



STADT : AALEN
GEMARKUNG : HOFEN
FLUR : 0 (HOFEN)
KREIS : OSTALBKREIS



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum
BEBAUUNGSPLAN
und zur
SATZUNG ÜBER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„EICHHOLZWEG NÖRDLICH DER DORFSTRAßE“

IM PLANBEREICH 80-05,
PLAN NR. 80-05

ANERKANNT : STADT AALEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 14.02.2022 /10.01.2023

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheis

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSBERICHT	3
	1.0 PLANGEBIET	3
	1.1 ALLGEMEINES	3
	1.2 STANDORT	3
	2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
	3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	8
	3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	8
	3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
	3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	9
	3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	10
	4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	10
	5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	11
	5.1 ALLGEMEINES	11
	5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	12
	5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	12
	5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
	5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO	15
	5.6 GRÜNORDNUNG	18
	6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	19
	6.1 BESTANDBEWERTUNG	19
	6.2 KONFLIKTANALYSE	20
	6.3 SONSTIGE BELANGE	20
	6.4 MASSNAHMEN	21
	7.0 VER- UND ENTSORGUNG	21
	8.0 ZUSAMMENFASSUNG	22
	9.0 LISTE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
II	UMWELTBERICHT	25
	1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	25
	2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	25
	3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	28
	4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	32
	5.0 MASSNAHMEN	33
	6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	37
	7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	40
	8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	41
	9.0 MONITORING	42
	10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	42
	TABELLEN UND BILANZIERUNGEN	44

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Aalen liegt im östlichen Teil von Baden-Württemberg und ist Sitz der Verwaltung des Ostalbkreises. Das Zentrum der Stadt, die mit ihren Stadtteilen ca. 68.360 Einwohner hat, liegt im Kochertal auf ca. 430 m ü. NN. Die Stadt ist verkehrsgünstig an die im östlichen Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn A7 angebunden. Weitere überörtliche Bundes- und Landesstraßen verbinden die Stadt mit der Landeshauptstadt und den umgebenden Städten und Regionen. Darüber hinaus besitzt die Stadt Bahnverbindungen nach Stuttgart, Nürnberg, Donauwörth und Ulm. Landschaftlich liegt die Stadt am Nordrand der östlichen Schwäbischen Alb und ist in eine äußerst reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft eingebettet, die neben der Bedeutung als Wirtschafts- und Einkaufszentrums auch einen überregionalen Erholungs- und Freizeitwert besitzt. Die Stadt ist Hochschul-Standort und Sitz vieler bedeutender Gewerbebetriebe.

Der Aalener Stadtbezirk Hofen hat sich in den letzten Jahren aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Bahnhalt und Nähe B19) sowie aufgrund der attraktiven Landschaft als beliebter Wohnstandort entwickelt. Er besitzt mit den zugehörigen Ortschaften (Attenhofen, Fürsitz, Goldshöfe, Heimatsmühle, Oberalfingen, Wagenrain) eine Gesamt-Markungsfläche von 1260 Hektar. Sie erstreckt sich in Nord-Südrichtung vom Bahnübergang Goldshöfe bis aufs Härtsfeld kurz vor Simmisweiler. In Ost-Westrichtung von der Einmündung der neuen "Westumgehung" Richtung Baiershofen, Westhausen bis zum Kocher unterhalb der Heimatsmühle. Integriert ist das Landschaftsschutzgebiet "Hügelland um Hofen" sowie das Naturschutzgebiet "Goldshöfer Sande".

Die Ortschaft hat 2.016 Einwohner (Stand 2021) und liegt ca. 4,5 km (Luftlinie) nordöstlich der Stadtmitte von Aalen auf 435 m ü. NN.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Teilortes Hofen, in ca. 5 km (Luftlinie) Abstand zur Kernstadt Aalen und hat eine Fläche von 1,4 ha. Es wird im Nordosten durch das Flurstück Nr. 248, im Süden durch die Dorfstraße und im Westen durch den Eichholzweg begrenzt.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch ein Teilstück des Flurstücks 248
- im Süden durch ein Teilstück des Flurstücks 190 (Dorfstraße)
- im Westen durch die an den Eichholzweg angrenzenden Flurstücke Nr. 172/16, 171/3, 171/2, 170, 169, 168, 274 und 273.

