

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 21.00

Begründung

vom 25.02.2016

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

zum

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelfeld“

in Heidenheim-Oggenhausen

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 räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 4
1.4 Geltendes Recht, Vorgaben übergeordneter Planungsebenen	Seite 4
1.5 Städtebauliches Konzept	Seite 5
1.5.1 Siedlungsstrukturen	
1.5.2 Verkehrliche Erschließung	
1.6 Technische Ver- und Entsorgung	Seite 6
1.6.1 Energie- und Wasserversorgung	
1.6.2 Abfallentsorgung	
1.7 Planungsrechtlich Festsetzungen	Seite 7
1.7.1 Art der baulichen Nutzung	
1.7.2 Maß der baulichen Nutzung	
1.7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude	
1.8 Satzung über örtliche Bauvorschriften	Seite 10
1.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung	Seite 10
1.10 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 11
1.11 Kosten	Seite 11
1.12 Flächenbilanz	Seite 12
2. Umweltbericht	
2.1 Anlass	Seite 13
2.2 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts	Seite 13
2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	Seite 14
2.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	Seite 15
2.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	Seite 22
2.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Seite 22
2.7 Kompensationsmaßnahmen (planintern)	Seite 23
2.8 Ergebnis	Seite 25
2.9 Alternative Planungsmöglichkeiten	Seite 25
2.10 Vorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)	Seite 25
2.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	Seite 25
2.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	Seite 26

Übersichtsplan M 1:10.000



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

1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Gewerbebetrieb Oggenhauser Hauptstraße 77/79 beabsichtigt die Errichtung einer neuen Halle (Intensivierung / Ausdehnung der bisherigen Händlertätigkeit im Schweißgeräte-Segment, Service und Beratung, Schulung). Zudem sollen die an der Oggenhauser Hauptstraße bisher auf städtischer Fläche befindlichen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie die für Sonderveranstaltungen zusätzlich benötigten Stellplätze in das Betriebsgrundstück einbezogen und somit die Situation dauerhaft bereinigt werden.

Die Verwirklichung dieser betrieblichen Entwicklungsziele, welche den Fortbestand des Unternehmens sichern und zugleich neue Beschäftigungsverhältnisse generieren sollen, ist ohne eine Erweiterung des Betriebsgrundstücks in nördlicher Richtung nicht erreichbar.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelfeld“ erlaubt zugleich eine Überprüfung und erforderlichenfalls Aktualisierung der jetzt immerhin 20 Jahre alten Bauungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzeption (u. a. Erschließungsaufwand, Bauungstiefe / Grundstücksgröße, mittel-/ längerfristige Erweiterbarkeit von Bestandsbetrieben).

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage, Topographie und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das 7,15 ha große Plangebiet liegt im Norden des Teilortes Oggenhausen (Planbereich 21.00) zwischen dem Ortsrand und der Westumfahrung im Zuge der K 3032. Das nach Nord-Osten, Norden und Nord-Westen mit einer durchschnittlichen Neigung zwischen ca. 4 % bis 7 % abfallende Gelände liegt auf einer geodätischen Höhe zwischen 587 m und 599 m ü. NN. und wird begrenzt

im **Westen** durch die Ostgrenze des in Verlängerung der Raiffeisenstraße verlaufenden Wirtschaftsweges 2842/1,

im **Norden** durch die Westumgehung (K 3032),

im **Osten** durch die Oggenhausener Hauptstraße und

im **Süden** durch die Südgrenze des Wirtschaftsweges 1138.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelfeld“ erstreckt sich auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mittelfeld“, ist also bis auf kleinräumliche Anpassungen an die heutigen Flurstücksgrenzen im Nordwesten und Nordosten nahezu deckungsgleich mit diesem.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern

1124, 1125, 1126/1, 1126/2, 1127, 1128, 1128/1, 1129/2, 1130, 1131, 1131/1, 1131/2, 1146/1, 1146/2, 1147/2, 1147/3, 1151, 1152, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160/1, 2854, 2855

sowie die Verkehrsflächen mit den Flurstücksnummern

1 (Oggenhauser Hauptstraße, teilweise), 2680 (K 3032, teilweise), 1138 (Feldweg), 2865/2 (Feldweg, Geh- und Radweg).

1.3 Heutiger Zustand

Mit Ausnahme zweier bereits angesiedelter Betriebe in unmittelbarem Anschluss an den nördlichen Ortsrand wird das Plangebiet bis heute landwirtschaftlich genutzt.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Mittelfeld“ hat sich zwischenzeitlich ein Malerbetrieb in der südwestlichen Ecke des Plangebiets angesiedelt. Dieses Anwesen, Raiffeisenstraße 18, ist derzeit von Süden her über die Raiffeisenstraße und den in Verlängerung nach Norden führenden Wirtschaftsweg 2842/1 erschlossen.

Ein Gewerbebetrieb für Industriebedarf und Schweißtechnik, Oggenhausener Hauptstraße 77/79 hat sich in der südöstlichen Ecke des Plangebiets angesiedelt und wird heute über die Oggenhauser Hauptstraße und den Wirtschaftsweg 1138 erschlossen.

Diese beiden vorläufigen Verkehrsanbindungen wurden notwendig, da die im Bebauungsplan ausgewiesene Erschließung bis heute noch nicht hergestellt ist.

Die beiden Anwesen liegen im Bereich des eingeschränkt-gewerblichen Gebietsteils (GEe).

Die Grundstücke sind an einen im Wirtschaftsweg 1138 liegenden Mischwasserkanal (DN 250) angeschlossen. Westlich, d. h. außerhalb des Plangebiets, liegt ein im Vorgriff auf die noch ausstehende Erschließung verlegter Mischwasserkanal (DN 600), welcher der Entwässerung der Gewerbegebietsflächen in Richtung Westen zum Pumpwerk dient.

Der südlich bestehende Wirtschaftsweg 1138 grenzt den bisherigen nördlichen Siedlungsrand von Oggenhausen ab. Über diesen Wirtschaftsweg, der zwischen der Oggenhauser Hauptstraße und der Raiffeisenstraße auf eine Breite von 4,0 m ausgebaut ist, werden zwischenzeitlich die Flurstücke 1143/2, 1143/3, 1144/1, 1145, 1146 und 1146/3, die mit Wohngebäuden oder Garagen bebaut sind, die privaten Gartengrundstücke 1137 bis 1141/1 und teilweise auch die Turn- und Festhalle verkehrlich erschlossen.

1.4 Geltendes Recht, Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Für den Planbereich liegt der am 12.12.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mittelfeld“ vor. Dieser Bebauungsplan steht in Einklang mit den Vorgaben des „Regionalplans Ostwürttemberg 2010“ und ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP 2005) der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim entwickelt.

Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan (FNP 2029) behält auch künftig im Plangebiet die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) bei.

Da im neu aufzustellenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelfeld“ keine Änderung der Nutzungsart vorgenommen wird, sind die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen auch durch die neue Planung weiterhin erfüllt.

Das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 ist bei der Planung, der Bauausführung und der Nutzung zu beachten.

Ein zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung in den Jahren 1995/96 durchgeführtes Flurbereinigungsverfahren ist abgeschlossen.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Siedlungsstrukturen

Die Neuplanung hält sich an die geplanten Bauungs-, Nutzungs- und Freiflächenstrukturen, so wie diese im bisherigen Bauungsplan enthalten waren. Lediglich die Erschließungsstruktur ist teilweise verändert.

Gegenüber der Vorgängerplanung „Mittelfeld“ ergeben sich folgende Änderungen:

Die Baugebietsflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) werden nach Norden um ca. 18 m bis 21 m erweitert. So kann der gewünschten Betriebserweiterung des bestehenden Anwesens, Oggenhauser Hauptstraße 77/79 entsprochen werden. Mögliche Immissionsbelastungen aus dem uneingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des geplanten Mittelfeldweges werden durch den größeren Abstand zum heutigen Siedlungsrand mit überwiegender Wohnbebauung reduziert.

Mit der geänderten Planung erfolgt eine strikte Trennung zwischen den geplanten Gewerbegebieten (GE und GEe) nördlich und der heutigen Wohn- und Freizeitnutzungen südlich des Wirtschaftsweges 1138.

