

**Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteile Schnaitheim und Aufhausen
Baubereichsplan 18.00**

Begründung

Stand: 12.04.2011

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

zum

**Bebauungsplan
„Aufhausener Straße / Im Brühl“**

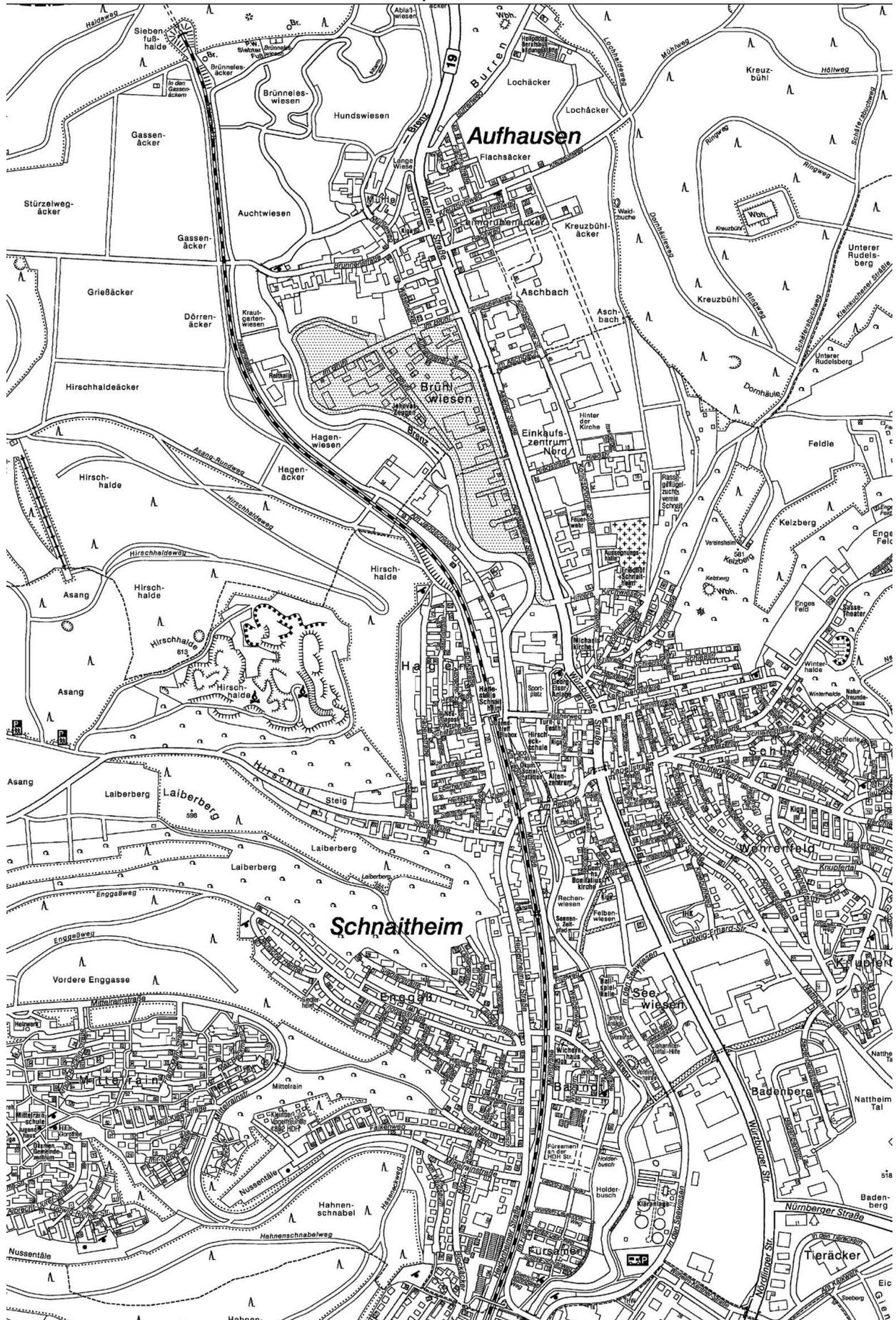


Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan M 1 : 10.000	Seite 2
1. Begründung	
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 4
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 5
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 6
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 6
1.8 Müllentsorgung	Seite 6
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.9.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 6
1.9.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
1.9.3 Bauweise	Seite 7
1.9.4 Sonstige Festsetzungen	Seite 7
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11 Immissionsschutz	Seite 8
1.12 Altlasten	Seite 8
1.13 Sozialplan	Seite 8
1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 8
1.15 Kosten	
1.15.1 Planungskosten	Seite 8
1.15.2 Baukosten	Seite 8
1.16 Flächenbilanz	Seite 9
2. Umweltbericht	Seite 10
2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 10
2.2 Fachziele des Umweltschutzes	Seite 10
2.3 Bestandsaufnahme	Seite 11
2.4 Prognose	Seite 16
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Seite 16
2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 16
2.7 Zusätzliche Angaben	Seite 17
2.8 Zusammenfassung	Seite 17

Übersichtsplan M 1:10.000



1. Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Stetige Anfragen, Bauvoranfragen und Bauanträge für Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet, aber insbesondere in den westlichen und nördlichen Gewerbegebieten von Heidenheim lassen befürchten, dass hier Entwicklungen entstehen, die städtebaulich unerwünscht und nicht stadtverträglich sind.