Die genaue Abgrenzung ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet fällt von Südosten, an der Dorfstraße nach Nordwesten in Richtung Eichholzweg relativ gleichmäßig mit einem Gefälle von 4%, um ca. 7 m ab. Im Verlauf der Dorfstraße von Ost nach West fällt das Gebiet um etwa 1 ½ m ab, entlang dem Eichholzweg von Süd nach Nord um ca. 4 m. Der Hochpunkt befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebiets und liegt bei ca. 439 m Höhe über NN.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Das Plangebiet gehört zum Albvorland mit Braunjurahügelland (Welland). Dabei ist die Fläche durch den Braunen Jura (Dogger) gekennzeichnet und ist durch den Opalinuston sowie darüber lagernden dunkelgrauen, schwarzfeinsandigen Tonstein geprägt.

Die Böden sind im Plangebiet meist durch Lettenböden (Pelosole) geprägt, die zur Staunässebildung neigen und eine geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit haben.

Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

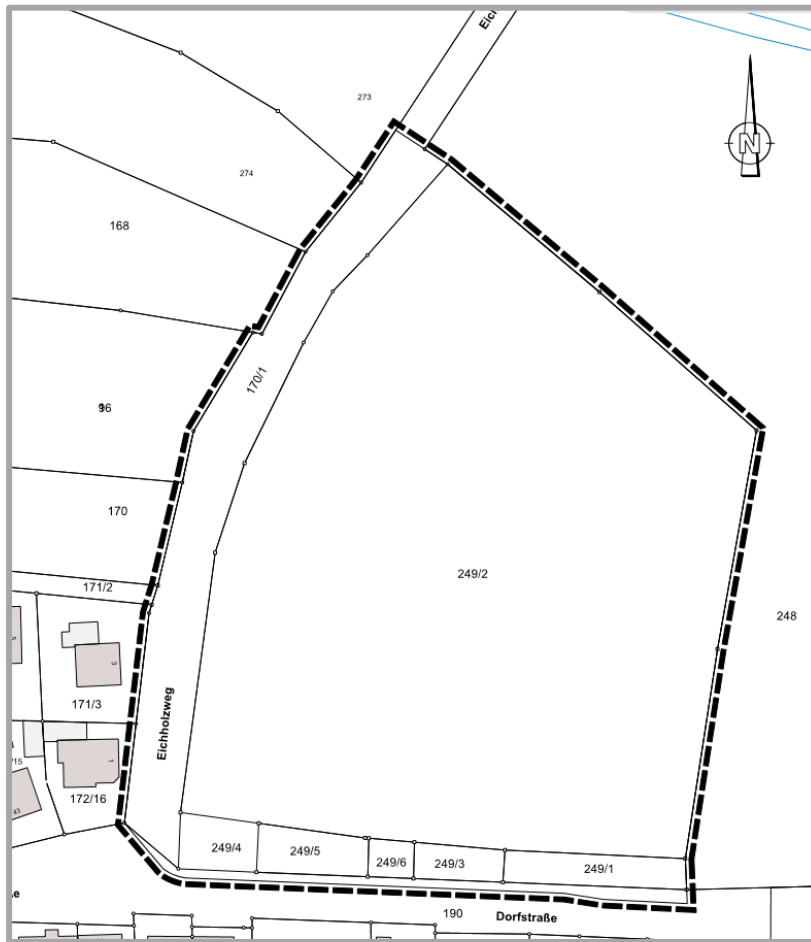


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilfläche des Flurstücks 170/1 (Eichholzweg) und die Flurstücke 190, 249/1, 249/2, 249/3, 249/4 und 249/5 sowie Flst. 249/6 der Flur 0 der Gemarkung Hofen.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits größtenteils im Eigentum der Stadt Aalen.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

