

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren nach § 13a BauGB

„Weiherbraike II

in Sontheim an der Brenz

Vorentwurf

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Variante 1.1: Lärmschutzwand

Variante 1.2: Gebäuderiegel

Stand: 25.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	1
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung.....	1
1.2 Verfahren	2
2. Einfügung in Übergeordnete Planungen	2
2.1 Regionalplan	2
2.2 Flächennutzungsplan	2
2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	3
3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	4
4.1 Lage und Topographie	4
4.2 Geologische Verhältnisse	4
4.3 Nutzung.....	5
4.4 Eigentumsverhältnisse	5
4.5 Vorhandener Baubestand.....	5
4.6 Erschließung	5
5 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	5
6 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	5
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	5
6.2. Fließender Verkehr.....	6
6.3 Ruhender Verkehr	6
6.4 Fußgängerverkehr.....	6
6.5 Landwirtschaftlicher Verkehr	6
6.6 Wasserversorgung	6
6.7 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	6
6.8 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	7
6.9 Sonstiges Versorgungsnetz.....	7
6.10 Hochwasser	7
6.11 Grundwasser	7
7. Bauliche und sonstige Nutzung	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Grundflächenzahl	8
7.3 Zahl der Vollgeschosse	8
7.4 Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe und Firsthöhe) und Höhenlage.....	8
7.5 Bauweise.....	8
7.6. Baugrenzen und Baulinien.....	9
7.7 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze	9
7.8 Nebenanlagen	9
7.9 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.10 Sichtfelder	9
7.11 Pflanzgebot	10
7.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
7.13 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
7.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
7.15 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen.....	11
7.16 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	11
7.17 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudehauptrichtung	11
7.18 Ausgestaltung der unbebauten Flächen; Stein- und Kiesgärten	11

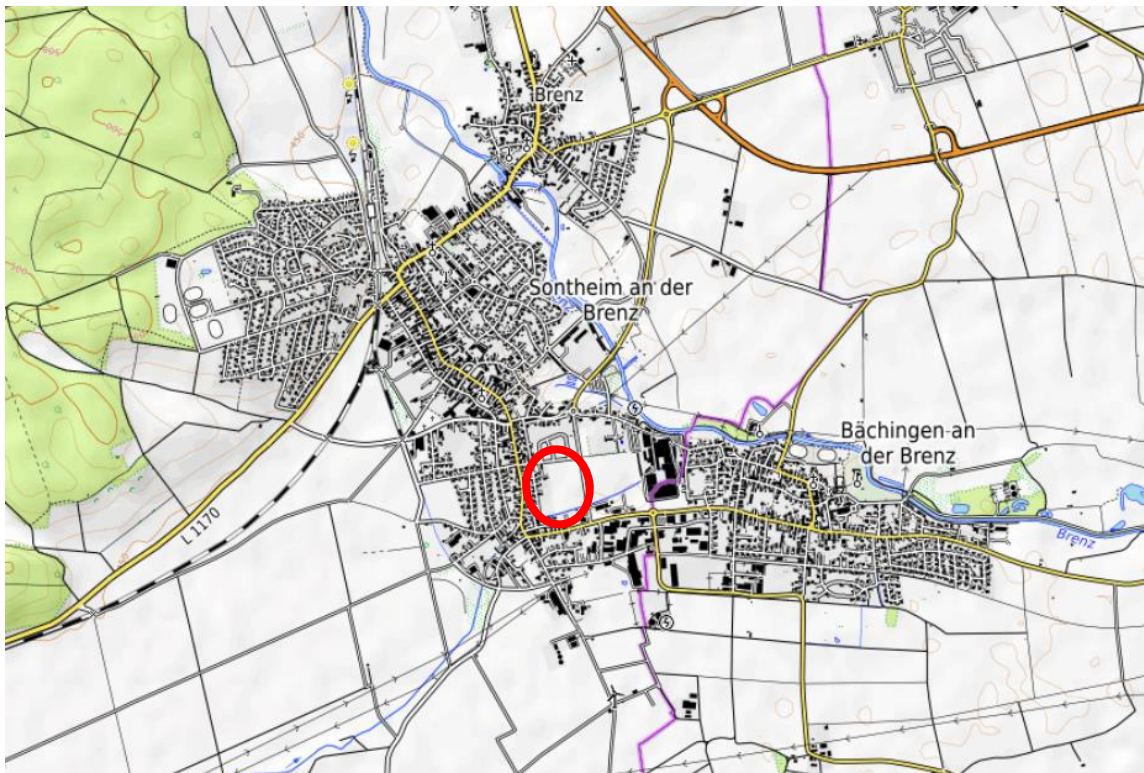
8. Örtliche Bauvorschriften, Gestalterische Festsetzungen.....	12
8.1 Äußere Gestaltung von Dächern	12
8.2 Werbeanlagen	12
8.3 Einfriedungen	12
8.4 Versorgungsleitungen.....	12
8.5 Stellplätze.....	12
8.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke.....	13
8.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser ..	13
9. Sonstige Nutzungen.....	14
9.1 Öffentliche Einrichtungen	14
9.2 Öffentliche Grünflächen.....	14
10. Planungsstatistik und Siedlungsdichte	15
11. Naturschutz, Artenschutz, Umweltbericht	17
11.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: ökol. Ausgleich.....	17
11.2 Umweltbericht.....	17
11.3 Artenschutz	19