1.5.2 Verkehrliche Erschließung

Die zwischen der Oggenhauser Hauptstraße und der Raiffeisenstraße heute vorhandenen Verkehrsnutzungen (landwirtschaftlicher Verkehr, Geh- und Radwegverkehr, Anliegerverkehr) bleiben grundsätzlich erhalten. Die bisher geplante Umleitung für landwirtschaftliche Fahrzeuge und den Kraftfahrzeugverkehr durch das Gewerbegebiet wird aufgegeben. Somit kann auf den bisher geplanten ca. 50 m langen Straßenneubau (ca. 350 qm) zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Mittelfeldweg verzichtet werden.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung der bereits genehmigten Wohn- und Garagengebäude im rückwärtigen, westlichen Bereich der ursprünglichen Grundstücke Oggenhauser Hauptstraße 69 - 75 wird die teilweise Verbreiterung des heutigen Wirtschaftsweges 1138 zwischen der Oggenhauser Hauptstraße und dem Weg 1142 zwingend erforderlich. Aber auch im Hinblick auf weitere vergleichbare Bauwünsche auf den Grundstücken Oggenhauser Hauptstraße 47, 49, 59 und 65 und insbesondere auf den Grundstücken 1137, 1139, 1140, 1141 und 1141/1 östlich der Turn- und Festhalle ist diese Verbreiterung unumgänglich. Diese verkehrliche Erschließungsmaßnahme wird deshalb im Bauungsplan durch eine Verbreiterung der bisher 4 m breiten Wegfläche um 1,5 m nach Norden (ca. 135 qm) planungsrechtlich gesichert.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen wird konzeptionell grundsätzlich beibehalten. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der beiden geplanten Straßen Mittelfeldweg und Ascherfeldweg um ca. 18 m bzw. 15 m nach Norden. Während der Mittelfeldweg weiterhin bis an die westliche Plangrenze geplant ist, um auch das Anwesen Raiffeisenstraße 18 künftig über das Gewerbegebiet erschließen zu können, wird der Ascherfeldweg nach Westen nicht mehr bis an den Wirtschaftsweg 2842/1 geführt.

Auch wenn der Flächennutzungsplan 2029 gegenüber dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan westlich des Gewerbegebiets Mittelfeld keine weiteren gewerblichen Bauflächen mehr vorsieht, ermöglicht der Bauungsplan mit seiner Straßenplanung auch in Zukunft eine verkehrliche Anbindung der westlichen Flächen über den Mittelfeldweg und den Ascherfeldweg.

Von diesen Maßnahmen gehen folgende positiven Wirkungen aus:

- Die Änderungen am Erschließungskonzept führen zu einer spürbaren Reduzierung des Gesamterschließungsaufwandes (weniger Verkehrsflächen) und demzufolge auch der Erschließungskosten.

- Die Beseitigung der beengten Zufahrtsverhältnisse auf dem östlichen Teilstück des Wirtschaftsweges 1138 ist nun nicht länger von der Umsetzung der Gewerbegebietserschließung im Norden (Mittelfeldweg einschl. Verbindungsstraßenteilstück) abhängig, sondern kann bedarfsgerecht und zeitnah erfolgen.
- Der Ausbaustandard der Planstraße A orientiert sich nun am tatsächlichen Bedarf.
- Die ansonsten dauerhaft fortbestehende verkehrliche Insellage des Anwesens Oggenhauser Hauptstraße 77/79 und die damit verbundenen Einschränkungen werden nach Norden und Westen hin aufgelöst.
- Entsprechend der heutigen Situation bleibt der Wirtschaftsweg 1138 zwischen der Raiffeisenstraße und dem Wirtschaftsweg 1142 weiterhin als Landwirtschaftsweg bzw. als Geh- und Radweg erhalten. Im Bedarfsfall kann die Turn- und Festhalle für die Versorgung und den betrieblichen Unterhalt wie bisher über diesen Weg angefahren werden.
- Die Verkehrsführung erfolgt nicht länger über Umwege durch das Gewerbegebiet, wie dies die bisherige Lösung entsprechend dem jetzt aufgehobenen Bebauungsplan „Mittelfeld“ vorsah.
- Der östliche Ausbau des Wirtschaftsweges 1138 auf eine Breite von 5,5 m dient der Vermeidung von Gefahrensituationen und somit der Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Kinder. Dies wird insbesondere im Falle einer Nachverdichtung zwingend notwendig.

Die OD-Grenze (Ortsausfahrt Oggenhauser Hauptstraße) ist entsprechend der neuen Lage der Mittelfeldstraße nach Norden zu verlegen.

Im Gewerbegebiet sind die Verkehrsflächen so dimensioniert, dass einseitige Gehwege angelegt werden könnten, die an die Oggenhauser Hauptstraße und den westlich gelegenen Wirtschaftsweg 2842/1 angebunden wären. Eine gute Anbindung an das Fußwegenetz von Oggenhausen ist somit gewährleistet.

Der heute westlich der Oggenhauser Hauptstraße vorhandene Wirtschaftsweg, der auch als Geh- und Radweg zur Verbindung zwischen dem Ort und den Sportanlagen im Norden dient, bleibt als Geh- und Radweg erhalten und ist im Bebauungsplan in einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

Die Notwendigkeit von Sichtfeldern im Bereich der Straßeneinmündungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der RAS 06 wurde untersucht. Die hier notwendigen Sichtfelder liegen alle im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind somit nicht notwendig.

Die Ausgestaltung aller Verkehrsflächen bleibt einer späteren verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten. Dies muss nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. So können bedarfsgerechte Verkehrsanordnungen jederzeit getroffen werden.

Die geänderte Planung hat auf den vorhandenen öffentlichen Nahverkehr keine Auswirkungen. Eine Buslinie durch das Gewerbegebiet wird nicht in Frage kommen. Eine Haltestelle der Linie 68 besteht am Rathaus in ca. 350 m Entfernung zur Mitte des Gewerbegebiets.

1.6 Technische Ver- und Entsorgung

1.6.1 Energie- und Wasserversorgung:

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt, wie bereits in der Vorgängerplanung vorgesehen, durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.

Entwässerung (Schmutzwasser, Oberflächenwasser):

Für den bisherigen Bebauungsplan „Mittelfeld“ liegt eine wasserrechtlich genehmigte Entwässerungsplanung vom 20.04.2006 vor.

Das darin vorgesehene modifizierte Trennsystem hat auch für die Neuplanung grundsätzlich Gültigkeit.

Die geänderten Flächenzuschnitte im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) bewirken nur graduelle Änderungen, wobei sich der Umfang der versiegelten Flächen geringfügig reduziert.

Auch künftig soll das unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser direkt oder indirekt (über Regenwasserkanäle) den im Norden und Westen auf öffentlichen Grünflächen festgesetzten Versickerungsmulden zugeführt werden, wobei das sich in den Versickerungsmulden ansammelnde Oberflächenwasser ab einem bestimmten Einstauniveau abzuleiten ist. Als Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und im Vorgriff auf die spätere, endgültige Erschließung wurde bereits der Hauptmischwasserkanal (DN 600 STB) zwischen westlicher Plangebietsgrenze und Erzstraße gebaut. Im heute bestehenden Wirtschaftsweg 1138, welcher künftig auch als Erschließungsstraße für die bereits bebauten Grundstücke Oggenhauser Hauptstraße 69/1, 71/1, 75, und 75/1 im östlichen Teilabschnitt ausgebaut werden soll, liegt derzeit ein Mischwasserkanal (DN 250) vor. Für diesen ist unabhängig von der jetzigen Neuplanung eine Kanalerneuerung und Aufdimensionierung (DN 400) vorgesehen. Die bereits wasserrechtlich genehmigte Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen bleibt somit als Maßnahme im Sinne von § 55 Wassergesetz bestehen.

1.6.2 Abfallentsorgung:

Die Wendeanlagen am Mittelfeldweg und am Ascherfeldweg sind so dimensioniert, dass hier auch 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können.

Die Müllentsorgung für die heute schon bestehenden Wohngebäude südlich des Wirtschaftsweges 1138 wird durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Mit der Verbreiterung im östlichen Teilabschnitt werden zudem die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Verkehrsbedingungen im Falle einer Erweiterungsplanung östlich der Turn- und Festhalle geschaffen. In einem dann notwendigen Bebauungsplanverfahren sind die Belange der Müllabfuhr zu berücksichtigen.