<i>Bruttofläche</i>	ca.	1,43 ha
<i>Bestand</i>		
Verkehrsflächen	ca.	0,27 ha
landwirtschaftliche Flächen	ca.	1,11 ha
Gartenfläche	ca.	0,05 ha
<i>Planung</i>		
Wohngebietsfläche, geplant	ca.	0,95 ha
Versorgungsflächen	ca.	0,01 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,37 ha
davon versiegelte Flächen	ca.	0,28 ha
davon teilversiegelte Flächen	ca.	0,04 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,10 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Aalen betreibt zur Entwicklung und Bereitstellung von Bauland eine aktive Innenentwicklung. Über ganz unterschiedliche Kanäle und Themenbereiche, soll eine möglichst breite Masse der Bevölkerung erreicht und sensibilisiert werden. Aus diesem Grund gibt es in der Stadt Aalen seit mehreren Jahren ein aktives Innenentwicklungsmanagement mit folgenden Bausteinen:

Handlungsprogramm Wohnen (seit 2014)

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat sich die Stadt Aalen 2014 das Ziel gesetzt im Jahr zwischen 220 und 240 neue Wohnungen zu schaffen, um den Wohnraumbedarf zu decken. Die neuen Wohnungen sollen überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung geschaffen werden (Anteil etwa 75 von 110 größeren Wohnbauprojekten). Bekannte Beispiele hierfür sind das Stadtoval, die Schleifbrückenstraße sowie das Grünbaumareal in der Aalener Kernstadt, die Neue Mitte Dewangen, das Wohngebiet Maiergasse in Wasseralfingen, die Dorfmitte in Hofen sowie auch mehrere Projekte in der Ortsmitte in Unterkochen und der Ortsmitte in Unterrombach.

Innenentwicklungsmanager/-in (seit 2016)

Die Stelle der Innenentwicklungsmanager/-in wurde über zwei Jahre vom Land Baden-Württemberg im Förderprogramm „Flächen gewinnen“ gefördert. Mit der Schaffung dieser unbefristeten Stelle hat sich die Stadt Aalen klar zur Innenentwicklung bekannt. Durch das Innenentwicklungsmanagement können ganz unterschiedliche Themen, aber vor allem die Öffentlichkeitsarbeit gezielt gestaltet werden, um in der Bevölkerung ein anhaltendes Bewusstsein für Innenentwicklung zu schaffen.

Kommunales Förderprogramm „Flächen gewINNEN für Aalen“ (seit 2017)

Mit dem städtischen Förderprogramm werden vor allem private Investitionen in den Bestand gefördert, konkret werden Bauherrinnen und Bauherren unterstützt, die Wohngebäude mit Baujahr vor 1980 umfassend modernisieren, Dachgeschosse ausbauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (neuer Förderschwerpunkt seit 2022) oder ehemals landwirtschaftliche Gebäude abbrechen, um an dieser Stelle neuen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich kann ein Ökobonus gewährt werden, um nachhaltige Projekte hervorzuheben. Zur Finanzierung des Innenentwicklungsfonds wird beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken im Außenbereich eine Innenentwicklungsumlage erhoben. Insgesamt werden durch das städtische Förderprogramm somit positive Anreize für die Innenentwicklung und negative Anreize bei der Außenentwicklung gesetzt, um den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren.

