

Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Schnaitheim
Baubereichsplan 16.00

Begründung

Stand: 20.10.2009

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

zur

Bebauungsplanänderung

„Falkenweg“

(westlich der Gebäude Falkenweg 64 und 66)

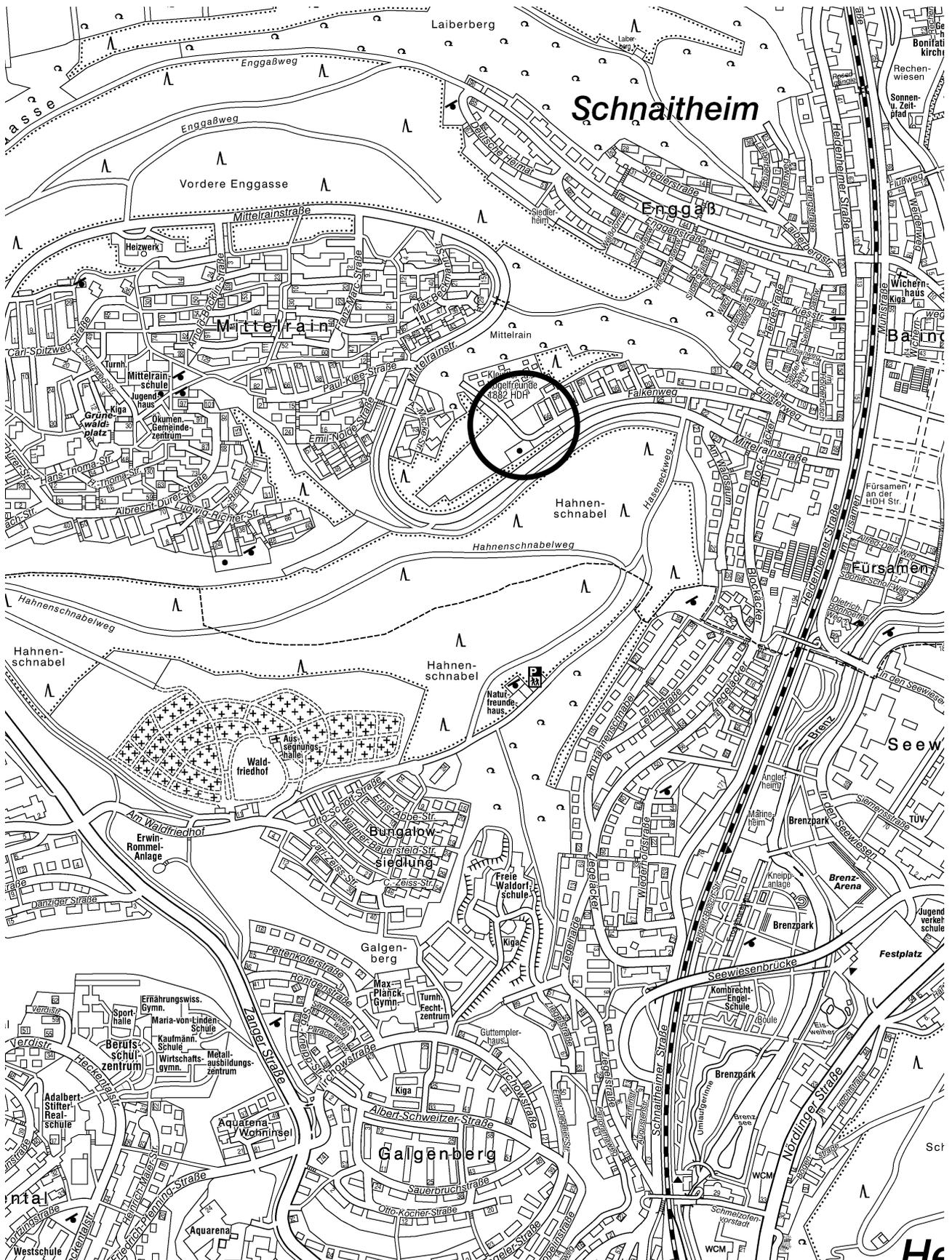


Stadt Heidenheim
Stadtentwicklung,
Städtebauliche Planung
und Umwelt

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 3
1.4	Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 3
1.5	Erschließung	Seite 4
1.6	Versorgung	Seite 5
1.7	Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8	Müllentsorgung	Seite 5
1.9	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
1.10	Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
1.11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 7
1.12	Immissionsschutz	Seite 7
1.13	Sozialplan	Seite 8
1.14	Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 8
1.15	Kosten	Seite 8
1.16	Flächenbilanz	Seite 9
2.	Umweltbericht	
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 der Umweltentwicklung bei Plandurchführung und Null-Variante	Seite 16
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Seite 16
2.6	Eingriffsbilanzierung	Seite 17
2.7	Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten	Seite 20
2.8	Zusätzliche Angaben	Seite 20
2.9	Zusammenfassung	Seite 20

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Eigentümer der Grundstücke 2989/1, 2989/2 und 2990/1 sind an die Stadtverwaltung mit dem Wunsch herangetreten, für ihre Grundstücke Baurecht zu schaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Falkenweg“ aus dem Jahr 1984 weist diese Flächen als privates Garten- und Grabeland aus. Eine Wohnbebauung ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage daher nicht möglich.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von vier Baugrundstücken für Einzelhäuser entsprechend der am Falkenweg vorhandenen Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht denkbar.

Damit kann einer stetigen Nachfrage nach Bauplätzen auf einfache Art ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen entsprochen werden.

1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an den westlichen Ortsrand von Schnaitheim unterhalb des Wohngebiets Mittelrain. Es handelt sich um eine nach Süden geneigte Fläche mit einem mittleren Gefälle von ca. 11 % und einer Geländehöhe zwischen 518 und 526 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten an das Wohngebiet Falkenweg und nördlich an die Kleintierzuchtanlage an.