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz hat am 25.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherbraike II“ beschlossen.

Der ca. 3,9 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südosten der Gemeinde, nahe der Grenze des Gemeindegebiets (Entfernung zur Gemeinde Bächingen ca. 450m östlich). Der Geltungsbereich ist im Norden, Süden und Westen von Bauflächen umgeben, der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als geplante Wohnbaufläche und teilweise als geplante Grünfläche dar (östlicher Bereich). Die Flächenverteilung des Bebauungsplans entspricht nur teilweise der des Flächennutzungsplans, weshalb dieser im Wege der Berichtigung anzupassen ist.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs

(Quelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs und erweitert das bestehende Baugebiet „Weiherbraike I – 1. Änderung“ nach Süden und die Mischbaufläche im Bereich „Lange Straße“ nach Osten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die eine weitere Wohnbauentwicklung in Sontheim ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In der Gemeinde Sontheim werden besonders und verstärkt Grundstücke für eine Einzelhausbebauung nachgefragt. Dazu liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Nachfragen vor.

Zwar sind in der Gemeinde derzeit Baulücken vorhanden, für diese sollen jedoch in weiterer Zukunft Bebauungen mit Mehrfamilienhäusern vorgehalten werden.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 20 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 12.500 m². Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

2. Einfügung in Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

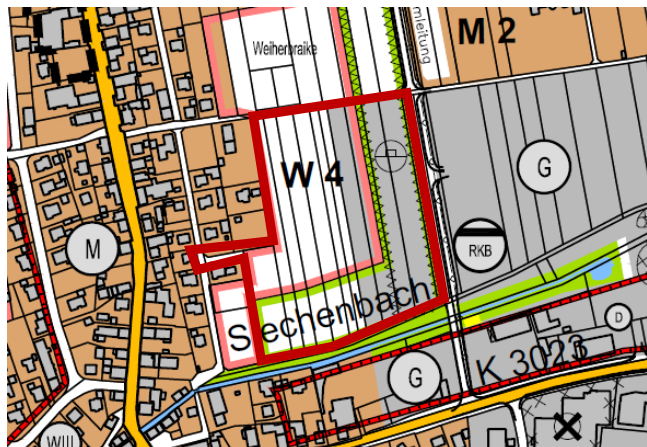
Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, ist der Fläche keine Nutzung zugeschrieben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Sontheim an der Brenz - Niederstotzingen, Teilplan Sontheim an der Brenz vom 19.12.2013, ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche und als geplante Grünfläche (Fläche für Aufschüttungen) ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP

Der Bebauungsplan wird daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ vor.

Der Geltungsbereich des genannten Plans überschneidet sich mit dem Geltungsbereich der hier vorliegenden Planung, jedoch befindet sich die Planung im Änderungsverfahren („Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ -1. Änderung) wobei unter anderem der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb dieses „Überschneidungsbereichs“ aufgehoben wird.

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Norden und Westen wurde für die Bauflächen des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet – WA" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Planung dient der Entwicklung einer Fläche im Innenbereich, die von Bauflächen umgeben ist.

Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige bauliche Entwicklung, Erfüllung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds) wurden ebenfalls erfüllt:

§ 1 Abs. 3: Die Aufstellung ist erforderlich, um die Entwicklung von Wohnflächen planungsrechtlich abzusichern. Die Planung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

§ 1 Abs. 4: Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen

§ 1 Abs. 5: Die Planung trägt wegen der Stärkung der innerörtlichen Potenziale und dadurch der Verringerung der Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei. Durch die Lage im Innenbereich ist die Forderung nach Maßnahmen der Innenentwicklung erfüllt.

§1a Abs. 2: Mit Grund und Boden wurde sparsam und schonend umgegangen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 723/1, 724/1, 724/2, 725/1, 725/2, 726/1, 726/2, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 729/1, 729/2 vollständig und die Flurstücke 730/1 und 731 teilweise.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Grundstücke:

im Norden	Flurstück 712 (Christophstraße)
im Osten	Flurstück 715/3 (Straße: Am Meilenstein)
im Süden	Flurstück 731/1
im Westen	Flurstücke 721/1, 722/2, 722/3, 723, 723/5, 723/6, 724, 724/3

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde, nahe der Grenze des Gemeindegebiets. Der Geltungsbereich ist im Norden, Süden und Westen von Bauflächen umgeben. Östlich schließen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, über die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt (Gewerbegebiet).



Das Gelände ist relativ eben mit einer schwachen Neigung nach Süden und liegt zwischen 440 und 443 m. ü NN.

4.2 Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Massenkalk-Formation (Oberjura) und ist mit Verschwemmungssedimenten (Lockersediment unterschiedlicher Zusammensetzung; sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit, mäßiger bis sehr geringe Ergiebigkeit) überdeckt (GeoLa HK50). Bodenkundliche Einheit (GeoLa GK50): Schwemmlöss.

Geotope gibt es im Gebiet nicht.

4.3 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich größtenteils als Acker, ein kleiner Bereich im Westen als Obstwiese, genutzt.

Mit dem Baugebiet werden keine Zufahrten zu Feldern unterbrochen. Damit ist die Nutzung der verbleibenden Flächen weiterhin gewährleistet.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht über das notwendige Maß hinaus in Anspruch genommen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde ist im Eigentum der Flächen. Erste Erschließungsabschnitte könnten sofort realisiert werden.

4.5 Vorhandener Baubestand

Im westlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit Baumbestand und einem kleinen Schuppen. Weitere bauliche Anlagen gibt es im Gebiet nicht.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet hat Anschluss an die „Lange Straße“ im Osten und die „Christophstraße“ im Norden. Eine direkte Anbindung an die Straße „Am Meilenstein“ ist nicht geplant.

5 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Flächen im Norden und Westen sowie teilweise im Süden sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzelhausbebauung) bebaut. Die im Osten angrenzenden Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, jedoch befindet sich für diesen Bereich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ im Änderungsverfahren (1. Änderung). Dabei sollen die Flächen östlich des vorliegenden Geltungsbereichs als Gewerbegebiet belassen werden, wobei die an die Wohnbauflächen angrenzenden Bereiche durch eine Schallkontingentierung in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

6 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wurde, dem Stand der Planung entsprechend, im Bebauungsplan dargestellt.

Die Darstellung der Verkehrsflächen erfolgt unter der Maßgabe einer Zweckbestimmung: Um ein ruhigeres Wohnen zu ermöglichen, ist für die Straßen ein Ausbau vorgesehen, der im Sinne einer Verkehrsberuhigung für eine „Tempo-30-Zone“ geeignet ist. § 45 Abs. 1c StVO wird hierbei beachtet. Eine „Spielstraße“ im Sinne des Verkehrszeichens 325 StVO ist nicht geplant.

Belange des Winterdienstes, der Müllabfuhr und des Rettungswesens sowie des ÖPNV werden bei der vertiefenden Straßenplanung berücksichtigt.

6.2. Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von Norden über die „Christophstraße“ sowie eine Zufahrt über die „Lange Straße“ im Westen, die jeweils eine Ringstraße bilden. Entlang der westlichen Erschließungsstraße aus Norden sind zudem zwei Stichstraßen vorgesehen, um die bestmögliche Ausnutzung der Wohnbaufläche zu gewährleisten. Ein Anschluss an die Straße „Am Meilenstein“ wird ausgeschlossen, einerseits Aufgrund der Verkehrssicherheit, andererseits zwecks Lärmschutz. Auch Ein- und Ausfahrten sind dort nicht zugelassen.

