitgeteilt, dass sie einem Grunderwerb nicht zustimmen bzw. im Gegenzug Forderungen formuliert, welche die Gemeinde nicht eingehen kann.</p> <p>Die Gemeinde Unterschneidheim wäre nach wie vor sehr an der Erstellung eines Kreisverkehrs interessiert.</p> <p>Die Planung wird nicht aufgegeben; sie wird zunächst zurückgestellt.</p> <p>Die vorhandenen und zukünftigen Verkehre aus dem Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“ können über das vorhandene Straßennetz (Schubartstraße / Schillerstraße / Goethestraße / Oberschneidheimer Weg) bewältigt werden. Das bestätigt die Stellungnahme des Ingenieurbüros brener BERNARD ingenieure GmbH Aalen vom 08.03.2018.</p> <p>Der neue Kreisverkehr ist aus der Überlegung entstanden, wie sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde nach dem Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“ fortsetzt. Bei einer gedachten Entwicklung südlich der Kreisstraße, westlich</p>

des Römerwegs und östlich des Regionalmarkts bzw. der Sport- und Freizeitflächen würde es Sinn machen, dass dieses Gebiet verkehrlich direkt an die Kreisstraße angeschlossen wird. Sozusagen ein vorgezogener Effekt wäre, dass die Baustellenverkehre und der Ziel- und Quellverkehr neben den vorhandenen Straßen diesen neuen Anschluss nutzen könnten. Der neue Kreisverkehr würde vermeiden, dass bei einer Entwicklung des Gebiets südlich der Kreisstraße der Verkehr mitten in das Quartier Schule und Sport führt.

Die Gemeinde Unterschneidheim hält an der Realisierung des Kreisverkehrs fest. Die Planung ist nahezu abgeschlossen. Nach Abschluss des Grunderwerbs kann die Planung abgeschlossen und realisiert werden. Der Ostalbkreis hat sich schriftlich zur Mitfinanzierung des Kreisverkehrs verpflichtet. Darüber hinaus würde der Ostalbkreis im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrs den Belag auf der Kreisstraße vom Kreisverkehr neu bis zur Kreuzung erneuern.

Ein zukünftiges Wohnbaugebiet könnte sich südlich der K 3209 entwickeln. Eine Erschließung mittels Kreisverkehr an die K 3209 ist empfehlenswert. Deshalb kommt eine andere Lösung schon aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Frage.

Die Erschließungsstraßen können den Verkehr im Plangebiet problemlos aufnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich nahezu ausschließlich um Ziel- und Quellverkehr handeln wird. Die Erschließungsstraßen werden aufgrund ihrer Lage im Straßennetz nicht für den Durchgangsverkehr genutzt werden.

Die Straßenplanung eines Siedlungsgebietes entwickelt sich grundsätzlich immer aus der Abwägung zwischen Sicherheit, Verkehrsfluss, Begegnungsfall, Verkehrsberuhigung und Flächenverbrauch.

Die angesprochene Verengung führt zu einer Verkehrsberuhigung. Dies wird auch für den hinzukommenden Verkehr so sein, ohne dass dies

jedoch zu einem Verkehrsstau o.ä. führen wird.

Die vorhandenen Stichstraßen „Wallensulz“, „Franz-Bühler-Straße“ und „Wielandstraße“ werden zu einem Ring verbunden. Anstatt der Stichstraßen ergibt sich damit ein Ringverkehr. Wendevorgänge sind damit nicht mehr erforderlich (z.B. für Müllfahrzeuge), bei Straßenbauarbeiten kann – auch bei Vollsperrung (z.B. Rohrbruch) – immer eine Zufahrt gewährleistet werden.

Die Begründung wird geändert. Eine übergebührende Belastung liegt durch den (ggf. vorläufigen) Entfall des Kreisverkehrs nicht vor.

Das Ergebnis der Bestandsvermessung liegt als Plan und als Datei mit Höhenkoten und Höhenlinien sowie Höhenplänen/Längsschnitte vor und kann jederzeit durch einen Sachkundigen nachvollzogen werden.