ExWoSt-Forschungsprojekt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (2017-2019)

Um die Innenentwicklung in Aalen noch weiter voran zu bringen hat sich die Stadt Aalen am Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ erfolgreich beworben. Die Stadt Aalen war somit eine von bundesweit acht Kommunen, die anhand praktischer Beispiele unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten zur Gewinnung und Aktivierung von Potenzialen in der Innenentwicklung erprobt haben. In Aalen lag hierbei der Fokus auf der Öffentlichkeitsarbeit, bspw. wurden bei einem Schulprojekt künftige Bauherren generationen informiert, über Veranstaltungen für Fachleute wurden weitere Schwerpunkte im Bereich der Innenentwicklung gesetzt. Ergänzend wurde das Baulandkataster ausgewertet und evaluiert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Attraktives Aalen 2030 (seit 2018)

Das Thema Innenentwicklung zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamtstädtische, räumliche Entwicklungskonzept, welches unterschiedliche Themenfelder wie Wohnen und Versorgung, Landschaft und Freiraum, Kultur, Tourismus und Image sowie Bildung, Wissenschaft und Innovation umfasst. Nicht nur in der baulichen Innenentwicklung, sondern auch in grünplanerischen und infrastrukturellen Projekten finden die Gedanken der Innenentwicklung Berücksichtigung.

Kommunikations- und Beteiligungskonzept zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (2020-2022)

Dieser weitere Baustein der Innenentwicklung wurde speziell auf die sieben Ortsteile der Stadt Aalen zugeschnitten. Hierbei soll zum einen die Bevölkerung für die vielfältigen Themen der Innenentwicklung sensibilisiert werden (baulich, infrastrukturell, baukulturell, sozial, grünordnerisch), zum anderen sollen Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen bekannt werden, um diese unter Mitwirkung der Eigentümerschaft entwickeln zu können. Die Besonderheit des Projekts lag darin, dass sich die Bürgerschaft sowohl digital als auch analog beteiligen konnte. Durch diese hybride Form der Beteiligung wurden unterschiedliche Bevölkerungsschichten und auch Menschen unterschiedlichen Alters angesprochen, um Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren.

Parallel zu diesen genannten Projekten mit interkommunalem Austausch und Schwerpunktsetzungen gibt es sogenannte Daueraufgaben, die die Innenentwicklung in Aalen voranbringen. Hierzu zählen u.a. Bebauungspläne nach § 13a BauGB, in den vergangenen Jahren wurden knapp zwei Drittel der Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen, Baugenehmigungen nach § 34 BauGB sowie städtebauliche Verträge und Sanierungsgebiete. Bei der Innenentwicklung geht es nicht nur um bauliche Innenentwicklung, sondern auch um soziale, infrastrukturelle, baukulturelle und grüngestalterische Innenentwicklung.

Baulandkataster

Die Stadt Aalen betrachtet seit Ende der 90er Jahre die Baulandreserven im Innenbereich. Im Jahr 2010 wurde nach langer Vorarbeit das flächendeckende Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Es umfasst unbebaute und geringfügig bebaute Grundstücke (Wohnen, Gewerbe und gemischte Baufläche) innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Seitdem können Bürgerinnen und Bürger, wie auch Investoren, Architekten etc. über das Geodatenportal der Stadt Aalen (GIS) die Baulücken einsehen, bei denen die Grundstückseigentümerschaft und Grundstückseigentümer einer Veröffentlichung nicht widersprochen haben. Aktuell werden etwas weniger als 50 % der Baulücken im öffentlichen Baulandkataster dargestellt. Dennoch unterliegt auch hier ein Teil weiteren Einschränkungen, die eine Aktivierung erschweren, denn aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist immer die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure erforderlich. Im Jahr 2021 wurden die Umsetzungshemmnisse nochmals näher erfasst und ins GIS der Stadt Aalen eingetragen. Ergänzend zu dieser schematischen Erfassung des Baulandkatasters gibt es immer wieder gezielte Analysen, die insbesondere städtische Grundstücke und Restflächen, aber auch private Flächen im Innenbereich in den Fokus nehmen. Aufgrund der Kartierung im Geodatenportal der Stadt Aalen können Analysen zum Beispiel zu aktivierten Baulücken innerhalb eines bestimmten Zeitraums gemacht werden. In der nachfolgenden Auswertung werden die Kategorien 1, 2 und 4 dargestellt, denn diese entsprechen klassischen Baulücken mit vorhandenem Planungsrecht, d.h. sobald die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorhanden ist, können die Flächen bebaut werden. (Anm. Kategorien Baulandkataster: Kategorie 1 – qualifizierter Bebauungsplan & abgeschlossene Bodenordnung (K1); Kategorie 2 – qualifizierter Bebauungsplan ohne Bodenordnung (K2); Kategorie 3 – Bebauungsplan im Verfahren (K3); Kategorie 4 – Innenbereich mit gesicherter Erschließung (K4); Kategorie 5 – Innenbereich mit Planungserfordernis (K5); Kategorie 6 – höhere städtebauliche Ausnutzung (K6)):

