

Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Allgemeine Wohngebiet

„Am Ängerlein, BA IV“
in Heidenheim

3 Änderung

im beschleunigen Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. (8) BauGB

Auftraggeber:

Markt Heidenheim

Ringstraße 12

91719 Heidenheim

Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer:

igi CONSULT GmbH

Oberdorfstraße 12

91747 Westheim

Telefon: 09082/73-0

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Maßnahmen:

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin

Schlossstraße 19

91792 Ellingen

Az.: C220005

Westheim, den 01.02.2023

1. Grundlagen, Anlass zur Aufstellung, Ziel der Planung

Das Wohngebiet „Am Ängerlein, BA IV“ ist weitestgehend - mit Ausnahme der Flächen „3. Änderung“ – bebaut.

Innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches der „3. Änderung“ sind bisher sieben Bauplätze und eine Grünfläche ausgewiesen. Diese Grundstücke sind ausschließlich im Eigentum der Familie Beyer, Heidenheim.

Ziel der Planung ist – der allgemeinen Vorgabe zu folgen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen - die Flächen verdichtet zu bebauen.

Dazu ist vorgesehen 3 ausgewiesene Parzellen für Einfamilienhäuser zu teilen und mit Doppelhaushälften (DHH) zu bebauen. Zudem sind auf 2 Parzellen anstatt Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser (MFH) vorgesehen. Auf zwei Parzellen sind weiterhin Einfamilienhäuser (EFH) geplant. Die bisher ausgewiesene Grünfläche Flur-Nr. 2911/14 ist nun zur Erschließung der Parzellen Flur-Nr. 2911/10 (DHH Nord), 2911/11 (DHH) und 2911/15 (MFH) mit Wendebereich vorgesehen.

2. Planungsumgriff, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Planungsumgriff der 3. Änderung ist in der Planzeichnung mit der Grenze des „Räumlichen Geltungsbereiches“ abgegrenzt.

Die Planungsgebiet liegt in Hanglage mit teils bis zu 2 m hohen Böschungen. Die Änderung der Erschließung – Zufahrten zu den Garagen - der Parzellen Flur-Nr. 2911/10 (DHH Nord), 2911/11 (DHH) und 2911/15 (MFH) ist durch die Hanglage und die Böschungen bedingt.

3. Erschließung des Baugebietes/Ver- und Entsorgung

Die Parzellen des Geltungsbereiches 3. Änderung sind weitestgehend erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser sind in der südwestlich liegenden Abt-Vestenberg-Straße und in der östlich vorbeiführenden Hugelburgstraße vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird vorrangig in Zisternen gesammelt und zum Gießen der Grünanlagen verwendet. Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Teilgebiet wird über den Niederschlagswasserkanal der Rohrach zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die „Gnotzheimer Gruppe“. Die Wasserleitungen sind überwiegend vorhanden. Erforderlichenfalls werden sie entsprechend ergänzt.

Strom- bzw. Telefonanschlüsse zur Erschließung der Parzellen sind in der Abt-Vestenberg-Straße und in der östlich vorbeiführenden Hugelburgstraße vorhanden.

Zur Erschließung der geteilten Bauplätze mit Doppelhaushälften Flur-Nr. 2911/9, 2911/10 und 2911/11 werden die Sparten entsprechen aufgeteilt, damit jeder Bauplatz einen eigenen Anschluss erhält.

Die verkehrliche Erschließung der Bauplätze Flur-Nr. 2911/10 (a*), 2911/11 (a* und b*)) und 2911/15, deren Erschließung von der Abt-Vestenberg-Straße her aufgrund der Hanglage problematisch wäre, ist wie folgt geplant:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Nordseite aus, zunächst über die Zufahrt auf dem Schulgrundstück, dann über eine gemeinsame private Verkehrsfläche.

Hierzu ist geplant

- a. den Zufahrtsbereich auf dem Schulgrundstück als öffentliche Fläche zu widmen (s. Bebauungsplan-Zeichnung dunklere Graustufe).
- b. die Erschließungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung privatrechtlich zu regeln. Hierzu sind entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte) der „Miteigentümer“ zu vereinbaren/abzuschließen (s. Bebauungsplan-Zeichnung hellere Graustufe).

*) Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans werden diese Bauplätze geteilt. Die Teilung ist rechtlich noch nicht erfolgt (bisher keine neuen Flurnummern). Zur Unterscheidung und Kennzeichnung der Teilung erhalten diese Bauplätze zur aktuellen bestehenden Flurnummer vorab die Ziffern a bzw. b im Bebauungsplan 3. Änderung zugeordnet.