Die EFH beim Bauplatz 38 ist mit 497,50 müNN festgesetzt; Abweichungen +/- 0,30 m sind zulässig (siehe Textteil, planungsrechtliche Festsetzungen 1.4). Die Straßenhöhe ist auf 497,47 müNN geplant.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beantragen. Mit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB stellt der Gesetzgeber ein Instrument zur Verfügung, das im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein Mindestmaß an Flexibilität schafft.

Im Baugebiet „Wallensulz-Maurerin – 4. Änderung“, „Maurerin II“ und „Maurerin III“ hat die Gemeinde eine entsprechende Regenwasserrückhaltung hergestellt.

Die Topographie dieses Gebiets lässt sich nicht

	<p>mit dem aktuellen Bebauungsplan vergleichen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Auf-siedlung des Baugebiets „Maurerin III“ an der Beethovenstraße gemeint ist. Verschiedentlich wurden Wohnbauvorhaben höhenmäßig nicht entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. gemäß der Baugenehmigung ausgeführt. Dies bedingt in Einzelfällen Stützmauern zwischen den Privatgrundstücken.</p> <p>Um dieser ansteigenden bzw. abfallenden Höhenlage gerecht zu werden, hat die Gemeinde im Bebauungsplan „Maurerin III“ einzelne Baugrundstücke mit 2 Erdgeschossfußbodenhöhen definiert. Dadurch sollen die Gebäude besser an das Bestandsgelände angepasst und Stützbawerke vermieden werden.</p> <p>Bei Einhaltung der festgesetzten EFH können die privaten Gebäude und Gärten so gestaltet werden, dass Starkregenniederschläge schadlos am Privateigentum vorbeigeführt werden können. Dies liegt im Ermessen und in der Verantwortung der privaten Gebäudeplanung. Der private Bauherr wird auf diese Thematik in den Bebauungsplanunterlagen explizit hingewiesen. Ein Wall o.ä. auf öffentlichem Grund wird für nicht erforderlich erachtet.</p>
--	--

### 3. Behördenbeteiligung

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> Bedarfsbegründung	<p>Im Hauptort besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven und den Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann.</p> <p>Baulücken und Möglichkeiten der Nachverdichtung in der Ortslage stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.</p> <p>Eine Bewerberliste wird nicht geführt.</p> <p>Die Gemeinde Unterschneidheim hat 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</p>
<u>Regionalverband Ostwürttemberg</u> Bedarfsbegründung	

	<p>Betriebsstellen als <u>die</u> Herausforderung dargestellt. Wer im Innenbereich ein Wohngebäude errichtet, kann sich auf die zukünftige Emissionssituation nicht einstellen.</p> <p>Die Gemeinde unterstützt Bauvorhaben für Mehrfamilienhäuser. In den vergangenen 3 Jahren wurden in den Baugebieten 5 Projekte mit 23 Wohneinheiten errichtet.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Straßenbau</u> Hinweise zum Bau des Kreisverkehrs</p> <p>Der Abstand der Bebauung zur Kreisstraße muss mindestens 15 m betragen.</p> <p>In einem Streifen von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sind bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen nicht zulässig.</p> <p>Sollten Flächen der Kreisstraße für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen in Anspruch genommen werden müssen, ist ein Nutzungsvertrag beim Landratsamt einzureichen.</p> <p>Der Kreisstraße darf kein Oberflächen- und Abwasser der Straßen und ihrer Nebenanlagen zugeleitet werden.</p>	<p>Auf den ursprünglich geplanten Kreisverkehr wird – aufgrund nicht gegebener Realisierbarkeit – zunächst verzichtet.</p> <p>Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und der nächstgelegenen Grenze eines Privatgrundstücks beträgt 19 m.</p> <p>Das Abstandsmaß wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Inanspruchnahme wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird dieser Punkt berücksichtigt.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Geoinformation und Landentwicklung</u> Fehlende Angaben von Flurstücknummern, Berichtigung von Straßenbezeichnungen und Flurstücknummern</p>	<p>Der zeichnerische Teil und die Begründung des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Umwelt und Gewerbeaufsicht</u> Hinweis auf die Lärmproblematik im Zusammenhang mit dem Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen u.a.</p>	<p>Die Empfehlung auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> <u>Abwasserbeseitigung</u> Hinweis auf die Umsetzung von Re-</p>	<p>In den örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser eine Rückhalteeinrichtung von mind. 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden muss.</p>