Für diese Bereiche liegen zwar qualifizierte Bebauungspläne aus den Jahren 1978 und 1987 vor, die aber keine Aussagen über die Zulässigkeit bzw. über die Unzulässigkeit dieser Nutzungen treffen.

Dies trifft zudem auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu. Zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat der Gemeinderat zwar bereits 1995 insgesamt 23 Aufstellungsbeschlüsse gefasst - je nach Erfordernis sollten diese Bebauungspläne weiterbearbeitet werden -, diese Beschlüsse haben heute nach 15 Jahren jedoch keine planungsrechtliche Bedeutung mehr.

Auf der Grundlage der für diese Bereiche vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne müssten die oben genannten Nutzungen deshalb grundsätzlich genehmigt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten künftig gewährleisten zu können, ist die Verträglichkeit zur umgebenden Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Zur Stärkung des Einzelhandels im zentralörtlichen Versorgungskern wird außerdem eine entsprechende Prüfung auch über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und hier insbesondere bezüglich zentrenrelevanter Sortimente notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufhausener Straße / Im Brühl“ in Heidenheim-Schnaitheim müssen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Hagenwiesen / Brühl“ (zwischen B 19 und Bahnlinie) aus dem Jahr 1978 und „Hagenwiesen / Brühl südlicher Teil“ (Brenzverlegung, Kreuzungsbereich B 19) aus dem Jahr 1987 geändert werden. Die Bebauungspläne weisen für die baulich nutzbaren Flächen durchweg Gewerbegebiete aus. Die Bebauungspläne enthalten keine differenzierten Festsetzungen zu gewerblichen Nutzungen.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Heidenheim zwischen den historischen Ortsteilen Schnaitheim und Aufhausen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans liegt auf der Flur Aufhausen, der restliche Teil gehört zur Flur Schnaitheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich der Würzburger Straße und grenzt im Norden an die Wohnbebauung von Aufhausen an. Die westliche Plangrenze verläuft entlang der Brenz und die östliche Plangrenze entlang der B19.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die gewerblich genutzten Grundstücke an der Würzburger Straße.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur Schnaitheim:

die Verkehrsfläche Aufhausener Straße (872/2)

sowie die sonstigen Grundstücke 871/1, 871/3, 873/1, 873/2, 873/3, 873/4, 873/5, 873/6, 873/7, 901/1

Flur Aufhausen:

die Verkehrsflächen Im Brühl (686) und Aufhausener Straße (692)

sowie die sonstigen Grundstücke 42, 688, 688/1, 689, 690, 693, 693/1, 693/2, 695, 695/1, 695/2, 696, 696/1, 696/2, 697, 697/1, 698, 699, 700, 701, 702, 702/1, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712/1, 712/2, 712/3, 712/4, 717, 717/1, 717/2, 717/3, 717/4, 721, 722, 722/1, 723, 724, 725

1.3 Heutiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe aller Art. Zudem befindet sich innerhalb des Bereichs zwischen der Aufhausener Straße, der Straße „Im Brühl“ und der Würzburger Straße ein Elektrofachmarkt. Entlang der Aufhausener Straße sind zahlreiche Kfz-Einzelhändler angesiedelt.

In allen Bereichen innerhalb des Plangebiets befinden sich noch unbebaute Grundstücke. Die Grundstücke in den Teilbereichen südlich der Straße „Im Brühl“ sind weitestgehend bebaut und weisen nur teilweise Baulücken auf. Im Bereich nördlich der Straße „Im Brühl“ befinden sich dagegen im Geltungsbereich noch komplett unbebaute Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die stark befahrene Würzburger Straße (B 19) grenzt das Plangebiet im Osten ab.

