

Landkreis Heidenheim  
Stadt Herbrechtingen  
Gemarkung Herbrechtingen

# Begründung zur Deckblattänderung des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften

## „Südlich der Eselsburger Straße“

Ausgearbeitet:

Stadt Herbrechtingen  
Fachbereich Bau  
Lange Straße 58

89542 Herbrechtingen  
Tel.: 07324/955-1600  
Fax.: 07324/955-291600

Herbrechtingen, den 16. Juli 2015

1. Begründung zur Deckblattänderung des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Eselsburger Straße“ in Herbrechtingen gem. § 9(8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO.

Der Bebauungsplan „Südlich der Eselsburger Straße“ ist am 13.07.2006 in Kraft getreten.

#### 1.1 Begründung der Deckblattänderung

Der Bebauungsplan „Südlich der Eselsburger Straße“ ist am 13.07.2006 in Kraft getreten. Die Stadt Herbrechtingen hat derzeit auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Matthäus Sturm GmbH Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sowie einem Mischgebiet ausgewiesen.

Im Laufe der vergangenen Jahre haben sich auf Grund gesetzlicher Vorgaben, z.B. EnEV andere Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben. Die Stadt Herbrechtingen möchte den Bebauungsplan dahingehend ändern um den neuesten Anforderungen gerecht zu werden. Dies spiegelt sich im Wesentlichen in den Höhen der baulichen Anlagen wieder. Zudem wurde die Straßenführung im östlichen Planbereich geändert.

Da sich während der Baumaßnahme Änderungen ergeben haben, passen wir im Zuge der Deckblattänderungen die Planungen erneut an die aktuellen Verhältnisse an. Änderungen ergeben sich bei der Höhenfestlegung, bei einer Zufahrtsstraße und der Grenze an das Landschaftsschutzgebiet.

Der Textteil wurde dahingehend geändert, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen mit einer Höhe von 2,00 m statt 1,00 m über der befestigten Fläche zulässig sind. Die §§ 20 und 27 DSchG wurden in Wortlaut übernommen, sowie das Kulturdenkmal nach § 2 DSchG wurde mit aufgenommen.

Die Straße zum Flurstück 1610/1 entfällt, da die Anlieger der bestehenden Grundstücke keine direkte Anbindung an das Baugebiet möchten. Auf der Privatstraße soll in Zukunft kein öffentlicher Verkehr auftreten.

Während den Erschließungsarbeiten wurde festgestellt, dass die Grenze des Landschaftsschutzgebiets im Plan falsch dargestellt ist. Diese Grenze wird nun im Plan berichtigt.

Die Grundsätze der ursprünglichen Planung werden durch diese Änderungen nicht tangiert.

#### 1.2 Weiterbestehen der ursprünglichen Fassung

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans **gelten weiterhin**, außer den ausdrücklich beschriebenen Änderungen, die die Gestaltung von Dächern, die Festsetzung von Maximalwerten für die Traufhöhen, die Gebäudehöhen und die Höhenfestlegungen (EGFH), die Änderung einer Zufahrtsstraße und die Grenze des Landschaftsschutzgebiets betreffen.

Der Textteil zur Deckblattänderung und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zeichnerische Teil liegen in überarbeiteter Fassung vor.

## 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch Flurstück: 1593 (ca. ½), 1595, 1602 (Nord), 1605

Im Osten durch Flurstück: 1589 (Teilfläche), 1613/4, 1613/2

Im Süden durch Flurstück: 5259/0 (Teilfläche Naturschutzgebiet, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie der EU)

Im Westen durch Flurstück: 1577/29 (Teilfläche Eselsburger Straße)

## 3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 3.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

1607, 1607/7, 1606, 1606/3, 1604, 1602 (Teilfläche), 1593, 1577/29 (Teilfläche Eselsburger Straße), 1595/1, 1610/1, 1610/2, 1597, 1696/1, 1597/1, 1598, 1599, 1600, 1606/2, 1603

### 3.2 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Herbrechtinger Innenstadt und grenzt unmittelbar an die Eselsburger Straße an.

Die Topographie steigt von Nord-West nach Süd-Osten hin stark an. An der Süd-östlichen Grenze besteht ein starker Geländesprung. Hieran schließt das Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet „Eselsburger Tal mit Buigen“ an.

### 3.3 Vorhandene Schutzgebiete

Im Südosten grenzen an das Gebiet verschiedene Schutzgebietskategorien an:

- FFH-Gebiet 7427-341 Giengener Alb
- Naturschutzgebiet „Eselsburger Tal“
- Landschaftsschutzgebiet „Eselsburger Tal mit Buigen“

Auf diese Schutzgebiete sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei der Planung um eine Nutzungsänderung stark beanspruchter Gewerbeflächen in Wohnbauflächen handelt.

## 4. Grünordnerische Maßnahmen

Diese werden aus der Genehmigten Fassung vom 14.06.2006 übernommen.