Die Auswertung der aktivierten Baulücken aus den Jahren 2020 und 2021 ergeben für Hofen folgende Werte, sortiert nach den relevanten Kategorien des Baulandkatasters:

	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 4	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnbaufläche					1	630
Mischbaufläche						

Wie die dargelegte Tabelle 1 zeigt wurde in Hofen in den Jahren 2020-2021 eine Baulücke mit 630 Quadratmetern der Kategorie 4 aktiviert. Im Hinblick auf die umfangreichen und öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten der Stadtverwaltung im Rahmen der Innenentwicklung und auch in Bezug auf die Anzahl der vorliegenden Baulücken in Hofen ist eine deutlich höhere Aktivierungsquote anzustreben.

So sind weiterhin Baulücken vorhanden, die je nach Verfügbarkeit und privater Mitwirkungsbereitschaft aktiviert werden können. In Hofen sind derzeit folgende Baulücken erfasst:

	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 4	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnbaufläche	28	20.219	5	2.802	13	13.957
Mischbaufläche	10	10.184	-	-	4	4.369

Innerhalb der Kategorien 1, 2 und 4 liegt die Darstellungsbereitschaft in Hofen bei rund 87 %. D.h. 52 Baulandpotenziale werden angezeigt und acht Flächen nicht.

Dennoch sind in Hofen keine der angefragten Eigentümerinnen und Eigentümer ausdrücklich verkaufsbereit. Die Verkaufsbereitschaft wird dadurch ermittelt, dass die Eigentümerschaft angeschrieben wird, wenn deren Baulücke über das öffentliche Baulandkataster angefragt wird. Flächen, die nicht öffentlich dargestellt werden, werden nicht abgefragt, die ausdrückliche Widersprechung der Darstellungsbereitschaft kann als nicht vorhandene Veräußerungsbereitschaft gewertet werden, ebenso die Angabe, dass keine Rückmeldung auf das Anschreiben erfolgt ist:

	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 4	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Verkaufsbereit:	0	0	0	0	0	0
Nicht verkaufsbereit	21	55	4	80	9	53
Keine Rückmeldung	3	8	1	20	3	18
Nicht angefragt	14	37	0	0	5	29

Hemmnisse für eine Verkaufsbereitschaft gibt es vielfältige, oftmals werden die Grundstücke für nachfolgende Generationen zurückgehalten. Aber auch finanzielle Aspekte sowie anderweitige Nutzungen insbesondere Gartenerweiterungen spielen eine Rolle.

In Hofen gibt es derzeit keine städtischen Bauplätze. Dass jedoch ein Bedarf vorhanden ist, zeigt u.a. die steigende Anzahl an Anfragen, die von Interessenten über das Baulandkataster gestellt werden. In Hofen gingen im Jahr 2020 knapp 90 Baulücken Anfragen bei der Stadt Aalen ein (einige Baulücken wurden mehrfach angefragt) und 2021 waren es ähnlich viele. Dies sowie weitere Rückmeldungen zur Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus dem Ortsteil Hofen zeigen, dass eine hohe Nachfrage und ein deutlicher Bedarf an Bauland in Hofen vorhanden ist und dieser aufgrund der privaten Eigentümerstruktur aktuell nicht alleine durch Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Die Stadt Aalen hat insgesamt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und möchte daher auch in den Teilorten eine angemessene Weiterentwicklung ermöglichen. Da dieser Bedarf auch nicht durch die intensiven Bemühungen der Stadt zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials erfüllt werden kann, muss die Stadt zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern und weiteren Wohnformen handeln. Dazu soll den Belangen für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zur Eigenentwicklung des Ortes Rechnung getragen und die Schaffung von neuem Bauland vorangetrieben werden.