1.7 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.7.1 Art der Nutzung

Die Ausweisung aller Bauflächen erfolgt als Gewerbegebiet (GE) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO. Unter Anwendung von § 1 Abs. 5-9 BauNVO werden aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen Einschränkungen gegenüber den in § 8 genannten allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelfeld“ wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 Abs. 2 Ziff.1 BauNVO) unter Anwendung des Einzelhandelserlasses von 1994 eingeschränkt. Danach sind bisher nur Einzelhandelsbetriebe zur Grund- und Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittelsortimente) zulässig.

Die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen auf gewerblichen Bauflächen der Stadt Heidenheim erfolgt auf Grundlage eines im Jahr 1995 vom Gemeinderat beschlossenen Konzeptes. Dieses sieht vor, dass erstens Gewerbegebiete entsprechend dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankerten Leitbild im Grundsatz produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben sollen und dass zweitens zentrale Einkaufslagen der Stadt

Heidenheim nicht durch ungesteuerte Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten gefährdet werden dürfen. Die Festsetzungen der Vorgängerplanung "Bebauungsplan Mittelfeld" gingen mit diesem Konzept konform bzw. nahmen hierauf Bezug.

Festgesetzt war ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme

- der für Grund- und Nahversorgung wichtigen Nahrungs- und Genussmittel sowie
- der in Zusammenhang mit produzierenden Betrieben oder Handwerkerbetrieben auf einem untergeordneten Teil (höchstens 30 %) der Betriebsfläche ausgeübten Einzelhandelsnutzungen, wobei Kfz-Betrieben ausnahmsweise eine Überschreitung dieser Verkaufsflächenbegrenzung im Rahmen der zulässigen Grundfläche zugestanden werden konnte.

Die Stadt Heidenheim beabsichtigt in den nächsten Jahren eine Überprüfung und Fortschreibung ihrer Einzelhandelskonzeption. Nach bisherigem Kenntnisstand trägt die soeben beschriebene bisherige Regelungssystematik den Erfordernissen des Einzelhandels weiterhin angemessen Rechnung und wird deshalb in den neuen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelfeld" übernommen.

Im Einzelnen:

Die Zulässigkeit der in der Heidenheimer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestufteten Nahrungs- und Genussmittel ist im Gewerbegebiet Mittelfeld auch vor dem Hintergrund der in Oggenhausen vergleichsweise schwierigen, weil stark ausgedünnten Nahversorgungssituation vertretbar. Besser geeignete Standorte stehen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht zur Verfügung. Das in Siedlungsrandlage befindliche Plangebiet ist als noch städtebaulich integriert anzusehen (ÖPNV-Anbindung, fußläufige Erreichbarkeit, Einzugsgebiet). Aufgrund der günstigen Zuordnung zur Umgehungsstraße (K 3032) und künftigen Arbeitsplatzschwerpunkten bestehen überdies Chancen auf Erreichung einer ausreichenden Basisfrequenz zur Sicherung der Tragfähigkeit. Die Einhaltung der durch § 11 Abs.3 BauNVO gezogenen Grenzen ist im Baugenehmigungsverfahren vom Betreiber durch Vorlage einer Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich nachzuweisen.

Das sogenannte "Handwerkerprivileg" trägt den Bedürfnissen der mittelständischen Wirtschaft, zumal an einem ländlich geprägten Standort, angemessen Rechnung. Zugleich werden die Folgen des Strukturwandels bei Kfz-Betrieben mit ihrem gestiegenen Bedarf an Verkaufsflächen gewürdigt.

Auch werden weiterhin andere Verkaufsflächen als untergeordnete Nebenanlagen eines Handwerksbetriebes oder Kfz-Betriebes in begrenztem Umfang als städtebaulich verträglich angesehen.

Nach vorliegenden Erkenntnissen haben diese Einschränkungen auch heute noch Gültigkeit.

Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Ziff.1 BauNVO) sind zwar generell zulässig, werden aber in ihrer Ausdehnung begrenzt. Gewerbegrundstücke, die überwiegend als offene Lagerflächen (z. B. Autoverwertung, Schrottplatz) genutzt werden, würden auf Grund der topographischen Lage des Gewerbegebiets am nördlichen Ortsrand, am Ortseingang und unmittelbar an der Umgehungsstraße (K3032) das Orts- und Landschaftsbild unzumutbar beeinträchtigen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2, Ziff. 1) und Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2, Ziff. 4) sowohl im Gewerbegebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht zwingend in einem Gewerbegebiet anzusiedeln, sie wären bei Bedarf in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten und somit innerhalb der gesamten Ortslage von Oggenhausen zulässig. Die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen in erster Linie den Bedürfnisse des klassischen Gewerbes zur Verfügung stehen.

Wegen der angrenzenden und schutzbedürftigen Siedlungsstruktur am nördlichen Ortsrand (Wohnbebauung, Turn- und Festhalle mit Freizeiteinrichtungen) erfolgt für den Gewerbegebietsteil zwischen der Planstraße A (Wirtschaftsweg 1138) und Mittelfeldweg die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur diejenigen Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, nämlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Ausweisung wird auf die Verträglichkeit zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der künftigen Gewerbenutzung Rücksicht genommen.

Zusätzlich werden von den unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Diese Nutzung wird hier in dörflicher Umgebung als störend und nicht vertretbar angesehen.

1.7.2 Maß der Nutzung

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhe) ist ein angemessener Kompromiss zwischen dem in § 1a Abs. 2 BauGB empfohlenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der ländlichen und dörflichen Siedlungsstrukturen zwischen dem heutigen nördlichen Ortsrand und der Umgehungsstraße K 3032 zu finden. Dies berücksichtigen bereits die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Mittelfeld“ (GRZ 0,6 bzw. 0,7, GFZ 1,2 bzw. 2,0, Z = II bzw. Z = III, zulässige Gebäudehöhen von 6,5 m bzw. 9,0 m). Festsetzungen, die an die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,8, GFZ 2,4) gehen, wären an dieser Stelle aus stadtgestalterischen und landschaftsgestalterischen Gründen unpassend.

Ziel der Planung ist eine bauliche Verdichtung im Zentrum des Gewerbegebiets und eine Auflockerung zur bestehenden dörflichen Bebauung wie auch zur freien Landschaft hin. Die bisherigen Festsetzungen der GRZ 0,6 bzw. GRZ 0,7 haben daher auch weiterhin Gültigkeit, auch um keine weiteren Eingriffe im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB zu bewirken.

Die bisherige GFZ von 1,2 und die zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m im Anschluss an den heutigen Siedlungsrand, in Anpassung an die bereits dort errichteten Gewerbebauten und die GFZ von 2,0 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m im Zentrum des Gewerbegebiets sind städtebaulich weiterhin angemessen. Lediglich für die Gewerbefläche an den Rändern des Gewerbegebiets nördlich der geplanten Erschließung (Mittelfeld) erfolgt eine Erhöhung der GFZ von bisher 1,2 auf 1,8 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m. Dennoch wird die gewünschte landschaftsgestalterische Einbindung nicht gefährdet.

Auf die bisher im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Der städtebauliche Aspekt der zulässigen Gebäudehöhe kann als Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der obersten Dachhaut ausreichend bestimmt werden.

1.7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der zuvor erläuterten städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Situation wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO (mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen bis 50 m) festgesetzt. Überlange Gebäude werden im Anschluss an die kleinteilige dörfliche Bebauung als unpassend empfunden. Eine bessere Durchlüftung des Gebiets wird so gewährleistet.

Der Straßenraum innerhalb des Gewerbegebiets soll eine gewisse Auflockerung im Sinne einer ländlich geprägten Siedlungsstruktur wiedergeben. Ziel ist es, durch Baumpflanzungen auf beiden Seiten der Straßen den Straßenraum offen zu gestalten. Durch einen Abstand der Baugrenzen von 5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen kann dieses Ziel planungsrechtlich gesichert werden. Gegenüber dem Wirtschaftsweg 1138 (Planstraße A) wird der Abstand der südlichen Baugrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets auf 6,0 m bzw. 7,5 m erweitert, um die Trennung zwischen bestehendem Dorfrand und neuer Gewerbenutzungen zu verdeutlichen.