6.3 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken im „Allgemeinen Wohngebiet WA1“ sind 2,0 Stellplätze, im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Außerdem sind entlang der westlichen Erschließungsstraße im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets WA2“ öffentliche Parkplätze in Form von straßenbegleitenden Längsstellplätzen für Besucher und Bewohner vorgesehen, auf denen (gem. Empfehlungen/ Vorgaben RAST 06 bzgl. Dimensionierung von Parkplätzen) bis zu 14 PKW Platz finden können.

6.4 Fußgängerverkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die geplanten Straßen (ausgenommen Stichstraßen) von einem Gehweg begleitet. Hier besteht Anschluss an ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehaltene Wege im Süden.

Querungshilfen sind laut RAST Kap. 6.1.8.1 (S. 87) bei den hier zu erwartenden Voraussetzungen nicht erforderlich.

6.5 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz für die Flächen außerhalb wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.6 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck zur Versorgung mit Trinkwasser. Das Wasserleitungsnetz wird im Zuge der Erschließung erweitert. Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

6.7 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Parallel zur Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Unterlagen eingearbeitet.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen, sowie das Regenwasser der Dachflächen wird über den Regenwasserkanal über eine vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlage in den südlich verlaufenden Siechenbach eingeleitet.

Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind die unter Kap. 7.14 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen bzw. unter Kap. 8.7: Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.

6.8 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

6.9 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an sonstige Versorgungsnetze, insbesondere für Strom und Telekommunikation, ist möglich und wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

6.10 Hochwasser

Innerhalb des Gebiets befinden sich Bereiche (südlicher Bereich, siehe Einzeichnung im Lageplan), die während eines statistisch alle 1000 Jahre vorkommenden Hochwassers (HQ_{extrem}) überschwemmt werden können (Hochwassergefahrenkarte/ Hochwasserrisikokarte, LUBW).

Das Bauen in Gebieten, die bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden ist prinzipiell möglich, jedoch sollten Vorkehrungen getroffen werden um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden und den Hochwasserabfluss und -rückhalt zu sichern.

Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Informationen sind im Internet z.B. unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> verfügbar.

Weitere Informationen sind außerdem auf der Homepage der Gemeinde verfügbar: <http://www.sontheim-brenz.de/bauen-umwelt/hochwasserschutz> (Eigenvorsorge; Bauen bei Hochwasserrisiken)

6.11 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des „Wasserschutzgebiets WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (WSG-Nr.: 135.001). Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 14.12.1977 sind zu beachten.

Etwas mehr als 500 m im Südwesten schließt Zone I und II bzw. IIA des Wasserschutzgebiets „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart“ an (WSG-Nr.: 425.001, Rechtsverordnung vom 16.04.2015; Landkreis Alb-Donau-Kreis).

7. Bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgelegte Planung soll in erster Linie den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Aus diesem Grund ist der Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in § 4 (3) genannten Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

7.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 kann eine flächensparende Bauweise realisiert werden, die den Verhältnissen in Sontheim angemessen ist.

7.3 Zahl der Vollgeschosse

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA1“ sind durchweg maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind Gebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen zu errichten, da diese Bebauung als Gebäuderiegel zum Schutz vor Lärmimmissionen dient (s. nachfolgender Punkt).

7.4 Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe und Firsthöhe) und Höhenlage

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Durch die Festlegung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhen für die jeweiligen Gebäudetypen wird die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebiets gewahrt und die vorgesehene städtebauliche Ordnung ermöglicht.

Für die EGFH (Oberkante Roh-Fußboden im Erdgeschoss) wird eine Bezugshöhe festgelegt, die mindestens um 20 cm überschritten werden muss, jedoch höchstens um 50 cm überschritten werden darf. Als Bezugshöhe dient die Kante der Straßenverkehrsfläche, die von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2:

Die im Lageplan dargestellte Bebauung im östlichen Bereich dient als „Gebäuderiegel“ zum Schutz vor Lärmimmissionen in die übrigen Bauflächen im Geltungsbereich. Dort sind Mindestmaße der Wandhöhen festgesetzt und einzuhalten.