Der Teilort Hofen hat sich über die letzten Jahrzehnte als beliebter Standort für Wohnen entwickelt, nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahn A 7, an die Bundesstraßen B 19 und B 29 und dem direkten Anschluss an die Bahnstrecke Stuttgart - Aalen – Crailsheim.

Mit dem geplanten Baugebiet kann dem Bedarf nach Wohnraum vor Ort Rechnung getragen werden. Es sollen Wohnmöglichkeiten für junge Familien, aber auch Mehrfamiliengebäude bzw. Wohnen für Ältere/ betreutes Wohnen an dieser Stelle entstehen. Durch den § 1a Baugesetzbuch (BauGB) „mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“ und da Boden ein endliches Gut ist, müssen die zur Verfügung stehenden Flächen dichter besiedelt werden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurden entsprechende Überlegungen für eine verdichtete Bauweise angestellt. Es sollen verschiedene Wohnformen im Gebiet angeboten werden, die ein breites Spektrum der Anforderungen der späteren Bewohner abdecken.

Ebenso gelten als Ziele der Raumordnung (Regionalplan Ostwürttemberg) für die als Mittelzentrum eingestufte Stadt Aalen, die Richtwerte für eine Bevölkerungsdichte im ländlichen Raum von 60 Einwohnern pro ha.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Realisierung des Gebietes „Eichholzweg nördliche der Dorfstraße“ dringend erforderlich. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur im nördlichen Teil des Stadtbezirks dar.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

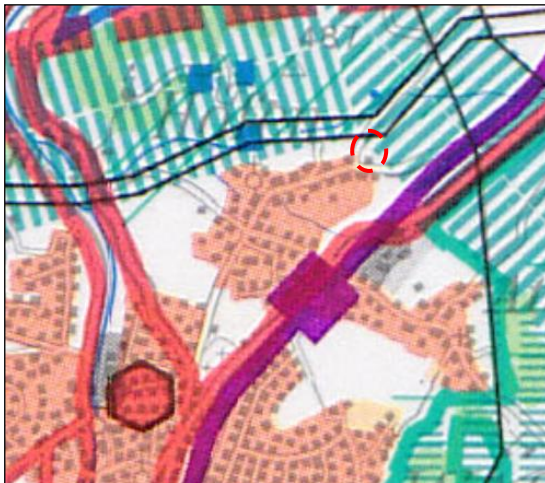


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt Aalen gemäß dem Landesentwicklungsplan im Verdichtungsbereich und ist als Mittelzentrum eingestuft. Unter dem Aspekt, dass die Region kein Oberzentrum aufweist, übernimmt die Stadt gemeinsam mit den drei übrigen Mittelzentren Schwäbisch Gmünd, Heidenheim und Ellwangen teilweise auch Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums (siehe Plansatz PS 2.1.1). Der Mittelbereich Aalen hat ca. 128.000 Einwohner und besteht aus den Städten und Gemeinden Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Lauchheim, Kirchheim am Ries, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen. Weiter liegt die Stadt im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen, die auch die verkehrliche Bedeutung der Stadt dokumentieren.

Im Regionalplan ist die Ortschaft Hofen als Ortsteil mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans sind überwiegend als Außenbereich dargestellt. Im nördlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet, ist eine Grünzäsur zwischen Hofen und Oberalfingen in einer Breite von 1.000 m dargestellt.