Die Festsetzungen über die Unzulässigkeit von Garagen und sonstigen Nebenanlagen bzw. eine nur begrenzte Zulässigkeit von offenen Stellplätzen innerhalb dieser Flächen ist ebenfalls als gestalterische Maßnahme des erweiterten Straßenraums zu sehen. Mit dem Abstand der Baugrenze von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der Umfahrung im Zuge der K 3032 im Norden und insbesondere entlang der Ortszufahrt im Osten soll ein angemessener Abstand zwischen den das Ort- wie Landschaftsbild prägenden Gewerbebauten und dem öffentlichen Straßenraum zur freien Landschaft hin sichergestellt werden.

Bei der Stellung der Gebäude wird auf die Parallelität bzw. Rechtwinkligkeit zum Grundgerüst der Straßenplanung Wert gelegt. Wahlweise können die Gebäude bezüglich ihrer Längenausdehnung parallel oder orthogonal zur Straßenachse errichtet werden. Ein Abweichen in geringem Umfang (maximal 5°) von der vorgegebenen Gebäudestellung kann als Ausnahme zugelassen werden.

1.8 Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die im bestehenden Bebauungsplan „Mittelfeld“ enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO wurden auf ihre Richtigkeit und weitere Notwendigkeit hin überprüft.

Die bisherigen Festsetzungen zur Architektur bezüglich der Baukörper und ihrer Fassadengestaltung sind in einem Gewerbegebiet nicht mehr zeitgemäß und begründbar. Auch die Festsetzung hinsichtlich der Dachform der Gebäude ausschließlich als Satteldach mit einer Neigung von 15° kann in einem heutigen Gewerbegebiet nicht mehr als begründet angesehen werden und wird daher aufgegeben. Ebenso werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Außenantennen in dem Gewerbegebiet nicht für notwendig gehalten und sind unter rechtlichen Aspekten nicht möglich.

So beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf Aussagen zur Dachform (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO), die Form und Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO) und über die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO).

Um aus stadtgestalterischen Gründen eine gewisse Einheitlichkeit der Baukörper innerhalb des Gewerbegebiets zu erreichen, werden nur Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° zugelassen.

Damit das Orts- und Landschaftsbild entlang der K 3032 und zur freien Landschaft durch Werbeanlagen nicht übermäßig beeinträchtigt werden, werden im Gewerbegebiet generell nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen, die einen gewissen Abstand zur K 3032 einhalten müssen. Generell sind daher auch Werbeanlagen mit wechselndem Licht am Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen, die hier die Tierwelt (Vögel, Fledermäuse usw.) stören und zudem auch die Verkehrssicherheit negativ beeinflussen können.

Um dem unter Ziffer 1.7.3 erläuterten Ziel, eine Transparenz und Auflockerung des Straßenraums zwischen den meist mächtigen Gewerbebauten zu gewährleisten, werden Einfriedigungen nur in Form von Drahtzäunen bis 2,0 m Höhe zugelassen. Der Straßenraum innerhalb des Gewerbegebiets soll eine gewisse Auflockerung im Sinne einer ländlich geprägten Siedlungsstruktur wiedergeben. Ziel ist es, durch Baumpflanzungen auf beiden Seiten der Straßen den Straßenraum offen zu gestalten. Da die oft verwendeten geschnittenen Hecken, oft mit Höhen bis über 2,0 m, dem vorgenannten Ziel ebenfalls entgegenstehen, werden diese nicht zugelassen.

Die Vorgaben über die zulässigen Pflanzarten tragen dazu bei, ein standorttypisches Landschaftsbild am Rand und auch innerhalb des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

1.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

Wie aus der Begründung vom 01.08.1995 zum Bebauungsplan „Mittelfeld“ hervorgeht, waren die grünordnerischen Ziele sowie die daraus entwickelten umfangreiche Pflanzmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende freie

Landschaft ausreichend, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgleichen zu können. Nur soweit mit der Neuplanung weitergehende Eingriffe verbunden sind, müssen diese zusätzlich ausgeglichen werden.

Wie die Überprüfung hinsichtlich der Neuplanung ergeben hat, haben die damals entwickelten landschaftsökologischen Ziele auch für den neuen Bebauungsplan Gültigkeit, da keine grundsätzlich neue Planungskonzeption vorgenommen wird.

Wie aus dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) hervorgeht, wurden im Rahmen der Neuaufstellung auch alle im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten landschaftsökologischen Maßnahmen nochmals bewertet und mit den im neuen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verglichen.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass im Vergleich zwischen der Vorgängerplanung und der Neuplanung kein weiterer Eingriff vorliegt. Vielmehr konnte eine geringfügig verminderte Eingriffsschwere und damit eine graduelle Verbesserung der Umweltsituation infolge der Neuplanung festgestellt werden.

Alle im Umweltbericht geprüften und in die Bilanzierung eingeflossenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Planzeichen und/oder textliche Festsetzungen enthalten, um den erforderlichen Ausgleich planungsrechtlich zu gewährleisten.

Als Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen dient die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen gegenüber der freien Landschaft. Diese Flächen einschließlich der umfangreichen Pflanzmaßnahmen werden aus gestalterischer Sicht, aber auch zur Sicherstellung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig.

Hierzu gehören auch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum. Bei der Festsetzung über den Umfang der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken wurde berücksichtigt, dass diese Maßnahmen einerseits ausreichend sind, um den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sichern, andererseits das Maß der baulichen Nutzung und die Flexibilität bei der Grundstücksnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Mit der textlichen Festsetzung von Einzelbäumen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der inneren Erschließungsstraßen wird auch dem gestalterischen Ziel zur Verbesserung des Straßenraums (siehe Ziffer 1.7.3 der Begründung) planungsrechtlich entsprochen.

1.10 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Der überwiegende Teil der noch unbebauten Grundstücksflächen einschließlich der vom Bestandsbetrieb Oggenhauser Hauptstraße 77/79 benötigten Erweiterungsflächen befinden sich inzwischen in städtischem Besitz. Die verbleibenden Flächen können zu gegebener Zeit von der Stadt voraussichtlich freihändig erworben und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden.

Das schon im Rahmen des früheren Bebauungsplanverfahrens angeordnete förmliche Umlegungsverfahren, das jedoch bislang mangels Erforderlichkeit nicht durchgeführt wurde, wäre somit entbehrlich.

1.11 Kosten

1.11.1 Planungskosten (netto)

Bebauungsplan	31.220.- €
Umweltbericht	13.300.- €
Straßenplanung (bis Entwurfsplanung)	ca. 37.500.- €
Kanalplanung	ca. 50.000.- €
Grünplanung (einschl. Versickerungsanlagen)	ca. 24.400.- €

(Die Planungskosten für Straßen-, Kanal- und Grünplanung sind geschätzte Kosten; sie sind abhängig von den tatsächlichen Baukosten.)

1.11.2 Geschätzte Baukosten (brutto)

Kanalisation (Regenwasser, Schmutzwasser)	ca. 1.040.000.- €
Straßen und Wege, einschl. Verkehrsgrün	ca. 1.227.000.- €
Öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen	ca. 145.500.- €

1.11.3 Einnahmen

Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den gültigen Beitragssatzungen der Stadt erhoben.

Im Übrigen entstehen Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke.

1.12 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche [ha]	Anteil [%]
Gesamtfläche Plangebiet	7,15	100,0
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 1,63	22,8
Gewerbegebiet (GE)	ca. 3,74	52,5
Fläche für Abfallentsorgung	ca. 0,01	0,0
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,17	16,2
- davon Straßen	0,67 ha	
- davon Feld- / Geh- / Radwege	0,26 ha	
- davon Verkehrsgrün	0,24 ha	
öffentliche Grünflächen/ Maßnahmenflächen	ca. 0,60	8,5

2 Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange geprüft, in einem Umweltbericht dargestellt und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gemacht. Es sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Bei Änderungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans – wie in diesem Fall – muss gemäß § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB der Vergleich von geltendem Plan zu neuem Plan gezogen werden. Eine erweiterte Ausgleichspflicht besteht nur für neues Baurecht. Diese Freistellung gilt nicht für das Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

2.1 Anlass

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Änderung bzw. Überplanung des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans „Mittelfeld“ und die damit verbundene Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelfeld“.