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

1251, 2988/1, 2988/2 (teilweise),
2989/1, 2989/2, 2990, 2996/2, 2996/3, 2996/4
1486 (Weg) und 2983 (Straße)

1.3 Heutiger Zustand

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die in den vergangenen Jahren nur noch extensiv genutzt wurden. Ein Bewuchs ist in geringem Umfang nur im südlichen Bereich der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke vorhanden. Südlich des Planbereichs verläuft die Mittelrainstraße, die das Wohngebiet Mittelrain erschließt. Die Straße wird durch einen dicht bewachsenen Pflanzstreifen, der sich nach Norden auf die landwirtschaftliche Fläche südlich des Falkenwegs ausgedehnt hat, vom Plangebiet getrennt. Östlich angrenzend sind Wohngebäude in eingeschossiger Einzelhausbebauung vorhanden. Nördlich grenzen zwei private, unterschiedlich stark bewachsene Gartengrundstücke bzw. die Kleintierzuchtanlage der Kleintier- und Vogelfreunde 1882 Heidenheim e.V. an.

1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Der Planbereich liegt mit Ausnahme des Feldwegs 1486 (Zufahrt zur Kleintierzuchtanlage) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falkenweg“ aus dem Jahr 1984, der die für die gewünschte Wohnbebauung betroffenen Grundstücke wie auch das nördlich angrenzende Grundstück als private

Grünfläche (Garten- und Grabeland) ausweist.

Die östlich angrenzenden bebauten Grundstücke sind im Bebauungsplan „Falkenweg“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und das südlich des Falkenwegs gelegene Grundstück ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Mittelrainstraße wurde 1971 mit dem Bebauungsplan „Mittelrain“ geschaffen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim vom 23.03.1994 stellt die Flächen im Planbereich wie auch die Flächen der Wohngrundstücke Falkenweg 64 und 66 als landwirtschaftliche Fläche und die nördlich angrenzenden Flurstücke 2988/1 sowie 2988/2 als Sondergebiet „Kleintierzuchtanlage“ dar.

Mit der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kann diese geringfügige Widersprüchlichkeit bereinigt werden. Dabei wird bei der Ermittlung des künftigen Bauflächenbedarfs die mit der Planung betroffene Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Die Planung ist grundsätzlich noch mit den Zielen der Raumordnung verträglich. Die Planfläche kann als Arrondierung der nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsfläche betrachtet werden. Die Baugebietserweiterung schneidet zwar in den westlich angrenzende Regionalen Grünzug geringfügig ein, kann aber als vertretbar angesehen werden. Auch der schutzbedürftige Bereich für die Forstwirtschaft südlich der Mittelrainstraße wird durch die geplante Baugebietserweiterung nicht beeinträchtigt.

Der Planbereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

1.5 Erschließung

1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die Erweiterung des Wohngebiets am Falkenweg erfolgt problemlos über den zu verlängernden Falkenweg. Aufgrund der örtlichen Situation ist die Verlängerung des Straßenquerschnittes der bestehenden 7,0 m breiten Straße (davon 1,5 m Gehweg) nicht möglich, da zwischen den Grundstücksgrenzen des Wohngrundstücks Falkenweg 66 und dem südlichen Garagengrundstück nur eine Breite von 5,5 m vorhanden ist. Daher wird ab der Einmündung der westlichsten Stichstraße der Falkenweg mit einer Gesamtbreite von 5,5 m nach Westen fortgeführt. Dies ist für den zu erwartenden Verkehr aus den vier Baugrundstücken und aus der angrenzenden Kleintierzuchtanlage völlig ausreichend. Die endgültige Ausgestaltung der Verkehrsfläche erfolgt mit der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde.

Am Ende des Falkenwegs wird die Herstellung einer ausreichend großen Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge notwendig, um die Müllentsorgung ohne große Einschränkungen für die neuen Anwohner zu gewährleisten.

Von diesem Wendehammer führt heute ein 3,5 m breiter landwirtschaftlicher Weg in nördlicher Richtung zur Erschließung der Kleintierzuchtanlage. Da über diesen Weg auch das geplante nordwestliche Wohngrundstück erschlossen werden soll, ist die Verbreiterung des Weges auf 4,75 m vorgesehen, um dauerhaft eine ordnungsgemäße Erschließung dieses Grundstücks und der Kleintierzuchtanlage zu gewährleisten.

1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Auf der Südseite der Verlängerung des Falkenwegs sind vier öffentliche Stellplätze geplant, um den nur 5,5 m breiten Straßenraum von parkenden Autos möglichst freihalten zu können. Im Übrigen sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzverordnung herzustellen.

1.5.3 Fuß- und Radwege

Fußgänger und Radfahrer können das neue Wohngebiet über den bestehenden Falkenweg verkehrssicher erreichen.

1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Bushaltestellen August-Macke-Straße (ca. 250 m Entfernung), Blockäcker (ca. 500 m Entfernung) und Fürsamen (ca. 650 m Entfernung) ist das Gebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

1.5.5 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der nur geringe landwirtschaftliche Verkehr zu den Flächen westlich des Plangebiets kann weiterhin über den Falkenweg und den zur Kleintierzuchtanlage führenden Weg abgewickelt werden.