Im Westen grenzen die Brenz und weiter westlich von ihr die Reitanlage Aufhausen, landwirtschaftliche Flächen und zwei Betriebe des produzierenden Gewerbes an. Im Norden befinden sich die durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche von Aufhausen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzen an das Plangebiet der Schnaitheimer Siedlungsrand und Betriebe des produzierenden Gewerbes an. Östlich der Würzburger Straße (B 19) schließt sich das Gewerbegebiet „Königsbronner Straße“ an, welches im Anschluss an die B19 vollständig bebaut ist.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende qualifizierte Bebauungspläne vor:

- „Hagenwiesen / Brühl“ (zwischen B 19 und Bahnlinie) (1978)
- „Hagenwiesen / Brühl“ (südlicher Teil, Brenzverlegung und Kreuzungsbereich B 19) (1987)

Alle Bebauungspläne weisen die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan ist dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2020 angepasst.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Flächen im Plangebiet zwischen den Ortsteilen Aufhausen und Schnaitheim als gewerbliche Bauflächen dar.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 konnte der großflächige Einzelhandelsbetrieb an der Aufhausener Straße genehmigt werden. Nach heutiger Rechtslage sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Sondergebieten nach § 11 Abs.3 BauNVO und in Kerngebieten nach §

7 BauNVO zulässig. Da dieser Betrieb sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet befindet, genießt er lediglich noch Bestandsschutz.

Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Teil des Bebauungsplans liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten. Darüber hinaus liegt das im nördlichen Bereich ausgewiesene Mischgebiet im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“ (Wasserschutzzone II). Die besonderen Anforderungen der im Verfahren befindlichen Rechtsverordnung des Regelwerks der DWA: ATV-DVWK-A 142 „Wassergewinnungsgebiet“ und ATV-DVWK-A 142 „Wassergewinnungsgebiet, Hinweise und Beispiele“ sind zu beachten.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 19 über die Knoten Würzburger Straße / Hintere Kirchwiesen / Aufhausener Straße im Süden und Würzburger Straße / Leimgrubenäcker / „Im Brühl“ im Norden. Die geplanten Verkehrsflächen als innere Erschließung sind mit der Aufhausener Straße und der Straße „Im Brühl“ hergestellt. Eine planerische Veränderung der Verkehrsflächen wird durch eine Bebauung der freien Fläche nördlich der Straße „Im Brühl“ und einer damit verbundenen inneren Erschließung notwendig werden. Diese wird als Stichstraße mit Wendehammer ausgeführt. Das westliche Ende der Straße „Im Brühl“ wird mit einem für den Schwerlastverkehr geeigneten Wendehammer versehen, da die Realisierung einer Brücke über die Brenz ungewiss ist und daher eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge geschaffen werden soll.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Es kann aber im ausreichend breiten Straßenraum geparkt werden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Die nach Landesbauordnung geforderten privaten Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und herzustellen. Dies ist bisher in ausreichendem Maß erfolgt.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Entlang den inneren Erschließungsstraßen sind in der Regel beidseitig Gehwege vorhanden. Ein separater Radweg führt von Aufhausen nach Schnaitheim entlang des westlichen Fahrbahnrandes der B 19.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die drei Bushaltestellen „Hintere Kirchwiesen“, „Einkaufszentrum/ B19“ und „Röble“ an der Würzburger Straße bzw. Aalener Straße ist das Gebiet durch mehrere Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

1.6 Versorgung

Die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist vorhanden und kann auch für den noch nicht vollständig erschlossenen Bereich nördlich der Straße „Im Brühl“ grundsätzlich gewährleistet werden.

Hier werden zur Stromversorgung je nach Bebauung und Nutzung evtl. noch ein bis zwei

Trafostationen sowie weitere Kabelverteilerschränke erforderlich. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Standorte für die Stationen nicht festgelegt werden können, weist der Bebauungsplan keine neuen Flächen hierfür aus. Der § 14 Abs. 2 BauNVO lässt aber die der Versorgung dienenden Anlagen als Ausnahme auch auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche zu, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Somit ist sichergestellt, dass die Stadtwerke in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zu gegebener Zeit die notwendigen Standorte festlegen können.

1.7 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist gewährleistet.

1.8 Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Gewerbemülls ist Aufgabe des jeweiligen Verursachers. Bedingt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wurden bei der Verkehrs- und Straßenplanung alle nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.9.1 Art der baulichen Nutzung

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Bauflächen werden entsprechend den geplanten Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans 2020 als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Um den Einzelhandel im Zentrum Heidenheims und den Einzelhandelsschwerpunkt östlich der B19 zu stärken und zu schützen, sind im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet sind hiervon der Kfz-Einzelhandel und der Einzelhandel mit Kfz-Teilen ausgenommen, deren Ausstellungsflächen und Ausstellungsräume sich im Stadtzentrum städtebaulich nicht einfügen und nicht praktikabel sind.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Vergnügungsstätten jeglicher Art grundsätzlich ausgeschlossen. Grund hierfür ist, dass östlich der B 19 Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen genehmigt sind und dadurch das städtebaulich vertragliche Maß an Vergnügungsstätten gedeckt ist.