4. Grünordnung

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind im Änderungsbereich zahlreiche Bäume und eine Grünfläche eingetragen. Die Grünfläche wird mit der Änderung zum verdichteten Bauen stark reduziert. Um dennoch eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebiets zu gewährleisten, werden Vorgaben zum Erhalt eines Baumes und Teilen von Hecken / Gebüsch sowie zur Pflanzung von Bäumen und Ergänzung von Hecken / Gebüsch getroffen. Die mittlerweile vorhandene Hecke an der Abt-Vestenberg-Straße soll hierbei, auch als Sichtschutz und im Hinblick auf das Ortsbild, teilweise erhalten und ergänzt werden. Im Bereich der Zufahrten der Grundstücke Haus-Nr. 4 und 6 steht nicht ausreichend Platz für Heckenpflanzungen zur Verfügung. Aus diesem Grund sind die zur Straße hin orientierten Wände bzw. Seiten der Garagen / Carports mit Kletter- bzw. Spalierpflanzen zu begrünen.

Die Vorgabe, dass nicht überbaute Grundstücksflächen wie bisher, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen sind, dient dem Ortsbild und der Ökologie. Wie bisher ist Regenwasser möglichst breitflächig zu versickern, die Hofflächen sind sickerfähig zu befestigen. Die Regenwassersickerung vor Ort trägt unter anderem zur Grundwasserneubildung bei.

5. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Die Vermeidungsmaßnahme V1 mit Vorgabe eines zeitlichen Rahmens für Gehölzrückschnitte, Rodungen und Fällungen dient dem Artenschutz. Im Bereich der vorhandenen Hecke sind Gehölzbrüter zu erwarten, die Brutgelege bzw. Jungvögel werden durch die Vorgabe geschützt.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 mit Vorgabe eines zeitlichen Rahmens für die Entfernung der Wurzelstöcke dient ebenfalls dem Artenschutz. In den sandigen Böschungsbereichen ist strukturell mit Zauneidechsen zu rechnen. Eine Vergrämung durch vorherige Rodung, Fällung der Gehölze ist anzunehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 zum Schutz des Bestandsbaumes bzw. zum Schutz der Hecken dienen dem mittel- bis langfristigen Erhalt der Gehölze.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, außerhalb des Geltungsbereichs:

(Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Überprüfungen oder Maßnahmenbeschreibungen erfolgt. Seit dieser Zeit ist die Überprüfung der artenschutz-

rechtlichen Belange regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanverfahren geworden. Aus diesem Grund finden im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zumindest ergänzend eine prinzipielle Struktur-Überprüfung sowie die prophylaktische Festlegung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) statt, um Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können. Die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dienen zumindest teilweise dem Artenschutz.

Relevante Arten und Artengruppen aufgrund vorhandener Strukturen:

- Eidechse: die südlich orientierten, oftmals lückigen Heckenbereiche an der Abt-Vestenberg-Straße mit sandigem, teilweise offenen Boden eignen sich strukturell als Lebensraum für Eidechsen (insbesondere Zauneidechse); die Betroffenheit geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-RL kann damit nicht ausgeschlossen werden; die Hecken und Bereiche können aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nur sehr eingeschränkt erhalten werden; aufgrund einer fehlenden faunistischen Kartierung wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen; entsprechende Maßnahmen für die Artengruppe werden prophylaktisch festgelegt;
- Insekten, Falter, Heuschrecken: die große, bisher mäßig extensiv genutzte Wiesenfläche des Änderungsbereichs mit tendenziell trockenerer Ausprägung eignet sich strukturell als Lebensraum für Insekten, Falter und Heuschrecken; die Betroffenheit geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-RL kann damit nicht ausgeschlossen werden; die Wiese kann aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden; aufgrund einer fehlenden faunistischen Kartierung wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen; entsprechende Maßnahmen für die Artengruppe werden prophylaktisch festgelegt;
- Vögel: **vor allem** die Hecken und Gebüsch an der Abt-Vestenberg-Straße eignen sich als Lebensraum für Heckenbrüter; die Betroffenheit geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-RL kann damit nicht ausgeschlossen werden; die Hecken und Gebüsch können aufgrund der geplanten Bau-maßnahmen nur sehr eingeschränkt erhalten werden; aufgrund einer fehlenden faunistischen Kartierung wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen; entsprechende Maßnahmen für die Artengruppe werden prophylaktisch festgelegt;

CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 2911/41, Gemarkung Heidenheim; die Maßnahmen für die Eidechse finden im Grundstücksbereich nahe der Abt-Vestenberg-Straße statt und sollen Ersatz-Lebensraum für vergrämte Eidechsen bieten bzw. die anzunehmende Gesamtpopulation im Umfeld stabilisieren;



Lageplan zur „prophylaktischen Artenschutzmaßnahme“ betreffend die Zauneidechse

- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 500, Gemarkung Heidenheim;
die Optimierung der Pflege der Wiesenfläche dient der Steigerung des Artenreichtums der Pflanzen und damit auch der Fauna; Vorgaben zum Schnittzeitpunkt und für Altgrasstreifen / Säume sorgen unter anderem für längeres Nahrungsangebot bzw. für Überwinterungsmöglichkeiten; die Bedingungen für Insekten, Falter und Heuschrecken werden somit verbessert;
- Teilfläche Grundstück Flur-Nrn. 207 u. 209, Gemarkung Heidenheim;
die neuen Hecken entstehen auf einem Grundstück im näheren Umfeld des Bauareals und eignen sich damit als Ersatz-Lebensraum für die Gehölzbrüter;

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht sich der Eingriff in Natur und Landschaft. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Demnach wäre bei einer Bebauungsplan-Grundfläche < 20.000 m² die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht anzuwenden. Die Bebauungsplan-Änderungsfläche beträgt zwar nur ca. 6.000 m², dennoch wird die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach Rücksprache mit und nach Ermessen des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen, Bauverwaltung bzw. Untere Naturschutzbehörde, aus folgenden Gründen für notwendig gehalten: §13a BauGB ermöglicht zwar ein beschleunigtes Verfahren unter anderem ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwägen. Die ursprüngliche gesamte Bebauungsplanfläche für das Baugebiet „Am Ängerlein, Heidenheim“ beträgt ca. 3,8 ha und liegt damit erheblich über der o.g. Grenze von 20.000 m². Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Änderungsbereich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wird eine höhere Versiegelung ermöglicht. Vom Eingriff betroffen sind vorwiegend Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit und Lebensraumfunktion, unter anderem eine zwischenzeitlich entstandene Hecke an der Abt-Vestenberg-Straße. Die ehemals geplante Grünfläche im Änderungsbereich ist in der neuen Planung zudem nur sehr reduziert als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021. Nachdem Schutzgüter mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind und zudem die GRZ des gesamten Geltungsbereichs größer 0,3 ist, erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren. Weiterhin werden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bestandserfassung und –bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Eingriffsflächen im Geltungsbereich Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Die Flächen für die Zufahrt von Norden sowie die drei zu fällenden Bäume in der Abt-Vestenberg-Straße werden mit eingerechnet.



Bestandsplan
Eingriffsermittlung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach Wertpunkten (*hier: Biotop- und Nutzungstyp mit geringer Bedeutung = 3 WP, Biotop- und Nutzungstyp mit mittlerer Bedeutung = 8 WP*), multipliziert mit dem Erhöhungswert der GRZ (Berechnung: neue GRZ = 0,5 abzüglich alte GRZ = 0,4 entspricht einer Erhöhung GRZ = 0,1), multipliziert mit der jeweiligen Größe Eingriffsfläche.

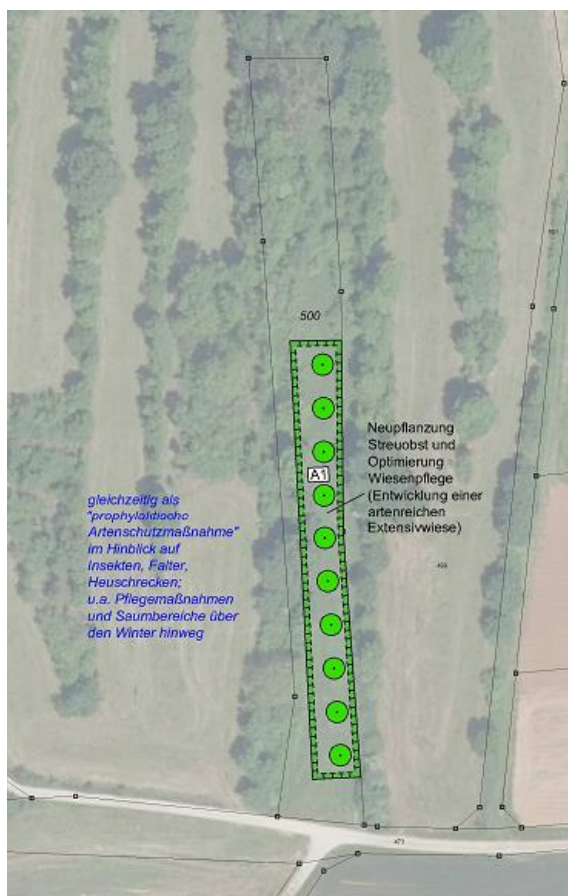
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor / GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	Mesophile Gebüsch / Hecken (B112)	567,0	8	0,1	453,6
E2	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	5.218,0	8	0,1	4.174,4
E3	Einzelbäume, heimisch, standortgerecht, junge Ausprägung (B311)	30,0	3	0,1	9,0
E4	Tritt- und Parkrasen (G4)	55,0	3	0,1	16,5
		5.870,0			
Summe:					4.653,5