1.6 Versorgung

Die Versorgung der zusätzlichen vier Wohngebäude mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich, da alle üblichen Versorgungsleitungen im Falkenweg vorhanden sind. Die Erweiterung des Leitungsnetzes wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

1.7 Abwasserbeseitigung

Die Erweiterung des Wohngebiets Falkenweg ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim zwar nicht enthalten, stellt aber abwassertechnisch kein Problem dar. Die Abwasserkanäle im Trennsystem aus dem Wohngebiet Mittelrain, die über den Falkenweg bis zum Hauptsammler in der Heidenheimer Straße geführt werden, sind ausreichend groß dimensioniert und können die geringen Abwassermengen jederzeit aufnehmen. Um § 45 Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gerecht zu werden, wird im Textteil zum Bebauungsplan auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 generell hingewiesen. Konkret wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von allen befestigten Flächen der Baugrundstücke auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Das Oberflächenwasser des Falkenwegs wird durch geeignete bauliche Maßnahmen seitlich in die öffentliche Grünfläche zur Versickerung geleitet. Das Oberflächenwasser der bis zu 11 % steilen westlichen Straße wird aus technischen Gründen in den Regenwasserkanal eingeleitet.

1.8 Müllentsorgung

Unter Berücksichtigung der unter Ziffer 1.5.1 erläuterten verkehrlichen Maßnahmen kann die Müllentsorgung gemäß der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden. Da Müllfahrzeuge

nur bis zum geplanten Wendehammer am Ende des Falkenwegs fahren werden, müssen die Bewohner des nordwestlichen Baugrundstückes ihre Müllbehälter zur Entleerung ca. 30 m bis zum Falkenweg transportieren. Um auch dieses Grundstück direkt anfahren zu können, müsste auch diese Verkehrsfläche auf 5,5 verbreitert werden und am nördlichen Ende bzw. auf der Parkplatzfläche der Kleintierzuchtanlage eine ausreichend große Wendemöglichkeit geschaffen werden. Dieser erhöhte Aufwand ist nicht mehr angemessen.

1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich in erster Linie an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Falkenweg“ aus dem Jahr 1984.

1.9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gebiets erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen kommen hier vermutlich ohnehin nicht in Betracht, würden den Charakter des Wohngebiets auch stören und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Weitere Regelungen über den Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Auf der südlich des Falkenwegs gelegenen extensiv genutzten Fläche wird für den Bedarfsfall eine kleinere WA-Flächen zur Errichtung von Garagen ausgewiesen. Damit wird Gelegenheit gegeben, Garagenbauten von den relativ kleinen Baugrundstücken auf diesen Bereich zu verlagern. Dies entspricht dem städtebaulichen Prinzip des bestehenden Wohngebiets.

1.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z I) entsprechen im Mittel den Festsetzungen der Einzelhausgrundstücke im bestehenden Wohngebiet. Damit wird sowohl der bestehende lockere Gebietscharakter gewahrt wie auch der Forderung nach sparsamen Umgang mit Boden entsprochen. Um diese Planungsziele weiter zu untermauern, werden eine Mindestgröße (400 qm) und eine Obergrenze (600 qm) für die einzelnen Baugrundstücke festgesetzt. Auch die Begrenzung der Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, trägt zur Wahrung des Gebietscharakters bei.

Unter diesem Aspekt muss auch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gesehen werden. Wie im bestehenden Bebauungsplan sind nur zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Dadurch wird verhindert, dass auf engem Raum mehrere Wohnungen mit erhöhtem Personen- und Verkehrsaufkommen errichtet werden können.

1.9.3 Bauweise

Die Fortführung der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern ist aus städtebaulicher Sicht angemessen. Eine verdichtete Bauweise (Doppelhäuser, Hausgruppen) ist im Anschluss an die bestehende lockere Bebauung am Übergang zur freien Landschaft nicht angebracht.

1.9.4 Sonstige Festsetzungen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen wird auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche generell zugelassen. Sie beeinträchtigen das Stadtbild, insbeson-

dere unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen auf der Fläche der angrenzenden Kleintierzuchtanlage in diesem Siedlungsbereich nicht. Lediglich ein Mindestabstand von 1,5 m von den Grundstücksgrenzen zu den relativ schmalen öffentlichen Verkehrsflächen wird zwingend erforderlich.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie zur Gestaltung der versiegelten und unbebauten Grundstücksflächen leiten sich in erster Linie aus naturschutzrechtlichen bzw. aus landschaftsgestalterischen Anforderungen ab.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

Wie die planungsrechtlichen Festsetzungen leiten sich auch die örtlichen Bauvorschriften von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ab. Dies sind in erster Linie Vorschriften zur Dachgestaltung, wobei die umgebenden Gebäude den Maßstab setzen. Die dort festgesetzte zulässige Dachneigung von 30° - 35° wird auf 38° erhöht, um den Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke zu verbessern. Festsetzungen über die farbliche Gestaltung von Dacheindeckungen sollen hier die Einheitlichkeit der Siedlung gewährleisten. Auch zur Gestaltung von Einfriedungen und der nicht bebauten und bebaubaren Grundstücksflächen werden Bauvorschriften erlassen, um eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung zu erzielen.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Bebauung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche nördlich des Falkenwegs als privates Garten- und Grabeland und der landwirtschaftlichen Fläche südlich des Falkenwegs sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden. Auf dem bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Grundstück südlich des Falkenwegs können Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Bei der Bewertung der Eingriffe und der Abwägung über einen ausreichenden Ausgleich war zu berücksichtigen, dass es sich bei der zu bebauenden Fläche aus planungsrechtlicher Sicht um private Flächen mit der Zweckbestimmung „Garten- und Grabeland“ handelt. Eine entsprechende intensive Gartennutzung einschließlich notwendiger Gerätehütten war bisher zulässig.

Weitere Aussagen hierzu werden im nachfolgenden Umweltbericht getroffen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt einen ausreichenden Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 42 BNatSchG wurde vorgenommen; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

1.12 Immissionsschutz

Auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung wurden die Lärmbelastungen für die geplante Wohnbebauung an der südlichen Baugrenze ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind bei Tag (53,0 dB(A)) eingehalten, der zulässige Nachtwert wird mit 47,4 dB(A) allerdings überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)) sind dagegen eingehalten. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, so wie dies schon im Bebauungsplan „Falkenweg“ aus dem Jahr 1984 der Fall war.