Die Fläche zwischen der landwirtschaftlichen Fläche (722, 722/1) und der Straße „Im Brühl“ wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung wird in erster Linie vorgenommen, um einen städtebaulich sinnvollen Übergang vom Gewerbegebiet zum Ortskern von Aufhausen herzustellen. Um vor allem eine Nutzungsverträglichkeit bezüglich der Emissionen zu erreichen, wird das Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 noch gegliedert. Im MI1 sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Im MI2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Im MI1 können ausnahmsweise Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines sonstigen Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Für die übrigen baulichen Flächen erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Auch hier können ausnahmsweise Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt,

die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Um hier weiterhin das produzierende Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe zu bewahren, zu stärken und Flächen bereitstellen zu können, sind im Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 ausgeschlossen.

1.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung im Gewerbegebiet wird gegenüber den bestehenden Festsetzungen nicht erhöht. Vielmehr bleiben die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) unter den bisherigen Festsetzungen. Diese geringe Reduzierung im Interesse der landschaftlichen wie städtebaulichen Verbesserung stellt keine entscheidende Beeinträchtigung für die Nutzung der Grundstücke im Sinne eines Planungsschadens nach § 42 BauGB dar. Das bis heute in Anspruch genommene Maß der Nutzung liegt größtenteils deutlich unterhalb der neu festgesetzten GRZ.

Berücksichtigt man, dass in Bereichen von älteren Bebauungsplänen auf der Grundlage der jeweiligen BauNVO 1962, 1968 und 1977 eine Versiegelung von 100 % der Grundstücksfläche möglich war, stellt allein die Regelung in § 19 der nun maßgebenden BauNVO 1990 eine planerische Entsiegelung dar.

Bezüglich der weiteren Festsetzungsmöglichkeiten des Nutzungsmaßes im Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) sowie Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, um der Vielfalt an Gewerbebauten (Hallen, Bürogebäude) und der Flexibilität eines Bebauungsplans gerecht zu werden. Damit städtebaulich und landschaftlich verträgliche Bauten entstehen, wurden die GRZ verringert und den Gegebenheiten angepasste Gebäudehöhen festgesetzt.

Die im neu ausgewiesenen Mischgebiet bisher festgesetzte GRZ wird reduziert, um einen städtebaulich verträglichen Übergang vom Mischgebiet zum Ortskern von Aufhausen herzustellen. Im MI1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Anwendung der Obergrenze der GRZ ist in einem gegliederten Mischgebiet verträglich. Im MI2 wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, um der vorhandenen (Ortskern Aufhausen) und der neuen Wohnbebauung gerecht zu werden.

Im MI2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf Z II und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen Gebäude zu, die den Baukörpern im Ortskern von Aufhausen entsprechen. Im MI1 wird die Gebäudehöhe durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse Z III geregelt und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt (Obergrenze nach BauNVO). Diese Festsetzungen sind vermittelnde Werte zwischen dem MI2 und dem Gewerbegebiet.

1.9.3 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ist für die städtebaulich sensibleren Bereiche im Anschluss an das Wohngebiet im Norden notwendig. Für die gewerblich genutzten Flächen wird weiterhin eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die Gebäudelängen über 50 m zulässt, festgesetzt.

1.9.4 Sonstige Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Abwasserleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidenheim festgelegt.

Aufgrund fehlender grünordnerischer Festsetzungen in den bisher gültigen Bebauungsplänen hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt, das besonders im Straßenraum gestalterische Mängel aufweist. Um dies bei künftigen Vorhaben verbessern zu können, werden Pflanzmaßnahmen, wie sie in neueren Gewerbegebieten bzw. in den Bebauungsplänen für diese Gebiete enthalten sind, text-

lich festgesetzt.

Wegen der Bedeutung der Regenwasserbewirtschaftung wird im Textteil nachrichtlich auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 „Versickerungsanlagen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erfolgt nur, soweit sie zur gestalterischen Einfügung der Gebäude und der Freiräume untereinander und in das Landschaftsbild notwendig werden und für ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet sinnvoll sind. Dies betrifft in erster Linie Aussagen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sowie zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen.

1.11 Immissionsschutz

Den Lärmemissionen aus den gewerblichen Nutzungen und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen und deren Auswirkungen auf die im Norden angrenzenden Wohnnutzungen wird durch die Ausweisung eines gegliederten Mischgebiets Rechnung getragen.

Im Süden sind Auswirkungen auf das Mischgebiet, das am gegenüberliegenden Brenzufer liegt, aufgrund der Mischgebietsnutzung, -struktur und des Ufergehölzes nicht zu erwarten.

1.12 Altlasten

Laut einer flächendeckenden, historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen für das Heidenheimer Stadtgebiet befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt vier Altstandorte.