### 8. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

#### 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut 18.8 Anlage 1 des UVPG (in der Fassung vom 25.06.2005) liegt der Grenzwert für Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen bei einer bebaubaren Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

Da im vorliegenden Fall die gesamtzulässige überbaubare Fläche bei ca. 17.400 m<sup>2</sup> liegt, ist keine Umweltverträglichkeitsstudie auszuarbeiten.

#### 8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

- Durchgrünung des Gebietes entlang der Erschließungsstraßen und der Parkflächen
- Erhaltung von Lebensräumen durch Verzicht auf Vollversiegelung von Nebenflächen
- Erhalt der Magerrasenflächen als private Grünflächen (Pflanzbindung)

#### Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ableitung der Abwässer im Trennsystem
- Sammlung des Dachflächenwassers und dezentrale Versickerung im Gebiet

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bei allen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken)
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens (Verpflichtung zum schonenden Umgang mit Boden)
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

#### Schutzgut Klima / Luft

- Versiegelungsgrad des Gesamtgeländes wird reduziert und damit klimaaktive Flächen geschaffen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung der neuen Gebäude ins Landschaftsbild durch Höhenbeschränkungen und Festlegung der Dachformen

### 8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachfolgend wurde eine Bilanzierung des Biotopwertes des Gebietes vor und nach der geplanten Maßnahme zusammengestellt. Als Grundlage diente die Tabelle des Landes Nordrhein-Westfalen „Nutzungs- und Biotoptypen und ihre Grundwerte“, die eine Flächenbewertung vor und nach dem Eingriff ermöglicht. Danach wurden alle planungsrelevanten Flächen ermittelt und einem Nutzungs- oder Biototyp zugeordnet.

Der „Ausgangszustand des Plangebietes“ ergibt sich nun aus der Addition der „Einzelflächenwerte (Fläche x Grundwert)“. Nach der gleichen Methode wurden die Flächen, wie sie sich nach der Planung darstellen, bewertet.

Zur besseren Lesbarkeit wurden sie in größeren, zusammengehörigen Einheiten, wie sie in der Planungsstatistik erscheinen (z.B. WA) zusammengefasst. Die unterschiedlichen Elemente innerhalb der Einheiten (z.B. durch Gebäude überbaute Flächen, strukturreiche Zier- und Nutzgärten) wurden prozentual berücksichtigt. Da einige Flächen Besonderheiten im Gegensatz zu den vorgegebenen Nutzungs- und Biotoptypen aufweisen, wurden sie mit einem Korrekturfaktor (0,5) belegt, der spezifisch die Situation in diesem Planungsgebiet widerspiegelt.

Die Werte sind der Tabelle „Erwartbarer Zustand nach Realisierung der Planung“ im einzelnen zu entnehmen.

Bei der Bilanzierung wurden Flächen, die unverändert bleiben nicht bilanziert. So wird der 63 m Schutzradius um den bestehenden Stall mit 6 300 m<sup>2</sup> vor der eigentlichen Bilanzierung von der Gesamtfläche des Geltungsbereichs (55 178 m<sup>2</sup>) abgezogen, da die Planung keine Veränderung der Fläche vorsieht. Als Ausgangsgröße geht somit eine Fläche von 48 878 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung ein.

### 8.3.1 Nutzungs- und Biotoptypen und ihre Grundwerte

Code	Biotoptyp	Bestand	Planung
<b>1</b>	<b>Versiegelte, teilversiegelte Flächen</b>		
1.1	versiegelte Fläche, Gebäude, Asphalt, Beton	0	0
1.2	versiegelte Flächen, Gebäude, Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung oder baumüberstandene versiegelte Flächen	0,5	0,5
1.3	Schotter, wassergebundene Flächen	1	1
1.4	Rasenfugenpflaster (Aufwertung 1.3, wenn mit Bäumen überstellt)	1	1
1.5	Feldweg, Waldwege, Erdweg	2	2
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungen	7	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsverbindungen oder Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10	
<b>2</b>	<b>Begleitvegetation</b>		
2.1	Straßenränder, Bankette	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Böschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
2.4	Wegraine mit Gehölzen	4	4
<b>3</b>	<b>Landwirtschaft, Gartenbau</b>		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland	3	3
3.3	Magerwiese, Magerweide	10	7
3.4	Nass- und Feuchtgrünland (Nasswiese, Nassweide)	10	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen	10	7
3.6	Obstwiese, jung	7	7
3.7	Obstwiese alt (Aufwertung 1.3, wenn satzungsmäßig geschützt)	9	
3.8	Dauerkleingärten	5	
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich (Aufwertung 1.3, wenn mit Pflanzbindung)	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- oder Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten (z.B. in Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5
4.7	intensive Dachbegrünung	1	1
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau	2	2
4.9	Grünfläche innerhalb Grünzug		4
4.10	neu anzulegende Magerrasenfläche mit Heckenstreifen und Steinriegel		5
4.11	Grünfläche zur Erhaltung wertvoller Bäume		6
4.12	Grünfläche mit Vernetzungs-, Barriere-, Rückzugsfunktion		8
4.13	Grünfläche mit Versickerungs-, Wasserrückhaltefunktion		5
<b>5</b>	<b>Brachen</b>		
5.1	Brache < 5 Jahre	4	
5.2	Brache 5 bis 15 Jahre	5	
5.3	Brache > 15 Jahre	6	6