Durch den Betrieb der im Norden liegenden Kleintierzuchtanlage des Vereins für Kleintier- und Vogelfreunde 1882 Heidenheim e.V. ist in erster Linie mit Geruchs- aber auch mit Lärmbelästigungen zu rechnen.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 dürfen in Wohn-/Mischgebieten Gerüche an nicht mehr als 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Eine gutachterliche Aussage ist sehr aufwendig und wurde im vorliegenden Fall bisher nicht in Auftrag gegeben. Aufgrund der örtlichen Situation – die Zuchtanlage wird vom Wohngebiet durch ein ca. 22 m breites dicht bewachsenes Gartengrundstück getrennt und hält im Vergleich zum bestehenden WA-Gebiet einen größeren Abstand ein – und der Tatsache, dass seit Bestehen der Gemengelage am Falkenweg keinerlei Klagen bezüglich Geruchsbelästigungen bekannt wurden, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Belästigungen auch künftig nicht vorliegen.

1.13 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flurstücke für die Wohnbebauung und zur Erweiterung der Verkehrsverbindung zur Kleintierzuchtanlage sind in privatem Besitz. Die Flächen zur Herstellung des Wendehammers am Ende des Falkenwegs sowie die Fläche südlich des Falkenwegs sind im Eigentum der Stadt.

1.15 Kosten

Es ist beabsichtigt, die Herstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen über einen Erschließungsvertrag den betroffenen Grundstückseigentümern zu übertragen.

1.15.1 Planungskosten

Bebauungsplan	ca.	3.200.- €
Grünordnungsplan/Umweltbericht	ca.	2.000.- €
Straßen- und Kanalplanung	ca.	9.500.- €

1.15.2 Baukosten

Verkehrsanlagen mit Kanalbau	ca.	90.000.- €
Grünanlagen mit Ausgleichsmaßnahmen (ohne Grundstückswert)	ca.	9.200.- €

1.15.3 Einnahmen

Sofern die Maßnahmen nicht über einen Erschließungsvertrag durchgeführt werden können, stehen den Kosten Einnahmen aus Erschließungs- und Abwasserbeiträgen sowie Einnahmen entsprechend der Kostenerstattungssatzung der Stadt Heidenheim gegenüber.

1.16 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 0,44 ha	100,0 %
Wohngebiet	ca. 0,25 ha	56,8 %
Grünflächen	ca. 0,10 ha	22,7 %
Verkehrsflächen	ca. 0,09 ha	20,5 %

Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

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-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2.1 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhaltes

Art des Gebiets	Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)
Art der Bebauung	Einzelhausbebauung
Erschließung	Über den bestehenden Falkenweg und den auszubauenden Feldweg
Flächenbedarf	ca. 0,44 ha (brutto)

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none">- Schutz der menschlichen Gesundheit- Erholungsfunktion der Landschaft erhalten <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim</p>
Schutzgut Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none">- Artenschutz- Schutz und Erhalt von Lebensräumen <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>FFH-Richtlinie EG-Vogelschutzrichtlinie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)</p>
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt und Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser- Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen <p>Rechtsgrundlage:</p> <p>Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwassererfassungen in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal in der Fassung vom 14.12.1977 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)</p>

- Schutzgut Boden
- Sparsamer 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)
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)
- Immissionsschutz,
Schutzgut Klima und Luft
- Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
 - Vermeidung von Emissionen
 - Verbesserung der Luftqualität
- Rechtsgrundlage:
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutz des Landschaftsbildes
 - Ortsrandgestaltung
- Rechtsgrundlage:
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim
- Schutzgut Kultur- und
Sachgüter
- Schutz und Erhalt von historischen Kulturdenkmalen sowie von Bau- und Bodendenkmalen
- Rechtsgrundlagen:
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falkenweg“ ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim von 1994 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südlich angrenzende Stadtwald ist als Erholungswald Stufe 2 ausgewiesen. Er erfüllt sowohl Funktionen des Immissionsschutzes als auch des Bodenschutzes und dient als klimaaktive Fläche.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden derzeit neu aufgestellt. Entsprechend dem Bebauungsplan „Falkenweg“ werden die Änderungen in Form der erweiterten Wohnbaufläche in die neue Fassung des Flächennutzungsplans integriert.

2.3 Bestandsaufnahme

Die bestehenden Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen abzuleiten.

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Albuch und Härtsfeld“ (Nr. 96) und zum Bereich des Nordalbuch innerhalb der Obereinheit „Schwäbische Alb“. Die Hochflächen sind generell großflächig bewaldet. Das Landschaftsbild wird bestimmt durch vielgestaltige Wechsel zwischen Wald- und Offenlandbereichen. Es soll ein großräumiger Magerrasen- und Waldverbund angestrebt werden.

Auf den felsigen Übergangsflächen zwischen dem Tal der Brenz und der Hochfläche des Wohngebiets Mittelrain ist die potenzielle natürliche Vegetation ein Platterbsen-Buchenwald mit Seggen-Buchenwald.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Verkehrsimmissionen

Das Baugebiet wird durch den Falkenweg im Südosten und eine weitere Straße im Südwesten erschlossen. Die Anliegerstraßen des Wohngebiets dienen ausschließlich der Erreichbarkeit der Wohnbaugrundstücke sowie der nördlich des Plangebiets gelegenen Kleintierzuchtanlage und der Gartengrundstücke.