1.13 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Von den noch ca. 1,48 ha unbebauten und neu ausgewiesenen Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ca. 75 % in städtischem Besitz. Im Süden sind ca. 1,2 ha unbebautes Gewerbegebiet in städtischem Besitz.

1.15 Kosten

1.15.1 Planungskosten

Bebauungsplan	ca.	31.500	Euro
Umweltbericht	ca.	5.000	Euro
Straßenplanung	ca.	8.500	Euro
Kanal-/Entwässerungsplanung	ca.	7.600	Euro

1.15.2 Baukosten

Straßenbau	ca.	140.000	Euro
Kanalbau und Abwasseranlagen	ca.	107.000	Euro

1.16 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	17,33 ha	100 %
Gewerbegebiet	11,50 ha	66,4 %
Mischgebiet	1,48 ha	8,5 %
Verkehrsflächen	2,39 ha	13,8 %
Grünflächen	1,81 ha	10,43 %
Gewässer	0,15 ha	0,9 %

2. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen gemacht.

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhaltes

Art des Gebiets	Gemäß der neuen Planung bleiben die Bauflächen überwiegend als Gewerbegebiete (GE) bestehen. Der Bereich nördlich der Straße „Im Brühl“ wird entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan 2020 als Mischgebiet ausgewiesen. Im bisher gültigen Bebauungsplan war dieser Bereich als GE ausgewiesen. Mischgebiete: ca. 1,48 ha GE-Gebiete: ca. 11,50 ha Verkehrsfläche: ca. 2,39 ha Grünflächen: ca. 1,81 ha Gewässer: ca. 0,15 ha
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,5 bis 0,7 GFZ = 0,8 bis 1,2
Erschließung	Äußere Erschließung über die B 19; innere Erschließung über die Straße „Im Brühl“, Aufhausener Straße.
Flächenbedarf	ca. 17,33 ha

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird im Folgenden verwiesen.

Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none">- Schutz der menschlichen Gesundheit- Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
Schutzgut Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none">- Artenschutz- Schutz und Erhalt von Lebensräumen Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) EG-Artenschutzverordnung FFH-Richtlinie EG-Vogelschutzrichtlinie Bundesartenschutzverordnung

- Schutzgut Wasser
- Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser
 - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen
- Rechtsgrundlage:
Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978.
- Rechtsverordnung des Landratsamtes Heidenheim vom 29.06.2007 für die Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“.
- Schutzgut Boden
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
 - Sicherung der Bodenfunktionen
 - Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränken
- Rechtsgrundlage:
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG).
- Immissionsschutz,
Schutzgut Klima und Luft
- Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
 - Vermeidung von Emissionen
 - Verbesserung der Luftqualität
- Rechtsgrundlage:
BImSchG
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutz des Landschaftsbildes
 - Einbindung von Gewerbe- und Industriegebieten in die Landschaft
 - Ortsrandgestaltung
- Rechtsgrundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim

Der Umweltbericht soll bereits mit der Aufstellung der Bauleitplanung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermitteln und somit die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigen. Dies gilt auch entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB bei einer Ergänzung oder Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2.3 Bestandsaufnahme

Im vorliegenden Umweltbericht wird vorrangig auf das noch unbebaute Mischgebiet im Norden (ca. 1,48 ha) und die noch unbebaute Gewerbefläche im Südwesten (ca. 1,2 ha) eingegangen. Die Gewerbefläche bleibt durch die Bebauungsplanänderung allerdings hinsichtlich ihrer Nutzung unverändert. Das Mischgebiet war im bisher gültigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Baugebiet grenzt an die B 19 (Würzburger Straße) an, die neben dem Fernverkehr auch die

Erschließung der beiden Gewerbegebiete rechts und links der B 19 bewältigt. Dadurch ist die gesamtstädttebauliche Situation, besonders aber das im Norden angrenzende Dorfgebiet von Aufhausen und das im Süden auf der anderen Brenzuferseite angrenzende Mischgebiet, in großem Maße durch Verkehrslärm und gewerbliche Immissionen vorbelastet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schnaitheim. Es grenzt im Norden an den Ortsrand von Aufhausen, im Osten an die B 19 und das Gewerbegebiet „Königsbronner Straße“ und im Westen an die Brenz und das Gewerbegebiet „Hagenwiesen / Brühl“ an.

Durch die mögliche neue Ansiedlung von weiteren Gewerbeanlagen im Südwesten auf den noch unbebauten Flächen sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Mischgebiet am anderen Brenzufer aufgrund dieser Mischgebietenutzung, -struktur und der Ufervegetation wenig wahrscheinlich. Im Norden wird durch ein gegliedertes Mischgebiet im besonderen Maße auf die Wohnbebauung des Dorfgebiets Aufhausen Rücksicht genommen.