Grund für die Neuaufstellung ist vor allem der Erweiterungswunsch eines bereits angesiedelten Gewerbebetriebs, der ohne Änderung des bisherigen Planungsrechts nicht möglich ist. Dabei wird auch die Erschließung überarbeitet. Zwar bleibt die verkehrliche Erschließung konzeptionell erhalten, allerdings entfällt durch die Neuorganisation der gewerblichen Flächen eine Stichstraße, die beiden geplanten Erschließungsstraßen werden verschoben und der Wirtschaftsweg im Süden des Gebiets wird im östlichen Abschnitt verbreitert. Es werden keine Änderungen der Nutzungsart vorgenommen.

Der Geltungsbereich ist bis auf eine kleine Anpassung an das Kataster im Nordosten des Gebiets identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich hat nun eine Größe von 7,15 ha, der vorherige 7,12 ha.

2.2 Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts

Art des Gebiets	Eingeschränktes Gewerbegebiet Gewerbegebiet
Erschließung	zwei Stichstraßen mit Wendehammer Wirtschaftsweg
Flächenbedarf	ca. 7,15 ha davon ca. 1,63 ha eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), ca. 3,74 ha Gewerbegebiet (GE), ca. 0,92 ha reine Verkehrsflächen und ca. 0,84 ha Grünflächen (Verkehrsgrün und Ausgleich)

2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Arten und Biotope	Artenschutz Schutz und Erhalt von Lebensräumen <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> FFH-Richtlinie und EG-Vogelschutzrichtlinie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan der VG Heidenheim-Nattheim
Wasser	Erhalt von Grundwasser und Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim, Aalen und Ulm vom 31.10.1967 Wassergesetz für Baden-Württemberg, Wasserhaushaltsgesetz Landschaftsplan der VG Heidenheim-Nattheim
Boden	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Sicherung der Bodenfunktionen Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Landschaftsplan der VG Heidenheim-Nattheim
Klima und Luft	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen Vermeidung von Emissionen Verbesserung der Luftqualität <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Landschaftsplan der VG Heidenheim-Nattheim
Landschaftsbild und Erholung	Schutz des Landschaftsbilds Ortsrandgestaltung Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft <u>Rechtsgrundlagen und Fachpläne:</u> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan der VG Heidenheim-Nattheim
Mensch	Schutz der menschlichen Gesundheit Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) <u>Rechtsgrundlagen:</u> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) Landschaftsplan der VG Heidenheim-Nattheim

Kultur- und Sachgüter Schutz und Erhalt von historischen Kulturdenkmalen sowie von Bau- und Bodendenkmalen

Rechtsgrundlage:
Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittelfeld“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim entwickelt.

Die Kennzeichnung „Gewerbe, geplant“ wurde nachrichtlich in die Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 übernommen. Der Landschaftsplan (HPC, 2012) kennzeichnet die Fläche als „Siedlungsfläche einschließlich geplanter Bau- und Hinweisflächen“. Die geplanten Änderungen erfüllen weiterhin die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen. Die Art der Nutzung wird nicht verändert, das Maß nur geringfügig.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es mit Ausnahme der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der „Fassungen im Brenztal“ keine weiteren ausgewiesenen Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope.

Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet von 14.12.1977 muss beachtet werden.

Altlasten

Nach dem Altlastenkataster des Landratsamtes Heidenheim (Stand 2011) gibt es im gesamten Geltungsbereich keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

2.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB werden die bestehenden Umweltmerkmale 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 Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mittelfeld“ vom 12.12.1996 mit der aktuellen Planung zu vergleichen.

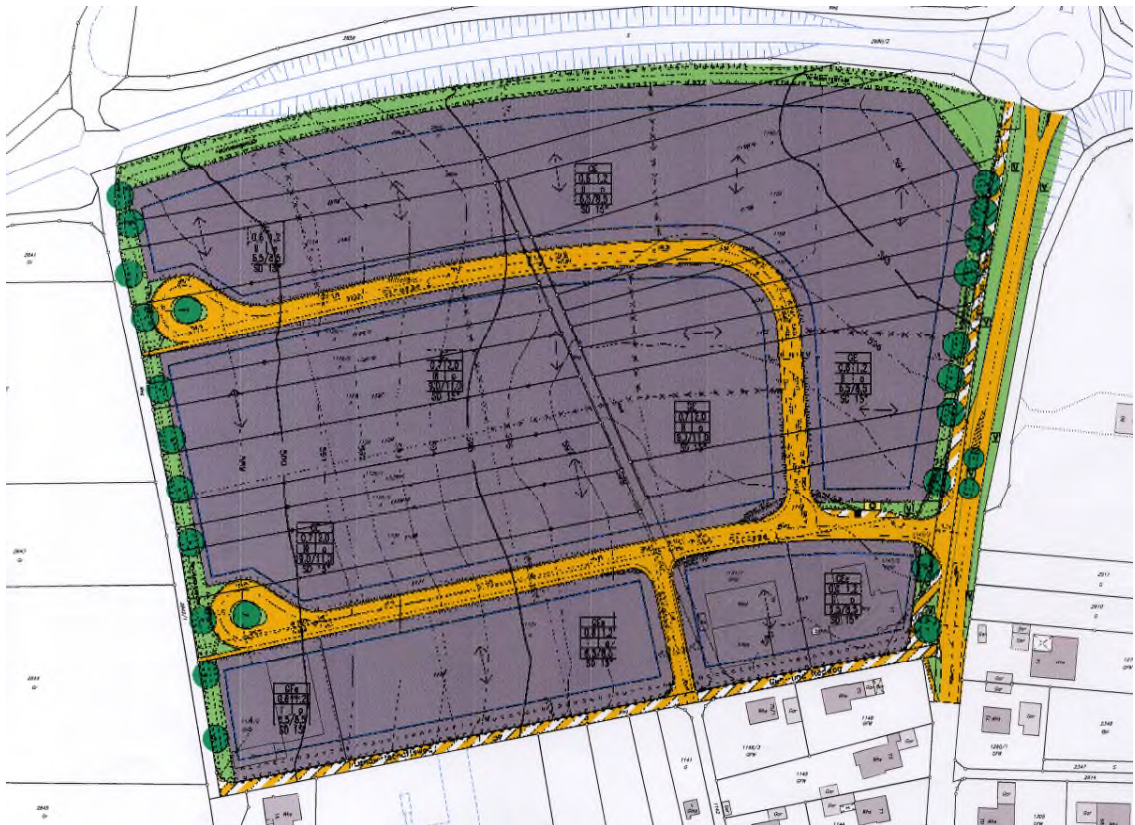


Abb. 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mittelfeld“

2.4.1 Schutzgut Arten und Biotope

Arten

Arten der Vogelschutzrichtlinie, Anhang II Arten der FFH-Richtlinie bzw. andere streng und besonders geschützte Arten, werden auf dieser landwirtschaftlich geprägten Fläche nicht erwartet bzw. werden aufgrund der Ausweichmöglichkeiten in die weitläufigen, direkt angrenzenden Freiflächen mit Gehölzstrukturen nicht erheblich beeinträchtigt. Arten aus dem Artenschutzprogramm Baden-Württemberg sind nicht betroffen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird als nicht notwendig erachtet.

Eingriffsbewertung Schutzgut Arten

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergeben sich durch die Planung keine Änderungen für die Tierwelt. Durch die Anlage einer Retentionsmulde und die Schaffung von temporär feuchten Gräben ist es durchaus möglich, dass sich am Rand des Geltungsbereichs neue Arten etablieren.

Biotope

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem aktuellen Verfahren der LUBW „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU, 2005). Die Bestandsaufnahme war im Herbst 2015. Der Geltungsbereich lässt sich in verschiedene Biotoptypen unterteilen.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen Biotoptypen der Planung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie deren Wertstufen.