Die südlich verlaufende Mittelrainstraße trägt maßgeblich zu einer Vorbelastung durch Verkehrslärm bei. Für die Grenzwerte der DIN 18005 in der Nacht, die leicht überschritten sind, sind in Ziff. 1.12 Maßnahmen zum Immissionsschutz dargestellt.

Es befindet sich zur Abschirmung der Mittelrainstraße ein relativ dichter, ca. 15 m breiter Gehölzstreifen zwischen dem Baugebiet und der höhenmäßig aufsteigenden Straße zum Wohngebiet Mittelrain. Dieser vorwiegend aus Nadel- und Laubbäumen aufgebaute Saum bleibt erhalten.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

Sonstige Immissionen

Neben den Verkehrsimmissionen sind für das Plangebiet die Lärm- und Geruchsimmissionen durch die nördlich angrenzende Kleintierzuchtanlage sowie temporär auftretende Lärmimmissionen durch die Nutzung des südwestlich gelegenen Bolzplatzes zu nennen.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe vor.

Erholung

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraums innerhalb des Plangebiets ist von geringer Bedeutung. Westlich liegt jedoch ein im Jahre 1996 angelegter städtischer Bolzplatz. Angrenzend zum Vorhabensgebiet im Osten liegen außerdem Wohnbauflächen, im Norden Kleingärten und der Kleintier- und Vogelfreundeverein Heidenheim von 1882. Im Westen liegt das Wohngebiet Mittelrain und im Süden der Stadtwald im Hahnenschnabel.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.2 Schutzgut Flora, Biotoptypen

Biotoptypen

Trockenrasen (LfU 36.70)

Nach geltendem Recht des Bebauungsplans ist die Fläche der künftigen Wohnbebauung als Garten- und Grabeland (Feldgarten) ausgewiesen. Die etwa 2.000 m² große Fläche ist in den letzten Jahren jedoch lediglich während des Schaftriebs als Triebweg und Sammelplatz bzw. gelegentlich zur extensiven Schafbeweidung genutzt worden. Es konnte sich durch diese extensive Nutzung das Initialstadium eines Trockenrasens mit verschiedenen wertgebenden Arten wie Thymian, Majoran und weiteren Magerkeitszeigern entwickeln.

Fettwiese mittlerer Standorte (LfU 33.41)

Im südöstlichen Teil befindet sich eine Wiese mit teilweise eingestreuter Gehölzanpflanzung. Durch seine Lage ist der Bestand von den Baumaßnahmen nicht direkt betroffen.

Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte (LfU 42.22)

Im südlichen Bereich des Trockenrasens liegt auf einer Fläche von rund 100 qm ein Schlehen-Gebüsch als dichter ca. 1,5 m hoher Bestand.

Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (LfU 59.20)

Zwischen dem Plangebiet und der Mittelrainstraße liegt ein ca. 15 m breiter Mischbestand von heimischen und nicht heimischen, gleichaltrigen Laub- und Nadelbäumen. Vorkommende Arten sind z. B. Fichte, Kiefer, Hainbuche, Hartriegel, Hasel und Weißdorn.

Straße (LfU 60.21)

Die vegetationsfreie, vollkommen versiegelte Straße, die als Verlängerung des Falkenwegs zur Kleintierzuchtanlage führt, ist nicht als Lebensraum geeignet und naturschutzfachlich nur als sehr gering zu bewerten.

Schutzgebiete

Im Sinne des Naturschutzrechts ausgewiesene Schutzgebietsflächen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Hier gibt es keine Hinweise auf besonders geschützte Arten oder geschützte Biotope nach den geltenden Naturschutzbestimmungen.

Umliegend sind mehrere nach § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützte Waldbiotope ausgewiesen. Das nächstgelegene Waldbiotop „Hecken im Hahnenschnabel südöstlich Mittelrain“ befindet sich auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück in nur 30 m Entfernung zum künftigen Wohngebiet.

Weitere Waldbiotope sind „Heide im Hahnenschnabel östlich Mittelrain“ etwa 100 m nördlich und „Wald in vorderer Enggasse, nordöstlich Mittelrain“ ca. 260 m nördlich des Plangebiets.

Außerdem liegt das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop „Magerrasen und Feldgehölz am Mittelrain“ etwa 300 m westlich des Plangebiets und das § 32 NatSchG-Biotop „Hecken am Mittelrain“ ca. 350 m südwestlich des Plangebiets.

In einem Umkreis von ca. 500 bis 600 m um das Plangebiet liegt nördlich das FFH-Gebiet „Heiden und Wälder nördlich Heidenheim“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Wacholderheide Laiberberg“ und südlich das Landschaftsschutzgebiet „Hangteile um den Hahnenschnabel“.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.3 Schutzgut Fauna

Vor allem der sich abzeichnende Trockenrasen beherbergt potenziell eine sehr vielfältige Tierwelt, insbesondere an Insekten und Reptilien. Aufgrund der zahlreichen Merkmale der Vorbelastung dieser Fläche – wie der direkte Anschluss an das Siedlungsgebiet, die Lärm- und Lichtimmissionen, die angrenzende Land- und Forstwirtschaft – ist davon auszugehen, dass durch den Eingriff keine bedeutsamen Habitate in erheblichem Maße zerstört werden.

Besonders geschützte Arten gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sowie der Bundesartenschutzverordnung, der EG-Artenschutzverordnung, der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind bislang nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.4 Schutzgut Boden

Der ertragreiche Boden im Plangebiet besteht gemäß der geologischen Karte des Landschaftsplans aus tertiären bis quartären Lehmen auf dem Untergrund der Weißjura-Kalke. Aus dem Landschaftsplan geht außerdem hervor, dass es sich um eine bestehende Fläche für die Landwirtschaft handelt.