Verkehrsimmissionen

Durch die große Vorbelastung aufgrund der Bundesstraße und des Erschließungsverkehrs der vorhandenen Gewerbebetriebe hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Sonstige Immissionen

Sonstige gewerbliche Immissionen, z. B. Lufthygiene oder Lärm betreffend, können je nach Art des Gewerbes in unterschiedlicher Intensität auftreten.

Die gewerblichen Abfälle werden von den Eigentümern entsprechend der geltenden rechtlichen Regelungen sortiert und gesammelt. Der Abtransport und die umweltgerechte Verwertung bzw. Entsorgung wird vom zuständigen Entsorgungsbetrieb durchgeführt.

Das gesamte Gebiet ist an das zentrale Abwassernetz im Trennsystem angeschlossen. Die Dimensionierung der technischen Anlagen ist ausreichend.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung bzw. Abwassereinleitungen sind nicht zu erwarten.

Erholung

Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der umgebenden Siedlungs- und Nutzungsfunktionen ohne Bedeutung.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.2 Schutzgut Flora, Biotoptypen

Pferdeweide mittlerer Standorte

Der Bereich des noch unbebauten, neu ausgewiesenen Mischgebiets wird als Weidefläche für Pferde genutzt. Nutzungsbedingt ist die Artenzusammensetzung eher gering, es sind keine seltenen oder schützenswerten Arten zu erwarten.

Altarm mit Ufervegetation (Hechtgraben)

Das drei bis sechs Meter breite Gewässer ist klar und ohne erkennbare Durchströmung, im Westen mit Kontakt zur Brenz. Der östliche Bereich wurde durch einen Wegdamm abgeschnitten, er

ist jedoch mit einem Rohr verbunden und wird bei hohen Wasserständen geflutet. Das Ufer ist im Geltungsbereich mit Pappeln bepflanzt, nach Osten zu auch mit Baum- und Strauchweiden. Vorhanden sind außerdem kleinere Röhrichte und gras- und brennesselreiche Staudenfluren.

Der Altarm der Brenz mit der Ufervegetation ist ein lokal bedeutsames Biotop und nach § 32 NatSchG geschützt. Beeinträchtigt ist der Bereich aufgrund der allgemein erkennbaren Eutrophierung der Uferbereiche und damit wohl auch des Gewässers. Auch die Pflanzung von Bastardpappeln anstelle einer naturnahen Vegetation trägt zu dieser Beeinträchtigung bei.

Ufergehölze entlang der Brenz

Entlang der Brenz sind einzelne oder in Gruppen stehende Bäume und Sträucher, z.B. Silber-, Sal- und Korbweide, zum Teil auch angepflanzte Gehölze (Erlen, Birken) zu finden. Die Flach- und Steilufer sind mit nährstoffliebenden Staudenfluren (zum Teil reine Brennesselbestände), gelegentlich auch von Mädesüß dominierten Hochstaudenfluren oder Röhrichten aus Rohrglanzgras bzw. Schwaden bewachsen.

Beeinträchtigungen gibt es vor allem durch die Ablagerung von Bauschutt am Ufer, das Fehlen von Pufferzonen und die Erholungsnutzungen. Auch die starke Eutrophierung und die standortfremde Bepflanzung anstelle eines naturnahen Auwaldstreifens wirkt sich negativ auf das lokal bedeutsame Biotop aus, das teilweise als § 32-Biotop ausgewiesen wurde.

Insgesamt betrachtet ist das Planungsgebiet geprägt durch eine floristische Arten- und Strukturarmut. Die Vielzahl und Häufigkeit anthropogener Störeffekte verhindern eine naturnahe Entwicklung der Flächen. Durch die Neubebauung im Westen können Maßnahmen ergriffen werden, um einen naturnahen Auwaldstreifen zu entwickeln.

Wertung: Die besonders geschützten Biotope nach § 32 NatSchG werden durch die Planung nicht berührt bzw. können durch Kompensationsmaßnahmen verbessert werden. Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.3 Schutzgut Fauna

Intensiv genutzte Flächen - wie die des Plangebiets - besitzen selten artenreiche Faunenspektren. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf potentiell vorhandene Habitate hat. Für die vorkommenden Wasservögel, wie z.B. das nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Blässhuhn, gibt es kaum erhöhte Störungen, da die vorgesehene Planung die Gewässer und Uferbereiche nicht tangiert. Nach derzeitigem Datenstand gibt es keine weiteren Hinweise auf geschützte Arten nach den geltenden Naturschutzbestimmungen (Bundesartenschutzverordnung, EG-Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Durch die Eingriffe auf den noch unbebauten Flächen werden Lebensräume jedoch dauerhaft zerstört. Das war jedoch schon vor der Bebauungsplanänderung aufgrund der rechtsgültigen Bebauungspläne möglich.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.4 Schutzgut Boden

Laut geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, die vermutlich als Bankkalke bzw. Massenkalk ausgebildet sind. Sie sind mit im Detail jeweils unbekannter Mächtigkeit von quartären Ablagerungen (organische Sedimente, untergeordnet junge Talfüllungen) überdeckt.