Tabelle 1: Bestandserhebung und Gegenüberstellung zur Planung

Biotoptyp	LfU-Code	m ² /Stück	
		Bestand	Planung
Versiegelte Fläche (m²)			
- Straße, Fuß- und Radwege	60.21	9.932	9.236
- Parken	60.23	68	73
- Fläche für Entsorgungsanlagen	60.21	18	15
- Eingeschränktes Gewerbegebiet	60.10	11.419	16.343
- Gewerbegebiet	60.10	43.017	37.438
Gesamt		64.454	63.105
Bäume (Stück)			
- Bestand	45.30a	1	1
- Planung: Straßenbäume auf Privatfläche	45.11a	0 ¹	73
- Planung: Bäume in Grünflächen entlang Verkehrsflächen	45.12a	4	16
- Planung: Bäume in Grüngürtel	45.12b	20	20
Gesamt		25	110
Grünfläche (m²)			
- Verkehrsgrün	33.80,60.53	1.671	2.320
- Retentionsmulde+ Bepflanzung	33.20, 33.41, 42.30	5.058	6.038
Gesamt		7.155	8.358
Summe (m²)		71.183	71.463
Summe (ha)		7,12	7,15

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet mit passender Erschließung geplant. Um dieses Gewerbegebiet befindet sich eine Art Grüngürtel. Integriert in diese Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist eine Retentionsmulde, um das anfallende Dachwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Der Bebauungsplan wurde bislang kaum umgesetzt. Die noch nicht bebauten Flächen sind derzeit in der landwirtschaftlichen Nutzung.

1 Im GOP wurden außerdem auf privaten Grundstücken 56 Bäume entlang der Verkehrsflächen als Maßnahmen festgelegt. Diese wurde aber nicht als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

Tabelle 2: Bewertung der kartierten Biotoptypen (Bestand und Planung)

Biotoptyp	LfU-Code	Grundwert	Biotopwertpunkte	
			Bestand	Planung
- von Bauwerken bestandene Flächen (max. 80 % v. GE/GEe)	60.10	1	43.549	43.463
- Völlig versiegelte Straße, Weg oder Platz	60.21	1	10.018	9.333
- Teilversiegelte Flächen (Pkw-Stellplätze, ca. 2 % v. GE/GEe)	60.23	2	2.177	2.173
- Bestandsbaum	45.30a	6	330	330
- Allee	45.11a	6	-	44.688
- Bäume Grüngürtel ²	45.12b	5	9.800	9.800
- Bäume entlang von Straße/Weg	45.12a	6	2.352	3.528
- Verkehrsgrün	33.80, 60.53	4	6.684	9.280
- Retentionsmulde (ca. 40 % von Grünfläche)	33.20 P2	19	38.441	41.672
- Wiese um Mulde (ca. 20 %)	33.41	13	13.151	14.256
- Gebüsch um Mulde (ca. 40 %)	42.30	21	42.487	46.059
- Grün auf Privatflächen (ca. 8 %)	33.80	4	17.420	17.385
- Bäume und Sträucher auf Privatfläche (mind. 10 %)	41.20	15	81.654	81.492
Summe			268.063	323.459

Eingriffsbewertung Schutzgut Biotope

Aus der Gegenüberstellung der Planung mit dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist zu erkennen, dass vor allem die grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit der – wenn auch geringen - Reduzierung der Verkehrs- und Gewerbeflächen zu einer Verbesserung des Gebiets führen.

Im Detail wird das Baugebiet aufgrund der Reduzierung der Versiegelung durch Verkehrs- und Gewerbegebietsflächen um ca. 0,11 ha, der Erhöhung der Pflanzgebote um ca. 80 Hochstammbäume (planungsrechtliche Sicherung der Maßnahme durch Übernahme aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan) und der Festsetzung von Grünflächen auf einer um 0,12 ha vergrößerten Fläche nach Biotoptypenbewertung um mehr als 50.000 Biotopwertpunkte aufgewertet. Somit ergeben sich durch die neuen Festsetzungen Verbesserungen gegenüber den bisherigen beim Schutzgut Biotope. Dies führt natürlich auch zu positiven Auswirkungen auf weitere Schutzgüter.

2.4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelfeld“ nicht vorhanden. Die Beurteilung wird ausschließlich anhand des Grundwassers vorgenommen. Bei der Bewertung des Grundwassers ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen das wichtigste Kriterium, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und –neubildung beschreiben zu können. Hinzugezogen wurde dazu die Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7327 Giengen an der Brenz.

² Stammumfang angenommen: 18 cm, Wachstum in 25 Jahren: 80 cm

Im Zuge des rechtgültigen Bebauungsplans wurden zwei Gutachten erstellt. Beide untersuchen die geologischen Verhältnisse und machen Aussagen zu der Versickerungsleistung des Bodens sowie der Grundwasserneubildungsrate.

Laut der beiden Gutachten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des höheren Oberjuras (Weißjura) mit mittlerer Durchlässigkeit. Vereinzelt können Schichten von tertiären Ablagerungen (Obere Süßwassermolasse) und Auswurfmassen des Nördlinger Ries (Bunte Breccie und Gries) angetroffen werden. In der geologischen Karte überwiegt im Geltungsbereich deutlich die „Obere Süßwassermolasse“. Die Wasserdurchlässigkeit und die Grundwasserneubildungsrate sind überwiegend gering. Die durchgeführten Versickerungsberechnungen und -versuche bestätigen diese geringe Wertigkeit.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Wassersfassungen im Brenztal“. Die Festsetzungen der Rechtsverordnung von 1977 sind bei einem Eingriff in das Schutzgut Wasser zu beachten.

Eingriffsbewertung Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung verringert sich die Grundwasserneubildung. Das Planungsgebiet wurde im Jahr 1995 bereits hydrogeologisch im Zuge einer Baugrunduntersuchung untersucht. Das Gutachten ergab, dass die Flächenversiegelung durch das geplante Baugewerbegebiet zu keiner bemerkenswerten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate des genutzten Kalkaquifers (Schutzzone III der Wassersfassungen im Brenztal) mit einem großräumigen, überregionalen Einzugsgebiet, führt (Ingenieurbüro A. Szabady).

Um die lokale Grundwasserneubildung zu erhöhen, das Lokalklima durch eine erhöhte Verdunstung zu verbessern, die Kanalisation und die Kläranlage hydraulisch zu entlasten und nicht zuletzt eine möglichst natürliche Bodenfunktion zu erhalten oder wiederherzustellen, wird auf der Grünfläche rund um das Gewerbegebiet ein Entwässerungsgraben angelegt. Festgesetzt wird, dass das komplette Dachwasser, das Oberflächenwasser von Gehwegflächen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten - sofern diese nicht von Lkw-Verkehr benutzt werden - und anderen nicht gewerblich genutzten Flächen in diese Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden muss und so großflächig versickern kann. Diese Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und führen dazu, dass im Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die empfohlene Dachbegrünung würde den Eingriff zusätzlich minimieren.

2.4.3 Schutzgut Boden

Bodentypen im Planungsgebiet sind nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 200) überwiegend Braunerden aus schluffigem bis lehmigem Molassematerial, meist mit Fließerde-Decke und gering verbreitet Gleye aus lehmigen Talsedimenten. Das Ingenieurbüro „Geotechnik Aalen“ hat 2005 innerhalb des Geltungsbereichs drei Schurfgruben (4 m x 1,5 m) angelegt, um die Untergrundverhältnisse direkt zu erkunden. Dadurch ist erkennbar, dass der Untergrund des Untersuchungsgebiets durch bindige quartäre Hanglehme aufgebaut ist.

Bei der Bewertung des Istzustands werden nicht die möglicherweise vorhandenen Grünlandzahlen zu Grunde gelegt, sondern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Eingriff berechnet sich demnach nach der Bilanz versiegelter zu unversiegelter Fläche vor und nach dem Eingriff und der dementsprechenden Verbesserung oder Verschlechterung der Bodenfunktionen gemäß § 1 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg.

Eingriffsbewertung Schutzgut Boden

Durch eine etwas sparsamere Erschließung, die Reduzierung von Gewerbegebietsflächen, das weitgehende Beibehalten der Festsetzungen zum Maß der Nutzung (vor allem das Beibehalten der festgesetzten GRZ von max. 0,7) und die Vergrößerung des Grünflächenanteils innerhalb des Geltungsbereichs führt die jetzige Planung zu einer (geringfügigen) Verbesserung des Bebauungsplangebiets im Bereich des Schutzguts Boden.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 0,11 ha werden die Bodenfunktionen nicht länger beeinträchtigt. Das verdeutlicht auch Tabelle 3.