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die Erhöhung der GRZ um 0,1 beträgt damit gesamt 4.653,5 Wertpunkte.

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf zwei Ausgleichsflächen in der Gemarkung Heidenheim.

Lageplan Ausgleichsflächen und –ermittlung, Flur-Nr. 500



Auf dem Grundstück Flur-Nr. 500 westlich von Heidenheim wird eine bereits vorhandene Streuobstwiese durch die Neupflanzung von 10 weiteren Obstbäumen ergänzt. Die Pflege der Wiesenfläche wird optimiert, so dass sich möglichst artenreiches Extensivgrünland entwickeln kann. Vorgaben zu geeigneten Obstsorten und zur Pflanzqualität sowie zur Pflege der Bäume und der Wiese sollen das Erreichen des Zielbiotops sichern.

Die Maßnahmen betreffend die Wiese dienen gleichzeitig als „prophylaktische Artenschutzmaßnahme“ im Hinblick auf Insekten, Falter und Heuschrecken.



Lageplan Ausgleichsflächen und –ermittlung, Flur-Nr. 207, 209

Auf den nebeneinander liegenden Grundstücken Flur-Nr. 207 und 209 innerhalb von Heidenheim, in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist die Anlage von Hecken geplant. Im westlichen Böschungsbereich beträgt die Heckenbreite 6 m, so dass eine 3reihige Pflanzung möglich ist. An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt die Heckenbreite 3 m, da hier bereits Gehölzpflanzungen auf den Nachbargrundstücken vorhanden sind. So verbleibt auch ausreichend Fläche zur weiteren Nutzung des Grundstücks als Schafweide. Vorgaben zu geeigneten Arten, Pflanzqualitäten und zur Pflege sollen wiederum das Erreichen des Zielbiotops sichern. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig als „prophylaktische Artenschutzmaßnahme“ im Hinblick auf Vögel (Heckenbrüter).

Ermittlung des Ausgleichsumfangs:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume							
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme		
Nr.	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
<i>Flurstück-Nr. 500, Gmkg. Heidenheim</i>							
A1	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432) *	9 (10-1)	1.070	3	3.210,0
<i>Flurstücke Nr. 207, 209, Gmkg. Heidenheim</i>							
A2	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	225	4	900,0
A3	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	20	4	80,0
A4	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	48	4	192,0
A5	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	70	4	280,0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							4.662,0

* Anzustreben ist als Zielbiotop eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Berechnet wird

dennoch nur das Zielbiotop Streuobstwiese mit extensivem Grünland aus folgenden Gründen:

- teilweise bereits relativ guter Ausgangszustand
- Unsicherheit, ob artenreiches Extensivgrünland tatsächlich in voller Fläche entwickelt werden kann
- „Bonus“ im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen A2-A5; hier befanden sich früher bereits Hecken, die aber vermutlich vor 8-11 Jahren gerodet wurden

Der Ausgleichsumfang beträgt 4.662,0 Wertpunkte und liegt damit geringfügig über dem Ausgleichsbedarf von 4.653,5 Wertpunkten.

3. Änderung

aufgestellt: 01.02.2023

.....
Dr.-Ing. R. Niedermeyer

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Festsetzungen

.....
Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Heidenheim, den

.....
1. Bürgermeisterin

ANLAGEN

Begleitplan zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A1

Begleitplan zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A2-A5

Begleitplan zu „prophylaktischen Artenschutzmaßnahmen“ im Hinblick auf die Zauneidechse

QUELLENVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der BayKompV – Verbale Kurzbeschreibungen. Stand 07/2014.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV. Stand 02/2014.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Digitaler Kartendienst FIS-Natur online (FIN-Web) 2022.

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG: Digitaler Kartendienst BayernAtlas. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

LEITFADEN zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.