<p>genwasserrückhalteeinrichtungen von unverschmutztem Regenwasser von den Dachflächen.</p>	
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Hinweis auf den fehlenden Umweltbericht</p> <p>Die angesetzte Bewertung des Schutzguts Boden im Umweltbericht deckt sich nicht mit den Angaben aus den Bodenkarten BK 50 des LGRB (Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau).</p>	<p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde geändert.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Landwirtschaft</u> Die Einstufung der Fläche in der Flurbilanz Baden-Württemberg wurde in der Begründung nicht erwähnt.</p> <p>Zur Bewertung der Eingriffsausgleichsbilanzierung muss der Umweltbericht vorgelegt werden. Der Eingriffsausgleich soll über das Ökokonto der Gemeinde weitestgehend abgedeckt werden, wobei externe Eingriffsausgleichsmaßnahmen im künftigen Verlauf durchaus noch möglich sind.</p> <p>Hinweis, dass aus bisher teilweise intensiv genutzten Flächen in Zukunft artenreiche Fett- und Magerwiesen entstehen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe bedeutet dies Mindererträge. Die Gemeinde hat den Bewirtschaftern die daraus resultierenden Kosten für Ertragsminderungen und Mehraufwendungen finanziell auszugleichen.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.</p> <p>Zusammen mit den Biologen Weiß &amp; Weiß hat die Gemeinde Unterschneidheim 2016 zur Kompensation von Eingriffs-/Ausgleichsdefiziten in Bauleitplänen ein Ökokonto mit einer Fläche von 8,4 ha angelegt. Bei den Grundstücken im Eigentum der Gemeinde, handelt es sich um Wiesenflächen welche im FFH-Gebiet „Sechtatal und Hügelland von Baldern“ liegen. Die definierten Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualität sind grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Ostalbkreis abgestimmt. Die Biologen Weiß &amp; Weiß stehen im regelmäßigen Austausch mit der UNB über die Entwicklung dieser Flächen. Mit den Grundstückspächtern besteht eine einvernehmliche Lösung über die Nutzung der Flächen und Pacht.</p> <p>Mit dem Ökokonto soll die Qualität der Flächen verbessert werden; eine Vergrößerung der Fläche ist nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen anderer Bebauungspläne hat sich die Gemeinde zu Renaturierungsmaßnahmen an den örtlichen Gewässern verpflichtet. Weitere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>Geschäftsbereich Straßenverkehr</u> An den Kreuzungsbereichen der Wohnstraßen ist ein Sichtfeld von mindestens 30/3/30 m freizuhalten</p>	<p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird ein entsprechendes Sichtfeld berücksichtigt.</p>

<p>bzw. zu gewährleisten. Sichtbehindernd gilt alles über einer Höhe von 0,8 m ab Fahrbahnoberkante.</p> <p>Es wird gewünscht, dass der Gehweg mittels Hochbord vom Fahrbahnbereich abgetrennt wird.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken hin zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen bis zu einer Tiefe von 3 m maximal 0,8 m betragen.</p> <p>Die Ausführungsplanung des Kreisverkehrs ist mit dem GB Straßenbau und Straßenverkehr abzustimmen.</p> <p>Durch eine bauliche Maßnahme soll sichergestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht über die Grünflächen zur K 3209 eine Abkürzung nehmen.</p> <p>In den Einmündungsbereichen der Wohnstraßen sollte zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine öffentliche Grünfläche festgelegt werden.</p> <p>Zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist die Anordnung einer niedrigeren Höchstgeschwindigkeit als aktuell gegeben nicht möglich.</p>	<p>Der Gehweg wird nicht durch Hochbord von der Fahrbahn getrennt, da der Barrierefreiheit Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungsplanung des Kreisverkehrs wird rechtzeitig mit dem GB Straßenbau und Straßenverkehr abgestimmt.</p> <p>Am Ende der Heinestraße wird ein kleiner Erdwall errichtet, der eine Überfahrt unterbindet. Durch eine entsprechende Beschilderung wird die „Sackgasse“ für die Verkehrsteilnehmer rechtzeitig erkennbar gemacht.</p> <p>Durch die festgesetzten Sichtfelder sind ausreichende Sichtbeziehungen gegeben.</p> <p>Eine Reduzierung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist weder erforderlich noch beabsichtigt.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Naturschutz</u> Fehlender Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird festgestellt.</p> <p>Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (Streuobstwiese) ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Grünlandanteile sind frühestens Mitte Juni zum ersten Mal zu mähen.</p> <p>Wenn der Kreisverkehr hergestellt wird, ist aufgrund des Eingriffs in die Gehölz-Biotope ein Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.</p> <p>Fehlerhafte Bewertung des Schutz-</p>	<p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.</p> <p>Die zusätzliche Bewirtschaftungsaufgabe wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und verbindlich umgesetzt.</p> <p>Der Kreisverkehr ist nicht mehr plangegenständlich.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde entspre-</p>