Altlasten sind nicht bekannt und vermutlich nicht vorhanden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Falkenweg“ werden neben den bereits vorbelasteten, überbauten Flächen weitere Flächen versiegelt. Damit verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Wertung: Es liegen erhebliche Eingriffe vor.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Der gesamte Bereich liegt in der gemeinsamen Schutzzone III für die Wasserfassungen im Brenztal, was durch die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg in der Fassung vom 14.12.1977 geregelt ist.

Aufgrund der geplanten Nutzung kann hier niedergehendes Regenwasser nicht mehr wie bisher direkt auf einem Großteil der Fläche im Boden versickern und dort dem Grundwasser zufließen. Allerdings ist im Bereich der südlichen Straße (Verlängerung des Falkenwegs) eine Versickerung des anfallenden Niederschlags in die südlichen Vegetationsflächen geplant. Es wird somit nur teilweise die Grundwasserneubildung herabgesetzt.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur liegt laut Klimadiagramm Heidenheim bei 6,8° C. Die Jahresniederschläge erreichen 879 mm. Gewitter werden durch Aufwinde teils erheblich verstärkt und äußern sich in lokalen Starkregen.

Das Klima der nach Süden geneigten Fläche mit einem Gefälle von ca. 11 % ist sowohl vom Höhenzug beim Gewann Asang über das Enggaßtal als auch vom Brenztal abhängig. Als klimaaktive Fläche wird im Offenland Kaltluft produziert und fließt in Richtung Schnaitheim ab. Die das Plangebiet umgebenden Waldflächen sind im Landschaftsplan als Immissionsschutzwald ausgewiesen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Luftreinhaltung.

Es ist davon auszugehen, dass es mit den geplanten Wohngebäuden – trotz der Teilversiegelung einer kaltluftproduzierenden Fläche – zu keinen Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses 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 negativen Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, die mit gesundheitlichen Gefährdungen einhergehen, sind aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung nicht zu erwarten.

Wertung: Es liegen keine erhebliche Eingriffe vor.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Schnaitheim, unterhalb des Wohngebiets Mittelrain auf 518 bis 526 m ü. NN. Als brachliegende Fläche ist es für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Sie ist strukturarm und es bestehen kaum verschiedenartige Nutzungen. Im westlichen Umfeld des Gebiets befindet sich allerdings ein für das Landschaftsbild wertvoller Bereich. Es handelt sich um einen offenen, zum Teil landwirtschaftlich geprägten Bereich, in einem schmalen Tal, der von den hohen Waldsäumen, Waldrandbereichen und Wäldern eingfasst wird.

Der Bereich des Trockenrasens ist als Triebweg und Sammelplatz im Beweidungsplan eines Schäferbetriebs vermerkt. Gemäß dem Landschaftsplan liegen die beweideten Heideflächen der Stadt Heidenheim überwiegend auf den Fluren Schnaitheim und Aufhausen und im Bereich Hahnschnabel/Heckental. Diese sind mehrheitlich über die Fläche des Plangebiets zu erreichen.

Die Wacholderheiden und Magerrasen innerhalb Heidenheims haben einen besonderen Wert für das Landschaftsbild. Sie sind gleichermaßen von hohem ökologischem Wert, Zeugnis einer sehr alten Nutzungsart durch den Menschen und aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Schönheit ideale Erholungslandschaften.

Ohne regelmäßige Schafbeweidung und unterstützende Pflegeeinsätze breiten sich durch natürliche Sukzession langfristig Wald und Gehölze auf den offenen Heiden aus. Um die Beweidung der o. g. Flächen wie bisher erfolgen zu lassen und langfristig zu sichern, müssen auch die notwendigen Triebwege zwischen den Weideflächen freigehalten werden (Landschaftsplan). Dieses Ziel kann mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr in heutiger Form erreicht werden.

Stattdessen wäre die südwestlich angrenzende kommunale Fläche, FlSt. 1492, als Alternative zu nutzen. Diese Fläche fungiert als Grünzug und wird auch in Zukunft voraussichtlich nicht bebaut.

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist laut Stellungnahme des Regionalverbandes Ostwürttemberg die Fläche westlich des Plangebiets als Regionaler Grünzug dargestellt. Die vorliegende Planung ist davon jedoch nur unwesentlich betroffen.

Durch seine Ortsrandlage bieten die Gestaltung des Baugebiets und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

Wertung: Es liegen keine erheblichen Eingriffe vor.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keine geschützten oder bedeutsamen Kulturgüter vorhanden.

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 Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden 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. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante

Geplant ist die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung am Falkenweg durch vier Baugrundstücke mit Einzelhäusern. Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziff. 2.3 erläuterten Umweltauswirkungen verbunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich vermutlich keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Die Fläche könnte jedoch zu jeder Zeit als Garten- und Grabeland, beispielsweise als Nutzgarten oder Kleingarten genutzt werden.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei sämtlichen 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.

Der Unter- und der humusreiche Oberboden sind getrennt zu lagern. Gemäß § 202 BauGB ist nach Beendigung der Bautätigkeit eine Tiefenlockerung des Untergrunds und ein Wiederaufbrin-

gen des Oberbodens durchzuführen. Nähere Ausführungen zum Umgang mit dem Boden sind der DIN 18915 zu entnehmen.

Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der vorhandenen Vegetation Vorkehrungen nach der DIN 18920 zu treffen. Insbesondere die südwestlich angrenzende Feldhecke, die als Waldbiotop ausgewiesen ist, muss während der Bauarbeiten ausreichend geschützt werden.

Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und wenn möglich ist das anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Dachflächen bis 10 % Neigung sollten zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna begrünt werden.