5.4	Ruderalfläche, langfristig angelegt	3	6
5.5	Brache, minderwertig	2	
<b>6 Wald</b>			
6.1	Weihnachtsbaumkulturen	3	3
6.2	nicht standortgerechter Laub- oder Nadelwald	5	
6.3	Aufforstungen mit nicht standortgerechtem Gehölz	3	4
6.4	teilweise standortgerechter Laub- und Nadelwald	7	
6.5	Aufforstung mit teilw. standortgerechten Gehölz	4	5
6.6	standortgerechter Laub- oder Nadelwald	9	
6.7	Aufforstungen mit standortgerechten Gehölzen	5	6
6.8	Bruch-, Sumpf-, Auerwälder	10	7
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	9	7
<b>7 Gewässer</b>			
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7	7
7.3	natürliche oder naturnahe Fließ- und Stillgewässer, unverbaut oder langjährig renaturiert	10	7
7.4	Röhricht, Sumpf	10	7
7.5	Moore	10	
7.6	ungefasste Quellbereiche	10	
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
7.8	künstliche Gewässer, Bestandsgefährdet	2	
<b>8 Gehölz</b>			
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, große Einzelbäume	8	6
8.3	Gehölze, Hecken (Güteklasse 3)	6	4
8.4	Gehölze, Hecken (Güteklasse 2)	7	5
8.5	Gehölze, Hecken (Güteklasse 1)	8	6
8.6	Saumzonen, Schutzstreifen	5	3
<b>9 Sonstige Flächen</b>			
9.1	Baustofflagerplatz, Umschlagplatz für Baustoffschüttgüter	0,5	

### 8.3.2 Bewertung des Bestandes

**Ausgangszustand des Plangebietes** (soweit rechtlich Eingriffe gegeben sind)

Code	Nutzungs-/ Biotoptyp entsprechend Biototypliste Biototyp	Fläche in qm	Grundwert		Gesamt- wert Sp.5 x Sp.6	Einzelflächen- wert Sp.4 x Sp.7
			Bestand lt. Liste			
2	3	4	5	6	7	8

1.1 und 9.1	Versiegelte Fläche, Straßenflächen, Gebäude, Lagerflächen, Restflächen, Baustoffumschlagplatz*	28.609	0,5	0,4	0,2	5.722
1.6	Abgrabungen*	620	7,0	0,5	3,5	2.170
3.2	Intensivgrünland	3.128	3,0		3,0	9.384

3.3	Magerwiese, Magerweide		1.034	10,0		10,0	10.340
4.3	Grünflächen in Industrie- oder Gewerbegebieten		7.833	2,0		2,0	15.666
bestehende Wohnflächen			7654				
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	40 %	3.062	0,0			
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	60 %	4.592	4,0		4,0	18.370
Summe:			48.878				61.651

\* Die Biotoptypen "versiegelte Fläche" und "Baustofflagerplatz" wurden zusammengefasst und mit einer Abwertung des höheren Wertes (0,4) ein Mischwert geschaffen.

\*\* Der Böschungabbruch an der Ostseite des Geltungsbereiches wird abgewertet, da er im unmittelbaren Einzugsbereich der Gebäude und Lagerflächen liegt.

### 8.3.3 Bewertung der Planung

#### Erwartbarer Zustand nach Realisierung der Planung (Gesamtfläche wie I. )

Code	Nutzungs-/ Biotoptyp entsprechend Biotoptypliste Biotoptyp	Flächen- anteil in Prozent	Fläche in qm	Grundwert		Gesamt- wert Sp.5 x Sp.6	Einzelflächen- wert Sp.4 x Sp.7
				Planung lt. Liste			
2	3	4a	4	5	6	7	8
1.2	versiegelte Fläche, Verkehrsflächen, mit Baumstandorten		7.432	0,5		0,5	3.716
2.2	Straßenbegleitgrün, Böschungen		912	3,0		3,0	2.736
3.3	Magerwiese, Magerweide (mit pfb)		1.034	10,0		10,0	10.340
Allgemeines Wohngebiet			33548				
1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	40 %	13.419	0,0			
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	60 %	20.129	3,0		3,0	60.386
Mischgebiet			5952				
1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	60 %	3.571	0,0			
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	40 %	2.381	2,0		2,0	4.762
Summe:			48.878				81.940

### 8.3.4 Fazit

<b>Gesamtbilanz Eingriffe / Kompensation im Plangebiet</b>	(Gesamtwert Planung - Gesamtwert Bestand)	<b>20.289</b>
------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------

Beim Vergleich des Gesamtflächenwertes der Planung mit dem Gesamtflächenwert des Bestandes ergibt sich ein positiver Wert.

Das bedeutet, dass der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bei Umsetzung aller im Kapitel 8 beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt und keine weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.