7.5 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die offene Bauweise vorgesehen. Damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ wird die Zuordnung der Gebäude zueinander über eine abweichende Bauweise (im Sinne einer geschlossenen Bauweise: durchgehender Gebäudekörper mit vorgegebenen Länge) festgesetzt um die lärmabschirmende Riegelbebauung zu erreichen.

7.6. Baugrenzen und Baulinien

Die Festlegung der Baugrenzen richtet sich nach den gesetzlichen Mindestgrenzabständen.

„Im Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind die Gebäude zwingend an der vorgegebenen Baulinie, die die überbaubare Grundstücksfläche im Osten begrenzt, auszurichten. Zur städtebaulichen Auflockerung ist ein Zurücktreten von Nebenanlagen um bis zu 1 m ist zulässig.

7.7 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen und um gefährliche Verkehrssituationen beim Ausfahren zu vermeiden, müssen Garagen zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

Bei Carports, da diese in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden, genügt dazu ein Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Grenzgaragen zum Nachbargrundstück (innerhalb der Baugrenzen) sind möglich und zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen erwünscht.

7.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich um Gebäude handelt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Die Sichtfelder gemäß Ziff. 6.3.9.3 RAST-06 sind zu einzuhalten.

7.9 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine zu stark verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Mit der Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte kann dennoch eine flächensparende Dichte erreicht werden.

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ wird eine verdichtete Bauweise angestrebt, deshalb ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Die Straßenbreite wurde hier geringfügig vergrößert.

7.10 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an Einmündungen mit Rechts-vor-links-Regelung sicherzustellen, dass herannahende, bevorrechtigte Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden. Auf privaten Grundstücken dürfen die dazu benötigten Flächen nicht durch Bebauung und Bepflanzung so genutzt werden, dass diese Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet ist. Die Ermittlung der Sichtfelder richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (RASt 06).

(Wird zum Entwurf nachgetragen)

7.11 Pflanzgebot

Das Pflanzgebot „pfg 1“, mit der Pflicht zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 350 m² Baugrundstück, dient Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Zur unterstützenden Gestaltung und zur Einbindung in die Landschaft wurden Baumstandorte auch auf den Privatgrundstücken festgesetzt („pfg 2“). Der Standort kann jedoch nach gestalterischen Erfordernissen variiert werden.

Die Pflanzgebote „pfg 1“ und „pfg 2“ werden gegenseitig angerechnet.

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes im Straßenbereich ist im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen ein Pflanzgebot für Bäume („pfg 3“) festgesetzt.

Die Pflanzgebote „pfg4“ und „pfg5“ sorgen für eine ausreichende Eingrünung der Lärmschutzwand.

7.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche die Aufteilung in Fahrflächen, Gehflächen, Parkflächen und Grünflächen vornehmen zu können, ist eine Zufahrt zu den Grundstücken im Bereich des im Lageplan eingetragenen Ein- und Ausfahrverbots untersagt.

Des Weiteren sind Ein- und Ausfahrten in Richtung der Straße „Am Meilenstein“ unerwünscht.

7.13 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der östlich des Baugebiets anzusiedelnden Gewerbebetriebe (Bebauungsplan: „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung, befindet sich aktuell im Verfahren, dazu wird werden im Gewerbegebiet Schallkontingente verteilt) wurde ein Schallgutachten erarbeitet, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

7.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden (vgl. Kap. 8.7).

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt. Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

7.15 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Ausbau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

7.16 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Soweit erforderlich werden Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde und der Leitungsträger zur Herstellung von Infrastruktureinrichtungen für die Ver- und Entsorgung eingetragen.

7.17 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudehauptrichtung

Um die Funktionsweise des Gebäuderiegels zum Schutz vor Lärmimmissionen gewährleisten zu können ist im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ zusätzlich zur vorgegebenen Mindestwandhöhe auch die vorgegebene Richtung der Hauptgebäude einzuhalten.

7.18 Ausgestaltung der unbebauten Flächen; Stein- und Kiesgärten

Gem. § 9 Abs. 1 BauGB müssen die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken Grünflächen sein, sofern diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Stein- oder Kiesgärten sind gem. § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht mehr zulässig.

Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und insektenfreundlich gestaltet sein, zudem muss die Aufnahmefähigkeit von Wasser gesichert oder hergestellt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften, Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

8.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen.