Tabelle 3: Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs (Bestand und Planung)

Versiegelte Fläche (ha)	Bestand	Planung
Straße, Fuß- und Radwege, Parken, Fläche für Entsorgungsanlagen	1,00	0,93
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,6 + 50% Nebenanlagen, max. 0,8)	0,91	1,31
Gewerbegebiet (GRZ 0,7 + 50 % Nebenanlagen, max. 0,8)	3,44	3,00
Gesamt	5,35	5,24

2.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Schwäbische Alb“ mit einem relativ rauen Klima (submontan bis subkontinental). Die Jahrestemperatur beträgt durchschnittlich 6,8 °C, die mittleren Niederschlagsmengen liegen bei circa 879 mm im Jahr. Das nach Nord-Ost, Nord und Nord-West abfallende Plangebiet hat eine durchschnittliche Neigung von 4 % bis 7 % und liegt auf einer Höhe zwischen 587 m und 599 m ü. NN.

Die bislang unbebaute Fläche ist aufgrund der Vegetationsstruktur eine Kaltluftproduktionsstätte. Allerdings ist für die Bewertung der Fläche nicht die Ist-Situation, sondern der rechtsgültige Bebauungsplan relevant.

Eingriffsbewertung Schutzgut Klima / Luft

Gemäß dem Minimierungsgebot ist der Anteil der eingeschränkten Gewerbeflächen zu den „normalen“ Gewerbeflächen leicht vergrößert worden, ebenso die Freiflächengröße. Beides kann als leichte Verbesserung gewichtet werden. Auch die - aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommenen - grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen, vor allem die Pflanzung von rund 100 Bäumen (O₂-Produktion) sowie die erhöhte Verdunstungsrate (Retentionsmulde), verbessern das Lokalklima. Durch die Neuplanung wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

2.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Es sind - wie bei den aktuell geltenden Festsetzungen - baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Durch die bereits fertig gestellten Gewerbebetriebe und die beiden Straßen im Osten und Norden sind Vorbelastungen vorhanden, so dass bau- und betriebsbedingte Auswirkungen nur in einem geringen Umfang zu erwarten sind. Die geplanten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Pflanzungen auf den Baugrundstücken und zur Umgebung hin, binden die Bebauung in die Landschaft ein. Allerdings sieht die Neuplanung Gebäudehöhen bis 9,0 m (mit geneigtem Dach max. 11,50 m) vor. Dies ist – gerade im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs – eine Steigerung von bis zu 3,0 m.

Eingriffsbewertung Schutzgut Landschaftsbild

Die konsequente Eingrünung des Gewerbegebiets zu allen Seiten wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da dadurch die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung gewährleistet wird. Insgesamt ist bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen von keiner stärkeren Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft als nach geltendem Recht auszugehen, auch wenn die Gebäude jetzt bis zu 3,0 m höher gebaut werden können.

2.4.6 Schutzgut Mensch

Lärm

Mit lärmtechnischen Belastungen aufgrund der Ausweisung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet und der Planung neuer Erschließungsstraßen und dem damit verbundenen Lärmaufkommen durch Lkw, Be- und Entladevorgänge ist nach der Umsetzung des Plans zu rechnen.

Durch den Bauungsplan „Gewerbegebiet Mittelfeld“ ergeben sich allerdings keine höheren Lärmemissionen als durch die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bauungsplans „Mittelfeld“. Im Gegenteil: Durch den größeren Abstand zum heutigen Siedlungsrand mit überwiegender Wohnbauung werden mögliche Immissionsbelastungen aus dem uneingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des geplanten Mittelfeldweges reduziert.

Die Festsetzungen, die u. a. zur Minderung des Lärms beitragen, bleiben bestehen. Dazu gehören die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Süden sowie die Schaffung einer sichtbaren Trennung von bestehendem Wohngebiet zu eingeschränktem Gewerbegebiet durch Festsetzung eines Grünstreifens mit entsprechender Bepflanzung.

Erholung

Entsprechend der heutigen Situation dient der Wirtschaftsweg 1138 weiterhin auch als Geh- und Radweg. Im Gewerbegebiet sind einseitige Gehwege, die an die Oggenhauser Hauptstraße und den westlich gelegenen Wirtschaftsweg 2842/1 angebunden sind, vorgesehen. Eine gute Anbindung an das Fußwegenetz von Oggenhausen ist somit gewährleistet. Der heute westlich der Oggenhauser Hauptstraße vorhandene Geh- und Radweg als Verbindung zwischen dem Ort und den Sportanlagen im Norden bleibt erhalten. Ansonsten bietet das Gewerbegebiet – auch durch die Vorbelastung durch die im Norden liegende Kreisstraße 3032 und durch die Oggenhauser Hauptstraße im Osten – keine Erholungsfunktion, was auch nicht erforderlich ist.

Eingriffsbewertung Schutzgut Mensch inklusive Erholung

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der geringen Bedeutung für die Erholung des Menschen gering eingeschätzt. Natürlich müssen die Immissionsobergrenzen der TA Lärm eingehalten werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze, geschützte oder bedeutsame Kulturgüter sind in dem Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Eingriffsbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wenn bei Bauarbeiten Kulturdenkmale nach § 20 DSchG gefunden werden, müssen diese an das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege gemeldet werden. Dies ist als Festsetzung des Bauungsplans zu verankern. Ansonsten führen die Planungen zu keinen Beeinträchtigungen dieses Schutzguts.

2.4.8 Wechselwirkungen

Im Plangebiet sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gegeben. Beispielsweise bestehen bei der Siedlungsentwicklung (Versiegelung) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Biotope. So führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Lebensraumverlust sowie einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan-gebiet nicht zu erwarten.

2.4.9 Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Im Vergleich mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, ergeben sich durch die Neuplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Tatsächlich ist es so, dass durch das Einhalten des Gebots der Vermeidung und Minimierung bei einzelnen Schutzgütern Verbesserungen möglich sind.

Die geplanten und beschriebenen Minimierungsmaßnahmen - damals im Umweltbericht bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan oder den Festsetzungen des Bebauungsplans beschrieben - sind ebenso wie die grünordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

2.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.5.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist die Fläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan ein - z. T. eingeschränktes - Gewerbegebiet. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wären unverändert. Auch die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen bliebe konzeptionell erhalten.

Durch die Neuplanung erfolgt lediglich die Verschiebung der beiden geplanten Straßen Mittelfeldweg und Ascherfeldweg um ca. 15,0 m nach Norden, die Verbreiterung des Wirtschaftsweges im Südwesten auf insgesamt 6,0 m und die Erweiterung der Baugebietsflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets um ca. 20,0 m nach Norden. Außerdem wird der Abstand der südlichen Baugrenze von 6,0 m auf 7,5 m erweitert.

2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich für die einzelnen Umweltbelange keine Änderungen bzw. Verschlechterungen. Allerdings ist dies nur durch Übernahme der damals festgelegten grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen und die Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen möglich. Diese werden im Kapitel 2.5 ff. beschrieben.

2.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend aufgeführte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei der Bilanzierung des Eingriffs als Bestandteil der Planung angenommen. Sollte es generell nicht möglich sein Maßnahmen umzusetzen, ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen.

2.6.1 Dachbegrünung

Eine extensive oder auch intensive Dachbegrünung wird generell für alle Dachflächen im Planungsgebiet empfohlen. Geeignet sind vor allem flache und flach geneigte Dächer. Der Aufbau sollte eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufweisen und anteilig Oberboden aus dem Baugebiet enthalten.

2.6.2 Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Zur weiteren Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere sollte während der Bauphase auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle verzichtet werden.

2.6.3 Sachgerechter Umgang mit Abfall

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Bei der Entsorgung und Wiederverwertung von Abfall ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landratsamtes Heidenheim zu beachten.

2.6.4 Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung so effektiv wie möglich zu gestalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Passivhausbauweise zur Minimierung von Wärmeverlusten
- Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen)

2.6.5 Sonstige Minimierungsmaßnahmen

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist sicherzustellen. Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Bodenverdichtung in Bereichen, die nicht zur Überbauung vorgesehen sind, sind zu unterlassen. Außerdem ist auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen zu achten und der Oberboden sachgemäß zu behandeln. Auch eine weitestmögliche Reduzierung von Lärm, Staub und Schadstoffen durch die Optimierung des Bauablaufs ist anzustreben.