Verkarstungserscheinungen sind nicht gänzlich auszuschließen. Mit geringen Grundwasserflurab-

ständen ist zu rechnen.

Mit der Umsetzung des geänderten Bebauungsplans werden weitere Flächen versiegelt. Es verbleiben mit der Versiegelung von Bodenflächen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Altablagerungen und Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe vor. Diese waren aber bereits aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Für den gesamten Bereich gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1 für die gemeinsame Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal – in Kraft getreten am 15.01.1978. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind größtenteils stark versiegelt. Nur über die wenigen noch unbebauten Flächen ist eine Zuführung des Regenwassers zum Grundwasser noch möglich.

Darüber hinaus liegt das im nördlichen Bereich ausgewiesene Mischgebiet im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“. Die besonderen Anforderungen der im Verfahren befindlichen Rechtsverordnung des Regelwerks der DWA: ATV-DVWK-A 142 „Wassergewinnungsgebiet“ und ATV-DVWK-A 142 „Wassergewinnungsgebiet, Hinweise und Beispiele“ sind zu beachten.

Aufgrund der baulichen Nutzung kann hier niedergehendes Regenwasser künftig nicht mehr wie bisher direkt großflächig im Boden versickern und dort dem Grundwasser zufließen. In diesem Bereich wird somit die Grundwasserneubildung wesentlich herabgesetzt.

Oberflächenwasser

Im Norden des Plangebiets ist die Quelfassung Hechtgraben vorhanden. Für diesen Bereich sind im neuen Bebauungsplan die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans übernommen.

Das Regenwasser aus den noch unbebauten Flächen versickert vollständig.

Der auf versiegelte oder überbaute Flächen fallende Niederschlag gelangt über den Regenwasserkanal (Trennsystem) in die Oberflächengewässer. Im Vergleich hierzu wird bei der noch unbebauten Flächen und der öffentlichen Grünfläche entlang der Brenz das Wasser über den Boden gefiltert und versickert. Das über versiegelte Flächen abfließende Regenwasser hat zur Folge, dass bei Starkregen die Oberflächengewässer relativ stark anschwellen können.

Durch die weitere Bodenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und der Grundwasserneubildung als erheblicher Eingriff zu werten. Zur Minimierung des Eingriffs wird auf die Regenwasserbewirtschaftung hingewiesen, die im Mischgebiet durchgeführt werden kann, im Gewerbegebiet bedarf es der Zustimmung des Landratsamtes.

Da die Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Planung nicht erhöht, sondern reduziert wird, sind dafür keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote für unbebaute Flächen) können die Eingriffe teilweise kompensiert werden.

Wertung: Es liegen Eingriffe für das Plangebiet vor. Diese waren aber bereits aufgrund des

rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig bzw. werden durch neue Festsetzungen gemindert.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der relativ ebenen Fläche wird stark vom Brenztal beeinflusst. Ganzheitlich hat der Bereich durch die vorhandene Siedlungsstrukturen nur eine sehr geringe bioklimatische Ausgleichs- oder Filterfunktion. Die Weidefläche im Nordwesten ist als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen und die westlich angrenzende Brenz mit Uferbereich fungiert als Kaltluftleitbahn mit positivem Einfluss auf das Stadtklima. Diese unverbaute Schneise liegt allerdings zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereichs, in den innenliegenden Teil wird nicht eingegriffen.

Vorbelastungen der Luft sowie des Klimas resultieren aus folgenden Sachverhalten:

- Immissionen aus dem Verkehr, insbesondere der B 19
- Immissionen der gewerblichen Betriebe sowie aus Heizungsanlagen der Gewerbe- und Wohngebäude
- Wärmereflexion von versiegelten Flächen und Gebäuden
- Verminderung der Luftzirkulation durch die Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass es mit der noch möglichen Bebauung nicht zu größeren Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft kommt. Durch die Bebauung wird das Mikroklima negativ beeinflusst, da Bauten und versiegelte Flächen direktes Sonnenlicht in Wärme umwandeln und sie wieder an die Umgebung abgeben. Dadurch kann es an Hochsommertagen zu einer Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen. Diesem Risikofaktor kommt aber nur eine geringe Bedeutung zu.