8.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbilds und im Sinne der Verkehrssicherheit, wurde die Art und Weise von Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

8.3 Einfriedungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang von öffentlichen Flächen Einfriedigungen, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße. Die Einhaltung von Sichtfeldern ist dabei gesondert zu berücksichtigen.

8.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen. Diese Regelung gilt nicht für Telekommunikationsleitungen

8.5 Stellplätze

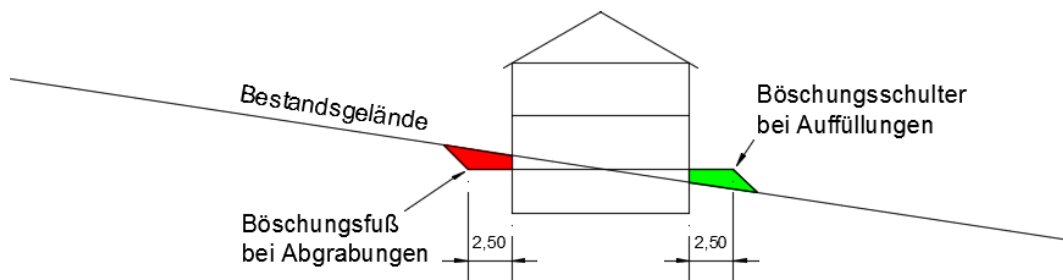
Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2 (WA1) bzw. 1,5 (WA2) Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

Im WA2 werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit als ausreichend erachtet, da dort eine niedrigere Zahl an Einwohnern je Wohneinheit angenommen wird (Wohnungen) und zudem entlang der Straße öffentliche Parkplätze vorgesehen sind.

8.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist (nachfolgende Skizze).



Das Maß für den Abstand der Böschung zum Gebäude muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

8.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen und der Rückhaltung Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Mulden, Zisternen, etc.) wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet. In der örtlichen Bauvorschrift (Ziff. III.7 des schriftlichen Teils) werden die Bauherren zum Rückhalt einer bestimmten Menge des Niederschlagswassers in Abhängigkeit von der Dachfläche verpflichtet. Diese Wassermenge darf nur verzögert an die Kanalisation abgegeben werden, ein Notüberlauf ist herzustellen.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

9. Sonstige Nutzungen

9.1 Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen sind ausreichend. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht erforderlich.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Grünfläche entlang der Ostseite des Gebiets tragen zur Eingrünung (Pflanzgebot von Einzelbäumen) und Abschirmung des Baugebietes bei. **Zudem sind einige kleine Verkehrsgrünflächen zur Aufnahme von Bäumen dargestellt.**

Im Südosten des Gebiets ist auf einer öffentlichen Grünfläche außerdem ein Spielplatz geplant.

10. Planungsstatistik und Siedlungsdichte

Variante 1.1, Lärmschutzwand

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	40016 m ²	
Grünfläche im Süden (Ausgleichsfläche BP "Weiherbraike" -> Lärmschutzwand)	ca.	1373 m ²	
Bruttobaufläche für Berechnungen (ohne südliche Grünfläche)	ca.	38643 m ²	100 %
Baufläche WA (Nettowohnbaufläche)	ca.	31301 m ²	81,00 %
private Grünfläche	ca.	514 m ²	1,33 %
öffentliche Grünfläche	ca.	598 m ²	1,55 %
Spielplatz	ca.	289 m ²	0,75 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	3762 m ²	9,74 %
Gehweg	ca.	2179 m ²	5,64 %
Parzellenzahl	ca.	48 Parzellen	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	652 m ²	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	72,0 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte		2,3 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	166 EW	
Bruttowohndichte	ca.	43 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	53 EW/ha	

Variante 1.2, Gebäuderiegel

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	38.643 m ²	100 %
Baufläche WA (Nettowohnbaufläche)	ca.	31.077 m ²	80,42 %
Spielplatz	ca.	477 m ²	1,23 %
öffentliche Grünfläche	ca.	565 m ²	1,46 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	4.208 m ²	10,89 %
Parkfläche	ca.	249 m ²	0,64 %
Verkehrsgrün	ca.	129 m ²	0,33 %
Gehweg	ca.	1.938 m ²	5,02 %

WA1:

Baufläche	ca.	26.215 m ²
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	557,8 m ²
Parzellenzahl	ca.	47 Parzellen
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5 WE/Parz.
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	70,5 WE
zugrunde gelegte Belegungsdichte		2,3 EW/WE
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	162 EW

WA2:

Baufläche	ca.	4.862 m ²
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	42,0 WE
zugrunde gelegte Belegungsdichte		1,8 EW/WE
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	76 EW

Gesamt		
Einwohner	ca.	238 EW
Bruttowohndichte	ca.	62 EW/ha
Nettowohndichte	ca.	77 EW/ha

Die dargestellte Dichtebetrachtung ist als Beispiel zu verstehen. Die Bebauung mit Doppelhäusern im WA1 ist auf der Grundlage des Bebauungsplans ebenfalls möglich, so dass eine deutlich höhere Bruttowohndichte erreicht werden kann.

11. Naturschutz, Artenschutz, Umweltbericht

11.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: ökologischer Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt.

Die überplante Fläche beträgt ca. 39.000m², Die Nettowohnbaufläche macht davon ca. 31.000m², aus. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 12.500m² deutlich unter der Schwelle von 20.000m².

Bei Einhaltung der 20.000 m² - Grenze gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

11.2 Umweltbericht

11.2.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

11.2.2 Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser werden durch die flächige Beschränkung des Bebauungsplans minimiert. Zudem enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen, zum Beispiel werden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser formuliert.

Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:

Zum Schutz des Mutterbodens ist vor Baubeginn der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen, in nutzbarem Zustand und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden Stoffen (z. B. Bauschutt, Bauabfällen) vermischt werden. Vor dem Abtrag des Oberbodens ist der Aufwuchs zu verpflanzen oder durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Die Bodenarbeiten dürfen nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung durchgeführt werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen zu vermeiden. Bei längerem Schlechtwetter sind die Erdarbeiten genügend lange zu unterbrechen. Ferner soll der Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächenpressung sowie geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, sind Ober- und Unterbodenmaterial durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern. Die zulässige Miethöhe für Oberbodenmaterial ist auf 2 m Höhe zu begrenzen. Bodenmieten aus kulturfähigem Unterboden können bis 3 m hoch aufgeschüttet werden. Der Untergrund der Bodenmiete

ist vor Staunässe zu schützen (z. B. Mulden vermeiden). Bei einer Zwischenlagerung von über 3 Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) vorzusehen.

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des „Wasserschutzgebietes WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (WSG-Nr.: 135.001). Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 14.12.1977 sind zu beachten.

Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die parallel zu erstellende Entwässerungskonzeption sichergestellt.

Südlich verläuft der Siechenbach, in den voraussichtlich das Niederschlagswasser über eine vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlage eingeleitet wird.

Geplante Grünanlagen und Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, da verdichtete Böden schwer durchwurzelbar sind und damit ihre natürlichen Bodenfunktionen nur noch schlecht erfüllen.

Zur Erosionsvermeidung sind unbefestigte Flächen gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden minimiert durch Pflanzung von Gehölzen. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel geschaffen. Die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Photovoltaik, ist gem. §8a Klimaschutzgesetz BW beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden auf geeigneten Dachflächen verpflichtend.

Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Das geplante Gebiet fügt sich in eine bestehende Lücke am östlichen Ortsrand. Da es bereits von Wohnbebauungen im Norden und Westen, sowie weiteren Bebauungen im Süden umgeben ist sowie weitere Planflächen im Osten angrenzen, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering. Zudem wird die Fläche in Richtung Osten eingegrünt werden. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und dient daher auch nicht der Erholung.

Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotope (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Ca. 500 m südlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Donauried“. Durch das Vorhaben werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

Weitere Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht betroffen.

Eine Betroffenheit des Biotopverbundsystems und des Generalwildwegeplans liegt ebenfalls nicht vor.

Kultur- und Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kultur- und/ oder Sachgüter ist nicht bekannt.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im angrenzenden Gewerbegebiet im Osten sind durch die Vorgaben des zugehörigen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Richt-Werte bezüglich Lärmschutz können durch die planerischen Maßnahmen ([Lärmschutzwand](#) / [Gebäuderiegel](#)) (vgl. Kap. 7.13) eingehalten werden.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

Kumulative Wirkungen/ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

11.3 Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung sie auf das Gutachten des Büros Dr. Schuler verwiesen.