<p>guts Boden im Umweltbericht.</p> <p>Durch die vorgeschlagenen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen und deren rechtzeitige Umsetzung kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben sind.</p> <p>Die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 21.12.2018 empfohlene Totholzpyramide soll umgesetzt werden.</p>	<p>chend der Anregung des Geschäftsbereichs Naturschutz geändert.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen (Eingriffsregelung für Maßnahmen des Artenschutzes) werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit den Biologen Weiß &amp; Weiß umgesetzt.</p> <p>Die Totholzpyramide wird in Abstimmung mit den Biologen Weiß &amp; Weiß umgesetzt. Dabei wird der Standort entsprechend dem Vorschlag des Geschäftsbereichs Naturschutz nochmals geprüft.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Baurecht</u> Die Festsetzung der Erdgeschossfertigungsfußbodenhöhe fehlt.</p>	<p>Die Erdgeschossfußbodenhöhen wurden festgesetzt und im Lageplan eingetragen.</p>
<p><u>Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg e.V. und Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg</u> Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebiets und den damit einhergehenden Flächenverbrauch.</p> <p>Unvollständige Unterlagen da kein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wurde.</p> <p>Verlust eine erhaltenswerten Feldgehölzes</p> <p>Der Verlust und die Versiegelung von hochwertigen Böden führen zu einer erheblichen Reduzierung des Grundwasserschutzes und zu einer Verstärkung der Hochwassersituation.</p> <p>Zur Gewinnung der Flächen wird das Umlegungsverfahren angewandt.</p>	<p>Im Hauptort besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven und den Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann. Baulücken und Möglichkeiten der Nachverdichtung in der Ortslage stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt, wenn kein Bauplatzangebot mehr besteht.</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.</p> <p>Nach Prüfung durch die Biologen Weiß &amp; Weiß handelt es sich um eine Hecke und kein Feldgehölz.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich um hochwertige Böden handelt. Deshalb wird ein entsprechender Ausgleich durchgeführt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4,09 Hektar, davon sind 4,04 Hektar im Eigentum der Gemeinde. Das Umlegungsverfahren hat den Vorteil für den Privaten, dass er sein Eigentum behält! Auf den zugeteilten Flächen liegt kein Bauzwang. Das Umlegungsverfahren sorgt im Prinzip dafür, dass die Planungen der Gemeinde entwickelt und das private Eigentum berücksichtigt wird.</p>

#### 4. Planungsalternativen

in den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Das Bebauungsplangebiet wurde zunächst mit einer direkten Anbindung durch Kreisverkehr an die K	Die Gemeinde ist nicht im Eigentum aller notwendigen Flächen zur Verwirklichung des Kreisverkehrs. Da die Grunderwerbsverhandlungen gescheitert sind

3209 geplant.

und im Wege des Umlegungsverfahrens kein Eigentum erzielt werden kann, wird zunächst – aufgrund nicht gegebener Realisierbarkeit – auf die Planung des Kreisverkehrs verzichtet.

Aufgestellt:



Nikolaus Ebert

Unterschneidheim, 09.10.2020

Ort, Datum

Nikolaus Ebert, Bürgermeister

Unterschrift