Erhebliche Umweltauswirkungen des Schutzgutes Klima und Luft, die mit gesundheitlichen Gefährdungen einhergehen, sind nicht zu erwarten, wenn die geltenden gesetzlichen Regelungen bei der Ansiedlung von Gewerbe eingehalten werden.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich mit den im Norden, Süden, Westen und Osten angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten bildet einen zusammenhängenden Siedlungsbereich. Dieser Bereich wird geprägt durch zum Teil große Baukörper mit geringer Grünstruktur. Lediglich die von Nord nach Süd verlaufende Grünstruktur auf beiden Seiten der Bundesstraße stellt eine angenehme Zäsur dar. Die Brenz mit bewachsenen Uferstreifen begrenzt das Siedlungsgebiet nach Westen positiv.

Die geplante Bebauung der noch freien Flächen ist ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keine geschützten oder bedeutsamen Kulturgüter vorhanden.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungsgefüge unter den Schutzgütern zu beachten. Die aus methodischen Gründen auf Schutz-

güter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Auswirkungen dieser Wechselwirkungen werden bei den einzelnen Schutzgütern behandelt. Weitere Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen führen, sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Prognose

Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziff. 2.3 erläuterten Umweltauswirkungen verbunden. Mit den Nutzungsänderungen im überwiegend bebauten Bereich und mit einer Schließung der Baulücken im Norden und Süden sind keine Auswirkungen verbunden, die nicht schon durch die bestehenden Bebauungspläne gegeben bzw. zu erwarten waren.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei sämtlichen noch anstehenden Baumaßnahmen ist möglichst umweltschonend vorzugehen.

- Die Ausführung der Schacht- und Bauarbeiten sowie die Zuwegung für Baupersonal erfolgt von der Erschließungsstraße aus. Da das Grundwasser nicht gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt ist, muss beim Baubetrieb erhöhte Vorsorge gegen Bodenverunreinigungen durch Hilfs- und Betriebsstoffe getroffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich des Wasserschutzgebiets der Schutzzone II im Norden.
- Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und das anfallende Niederschlagswasser ist, wo es realisierbar ist, dem Grundwasser wieder zuzuführen. Auf den Einsatz einer Regenwasserbewirtschaftung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die wenigen grünordnerischen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben erhalten und werden erweitert:

- Die Uferbepflanzung entlang der Brenz ist unbedingt zu erhalten.
- Die Bepflanzungen entlang der B 19 sind zu erhalten.
- Alle Pflanzmaßnahmen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.
- Hinweise und Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatflächen.

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung verbunden sind.

2.6 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Die Frage zu alternativen Planungsmöglichkeiten stellt sich aufgrund des eigentlichen Planungsziels nicht.

2.7 **Zusätzliche Angaben**

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht

oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser. Daher sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie die grünordnerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken durch die Stadtverwaltung Heidenheim bezüglich Umsetzung, Pflege und Erhalt alle fünf Jahre zu überprüfen.

2.8 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufhausener Straße / Im Brühl“ umfasst eine ca. 17,33 ha große Fläche und liegt im Norden von Heidenheim zwischen den Ortskernen von Schnaitheim und Aufhausen und zwischen der Brenz und Bundesstraße B 19. Es handelt sich zum größten Teil um bereits gewerblich genutzte Flächen und Verkehrsflächen.

Mit der Bebauungsplanänderung an sich sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden. Lediglich künftige Baumaßnahmen auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken bringen Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich. Diese Eingriffe waren allerdings schon auf Grund der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1978 und 1987 zulässig. Die ursprünglichen Bebauungspläne weisen für fast alle Bauflächen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ohne Einschränkungen aus.

Mit der Bebauungsplanänderung werden in erster Linie Regelungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelbetrieben, Vergnügungstätten und anderen sonst allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen. Zudem erfolgt aus stadtplanerischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen unter Berücksichtigung des im Norden angrenzenden Dorfgebiets teilweise eine Rückstufung von GE- in MI-Gebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird - das gesamte Gebiet betrachtend - nicht erhöht, sondern reduziert. Zur besseren Erschließung des neuen Mischgebiets ist auf der ehemaligen gewerblichen Fläche eine Stichstraße geplant.

Mit der Realisierung von zulässigen Baumaßnahmen, in erster Linie auf den noch unbebauten Flächen im Norden und Süden, können in allen Projektphasen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Intensität ausgehen. Hinzu kommen Vorbelastungen durch die aktuelle Nutzung im Gebiet wie auch zum Teil aus dem angrenzenden Umfeld.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist die Bodenversiegelung, vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Boden anzusehen. Die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfahren nur geringfügige bis keine Beeinträchtigungen.

Das bestehende Defizit an Pflanzmaßnahmen entlang den Erschließungsstraßen wird planerisch durch mehr Pflanzgebote beseitigt. Aufgrund des Bestandsschutzes können allerdings rückwirkend Pflanzgebote für bereits erfolgte Baumaßnahmen nicht ausgesprochen werden.

Martin Seemann

Heidenheim, den 12.04.2011