2.7 Kompensationsmaßnahmen (planintern)

2.7.1 Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf Privatgrundstücken

Auf mindestens 10 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt ca. sieben Sträucher pro 10 m². Eine Auswahl standortgerechter Sträucher und Gehölze wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan festgelegt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, die Baugrundstücke entlang den für dieverkehrliche Erschließung zulässigen öffentlichen Verkehrsflächen zu mindestens 50 % zu begrünen bzw. mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den Grundstücken im Süden, die an den bereits bestehenden Wirtschaftsweg bzw. an das Gebiet mit Wohnbebauung angrenzen, ist sowohl auf einem 3,5 m breiten Streifen eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern als auch mit Bäumen festzusetzen. Diese Begrünung dient als Sichtschutz und erfüllt somit auch die indirekte Immissionsschutzfunktion zu dem bestehenden Wohngebiet. Diese beiden Bepflanzungsvorschriften können mit den vorgeschriebenen Strauchpflanzungen auf 10 % der Grundstücksfläche verrechnet werden, sie müssen nicht zusätzlich angelegt werden.

Des Weiteren ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Hochstammbaum zu pflanzen. Vorgesehen sind Standorte entlang der beiden Erschließungsstraßen, so dass eine Allee entstehen kann. So entsteht ein einheitliches Erscheinungsbild und das neue Gewerbegebiet wird durchgrünt. Um dieses einheitliche Bild zu unterstreichen, wird die Auswahl der Baumarten auf Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche und Winterlinde begrenzt. Es wäre sinnvoll, die einzelnen Standorte der Hochstamm-bäume in den Bebauungsplan zu übernehmen. Allerdings ist eine Pflanzbindung voraussichtlich nicht möglich, da noch nicht klar ist, wo die Ein- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke liegen. Falls nicht alle zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen gepflanzt werden können, sind Baumpflanzungen auf dem gesamten Grundstück möglich. Bei den Grundstücken im Süden sollten die Bäume möglichst innerhalb des Pflanzstreifens an der südlichen Grenze gepflanzt werden. Der Wurzelraum ist im Umfeld von 2,0 m Durchmesser offen zu halten und darf nicht verdichtet werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen dienen der Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets und verbessern somit das Landschaftsbild. Durch die verschiedenen Arten werden die Strukturvielfalt erhöht und sowohl neue Lebensräume als auch Nahrungshabitate geschaffen. Auch das Kleinklima wird verbessert.

2.7.2 Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf öffentlicher Fläche

Auf der öffentlichen Fläche, die das Gewerbegebiet im Osten, Westen und Norden „umschließt“, sind insgesamt 1000 Sträucher und 20 Hochstammbäume zu pflanzen. Sinnvoll sind hier vor allem Weiden, Erlen und andere Bäume, die feuchte Standorte bevorzugen. Grund dafür ist die Retentionsmulde, die innerhalb dieses Grünstreifens anzulegen ist (siehe Kap. 2.7.3).

Zusätzlich sind im öffentlichen Bereich insgesamt 16 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Vorgesehen sind diese im Bereich der beiden Wendehammer, der öffentlichen Stellplatzfläche sowie in dem Grünstreifen parallel zur Oggenhauser Hauptstraße. Die genauen Standorte sind als Pflanzbindung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2.7.3 Regenbewirtschaftung - Versickerung

Das komplette Dachwasser, das Oberflächenwasser von Gehwegflächen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten - sofern diese nicht von Lkw-Verkehr benutzt werden - und anderen nicht gewerblich genutzten Flächen muss in die Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden und kann so großflächig versickern.

Anfallendes Schmutzwasser kann über neu gebaute Mischwasserkanäle ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Durch die gesplittete Abwassergebühr führt dies für den Eigentümer voraussichtlich zu finanziellen Vorteilen, da bei Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses eine Einsparung bei den Regenwassergebühren erfolgt. Um die Qualität des Regenwasserabflusses zu gewährleisten, sind Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei verboten.

2.8 Ergebnis

Die nachfolgende Tabelle soll verdeutlichen, dass das Plangebiet im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verbessert wurde.

Tabelle 4: Vergleich der Festsetzungen der Bebauungspläne „Mittelfeld“ (1996) und „Gewerbegebiet Mittelfeld“

Festsetzungen	Rechtskräftiger B-Plan „Mittelfeld“	Entwurf B-Plan „Gewerbegebiet Mittelfeld“
Geltungsbereich	7,12 ha	7,15 ha
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet	Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl - Grundflächenzahl - Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe (m)	1,2 / 2,0 0,6 / 0,7 II / III 8,5 / 11	1,2 / 1,8 / 2,0 0,6 / 0,7 - 7 / 9
Verkehrsflächen (ohne Grün)	1,0 ha	0,93 ha
Grünflächen/Maßnahmenflächen/Verkehrsgrün	0,7 ha	0,82 ha
Ökopunkte	268.063	324.439

2.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Beim Geltungsbereich handelt es sich durch den 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Mittelfeld“ um ein rechtskräftiges Gewerbegebiet. Durch die Neuplanung wird einer gewünschten Erweiterung eines ansässigen Betriebes entsprochen. Bauungs-, Nutzungs- und Freiflächenstrukturen bleiben erhalten. Änderungen gibt es – zumindest teilweise - in der Erschließungsstruktur, aus denen sich eine neue Aufteilung der Flächen für Gewerbe ergeben. Eine Suche nach Alternativstandorten und -möglichkeiten ist irrelevant.

2.10 Vorschläge zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen. Die Einhaltung und die Wirksamkeit der im Planungsgebiet zu realisierenden Pflanzungen sollten sowohl auf öffentlicher Fläche als auch auf den privaten Grundstücken ca. drei Jahre nach Anlage bzw. Beendigung der Fertigstellungspflege überprüft werden. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen durchzuführen, welche nach weiteren drei bis fünf Jahren erneut zu überprüfen sind.

2.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt teilweise verbal-argumentativ und teilweise rechnerisch. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen innerhalb des hier vorliegenden Umweltberichts nach §§ 1 und 2 BauGB werden im ersten Schritt auf Grundlage des vorhandenen Datenmaterials ermittelt, welche Wertigkeit die einzelnen Schutzgüter besitzen. Diese Prüfung erfolgt schutzgutbezogen nach festgelegten Kriterien gemäß den

„Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)“ (Hrsg. LfU 2005).

Als zweiter Schritt werden Maßnahmen formuliert und schutzgutbezogen argumentiert, ob der Eingriff damit kompensiert werden kann bzw. inwieweit die Auswirkungen der Planungen weiterhin erheblich sind.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm, Geruch) wurde kein Gutachten erstellt, die Bewertung erfolgte anhand von Abschätzungen, da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an diesem Standort bereits möglich ist.

2.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelfeld“ in Heidenheim umfasst eine ca. 7,15 Hektar große Fläche im Norden des Teilortes Oggenhausen.

Auf rund 75 % der Fläche sind in offener Bauweise Flächen für Gewerbe vorgesehen. Davon sind im südlichen Bereich ca. 30 % als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant.

Die Erschließung erfolgt über zwei neue Straßen. Der vorhandene Wirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereichs wird im östlichen Abschnitt verbreitert, so dass der Ausbau auf insgesamt 5,50 m möglich wird.

Für das Plangebiet liegt der am 12.12.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mittelfeld“ vor. Dieser Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Regionalplan Ostwürttemberg und ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Seine Festsetzungen bilden die Grundlage für die Umweltprüfung.

Die Neuplanung hält sich an die Bauungs-, Nutzungs- und Freiflächenstrukturen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich die Erschließungsstruktur ist teilweise verändert.

Verglichen mit der Vorgängerplanung (Bebauungsplan „Mittelfeld“) ist in der Gesamtschau von einer verminderten Eingriffsschwere und damit einer graduellen Verbesserung der Umweltsituation infolge der Neuüberplanung auszugehen. Im Detail wird das Baugebiet aufgrund der Reduzierung der Versiegelung durch Verkehrs- und Gewerbegebietsflächen um ca. 0,11 ha, der Erhöhung der Pflanzgebote um mehr als 80 Hochstammbäume und der Festsetzung von Grünflächen auf einer um 0,12 ha vergrößerten Fläche nach Biotoptypenbewertung um mehr als 50.000 Biotopwertpunkte aufgewertet.

Somit ergeben sich durch die neuen Festsetzungen deutliche Verbesserungen gegenüber den bisherigen.

Nach Realisierung der Planung und Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und planinternen Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Der Eingriff nach §15 ff BNatSchG ist kompensierbar, wenn die geplanten Maßnahmen zeitnah ausgeführt werden.