Alle Pflanzmaßnahmen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen bestehen neben dem Belassen des Nadel- und Laubbaumbestands zur Mittelrainstraße aus:

- Baum-Strauchhecken als Ergänzung des Gehölzbestands zur Mittelrainstraße
- Pflanzung von 6 Hochstämmen auf öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von 1 Hochstamm je Grundstück auf privaten Grünflächen
- Pflanzung von Sträuchern auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen auf den privaten Grünflächen
- Ausführung der PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Entwässerung der südlichen Straße in die Pflanzflächen

2.6 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den vorliegenden Bebauungsplan wird in zwei Schritten vorgenommen. Zunächst wird mit Hilfe des Biotopwertverfahrens das Maß für den erforderlichen Kompensationsbedarf festgelegt, das sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen) aus der Funktions- und Wertminderung herleitet.

Vereinfacht gesehen stellt die Bilanzierung die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets vor und nach dem geplanten Eingriff dar. Die ökologischen Wertigkeiten des Bestands sowie der Planungsmaßnahmen werden dem Bewertungsverfahren der LUBW „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (2005, ehemals LfU) entnommen. Um einen Bezug zur Flächengröße des jeweiligen Biotoptypen zu erhalten, wird der jeweilige Wert eines jeden Biotoptypen mit der Flächengröße multipliziert. Die Summen der auf diese Weise ermittelten Einzelflächenwerte aller Biotoptypen ergibt eine Richtgröße für die Gesamtwertigkeit des Bestands respektive der Planung. Eine detaillierte Berechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1 –Bestandswert

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Wert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
1	Trockenrasen (LfU 36.70)	V	2.100	10.500
2	Fettwiese (LfU 33.52)	III	940	2.820
3	Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (LfU 59.20)	III	500	1.500
4	Schlehen-Gebüsch (LfU 42.22)	IV	100	400
3	Straße (LfU 60.21)	I	700	700
4	Bauwerke (Garage) (LfU 60.10)	I	40	40

Bestandswert in Biotopwertpunkten

15.960

In der oben dargestellten Tabelle wird der Bestandswert der realen Situation errechnet. Durch die im geltenden Bebauungsplan angegebenen Nutzungen als Garten- und Grabeland, Landwirtschaftliche Fläche, Straße und Bauwerke kann der gesamten Fläche des Geltungsbereichs mit der Wertstufe I ein Bilanzwert von **4.380 Punkten** zugeordnet werden.

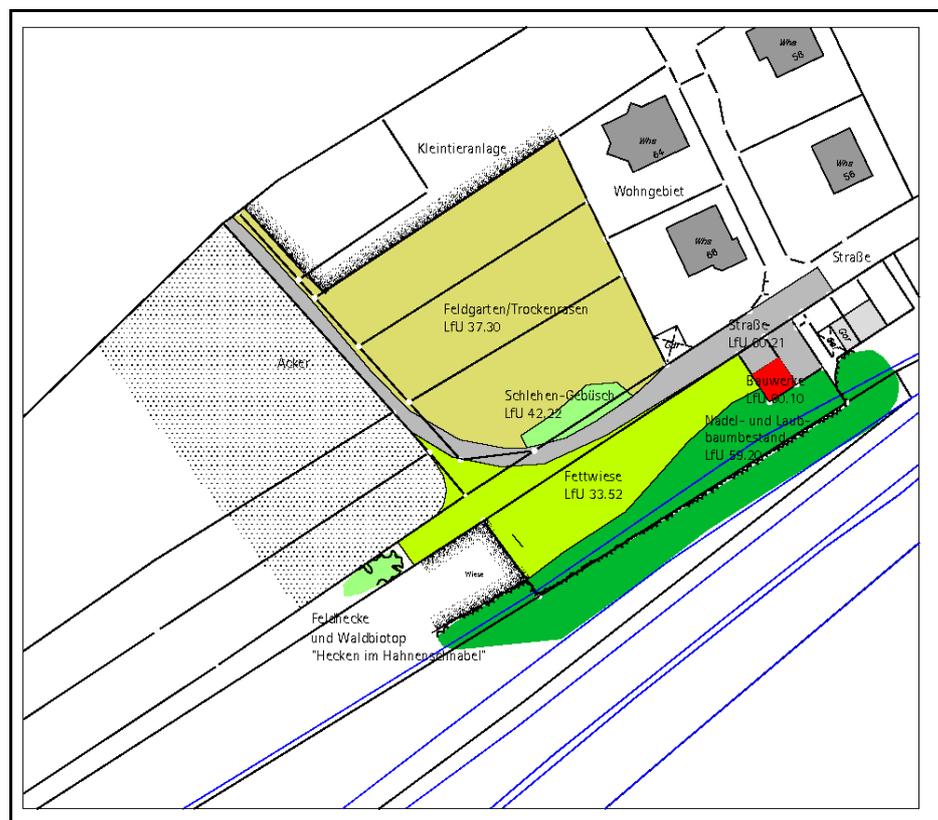


Abb.1: Bestandsplan

Tabelle 2 – Planungswert

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Wert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
1	Fettwiese (LfU 33.52)	III	240	720
2	Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (LfU 59.20)	III	480	1.440
3	Einzelbäume (LfU 45.30)	100	10 St.	1.000
4	Gebüsch mittlerer Standorte (LfU 42.20)	IV	490	1.960
5	Garten (LfU 60.60)	I	440	440
6	Wassergebundene Decke, Kies oder Schotter (LfU 60.23)	I	50	50
7	Straße (LfU 60.21)	I	1.120	1.120
8	Bauwerke / Überbaubare Fläche (LfU 60.10)	I	1.560	1.560

Planungswert in Biotopwertpunkten:

8.290

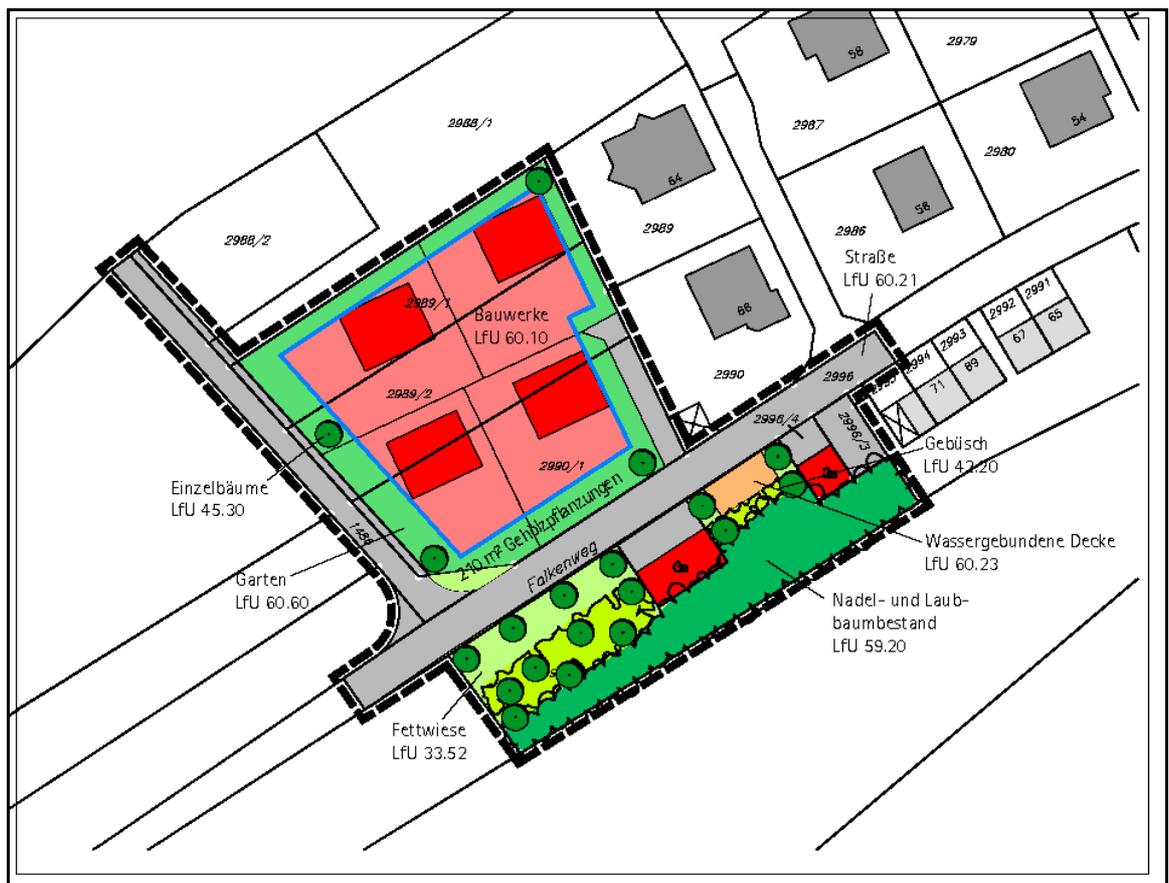


Abb. 2 Grünordnungsplan

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden die durch die Bebauungsplanänderung „Falkenweg“ entstehenden Eingriffe ausgeglichen.

Gegenüber den festgesetzten Nutzungen der Flächen im bestehenden Bebauungsplan ist ein Vollausgleich erreicht. Wie aus der Tabelle 1 hervorgeht, weicht der reale Bestand der Biotoptypen im Vergleich zum Bestand aus dem Bebauungsplan von 1984 ab, insbesondere durch die Entwicklung des Trockenrasens. Damit ist der größere Umfang der Ausgleichsmaßnahmen gerechtfertigt.

2.7 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Die Fläche am Rand von Schnaitheim entspricht einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung, da sie eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes darstellt, die Erschließung bereits vorhanden ist und sie so mit einem geringeren Aufwand bebaut werden kann als vorhandene Baulücken ohne Erschließung.

Eine Untersuchung von anderen sinnvollen Alternativen wurde daher nicht notwendig.

2.8 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Folgende Grundlagen sind herangezogen worden:

Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim, Dr. Jungbauer + Partner (1994)
Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Heidenheim-Nattheim (1994)
Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg, Regionalverband Ostwürttemberg (1996)

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Werden die im weiteren Verfahren festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben negative Umweltauswirkungen. Daher sind im Bebauungsplan Kontrollen bezüglich Umsetzung, Pflege und Erhalt alle fünf Jahre durch die Stadtverwaltung Heidenheim durchzuführen.

2.9 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falkenweg“ umfasst eine ca. 4.400 qm große Fläche in Heidenheim-Schnaitheim. Es handelt sich um eine private Fläche, die gelegentlich als Triebweg und Schafweide genutzt wird. Die Fläche der vorgesehenen Wohnbebauung ist als Trockenrasen ausgeprägt, kann aber laut Bebauungsplan als Garten- und Grabeland genutzt werden.

Das Schutzgut Boden und teilweise Mensch – durch die Lärmimmissionen – sind als erheblich beeinträchtigt eingestuft.

Die Eingriffsbilanzierung der Biotoptypen zeigt, dass durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet eine ausreichende Kompensation erfolgt. Der Beeinträchtigung für den Schaftrieb in Heidenheim – und somit für das Landschaftsbild insgesamt – kann

durch die alternative Nutzung der Fläche des Bolzplatzes und angrenzend, südwestlich des Plangebiets entgegengewirkt werden. Die Pflanzungen innerhalb des Plangebiets sind nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den folgenden Vegetationsperioden durchzuführen.

Heidenheim, den 20.10.2009

Martin Seemann