Nördlich des Plangebiets verläuft eine Öl-/Produktenleitung, weiter befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz- und Landschaftspflege (Pl.S.3.2.1). Im Süden verläuft eine Straße für großräumigen, überregionalen Verkehr (L 1029) und eine Eisenbahnlinie mehrgleisig. Weitere regionalplanerische Belange sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zu benennen. Siehe dazu auch Bild 2.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

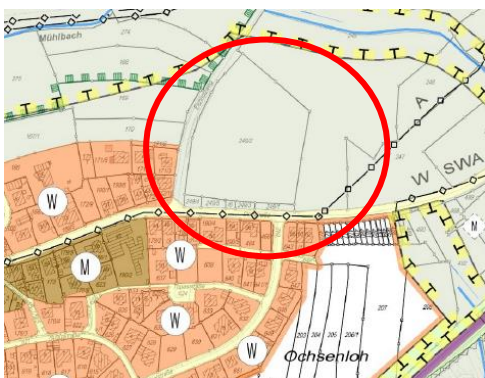


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 19.07.2006)



Bild 4: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen – einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP) – ist nach verschiedenen Einzeländerungen am 19.07.2006 wirksam geworden (Siehe Bild 3). Das

Plangebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“ ist im wirksamen FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Bei der Aufstellung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 war die Fläche bereits als Potentialfläche für Wohnen enthalten (Siehe Bild 4). Angrenzend an das Plangebiet sind westlich und südlich bestehende Wohngebiete ausgewiesen, östlich und nördlich liegen Außenbereiche. Im Nordosten und Süden verläuft ein Abwasserkanal (unterirdisch), der als Anschlusskanal aus dem RÜB Oberalfingen dient.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet an und im Landschaftsplan ist die landschaftspflegerische Maßnahmen Hofen 05 dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens stimmen nicht mit den Darstellungen des wirksamen FNP überein. Der FNP muss entsprechend der vorliegenden Planung geändert werden (sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Hiermit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt ist, es handelt sich um die 78. FNP-Änderung. Aufgrund der Verfahrensdauer der Gesamtfortschreibung wird zur zügigen Umsetzung des Plangebiets ein Einzeländerungsverfahren durchgeführt.

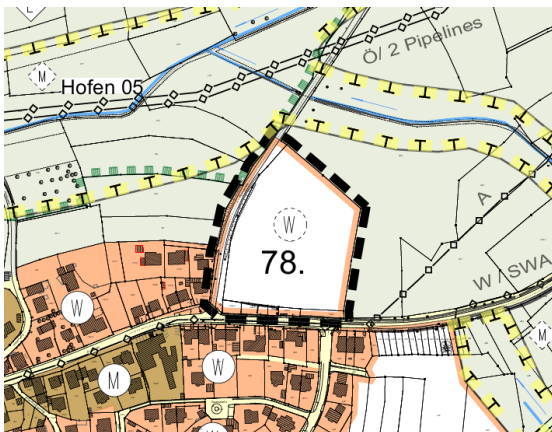


Bild 5: Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes

Aus privatrechtlichen Gründen erstreckt sich das Plangebiet des Bebauungsplans sowie der Änderungsbereich der 78. FNP-Änderung nach Norden und reicht nicht weiter bis an den östlichen Ortsrand von Hofen. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen aus dem Jahr 2017 wurde das Wohnbaupotenzial am Eichholzweg daher in seiner Fläche zur aktuellen Überplanung um ca. 0,35 ha verkleinert. Dieser östliche Bereich des ursprünglichen Wohnbaupotenzials soll weiterhin Bestandteil der Gesamtfortschreibung bleiben und als langfristige Erweiterungsoption für das aktuelle Plangebiet dienen (Siehe Bild 5).

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich grenzt südlich unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan 80-07 „Brunnenwiesen“, rechtsverbindlich seit dem 20.02.1992. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) und eine zweigeschossige Bauweise für die Bebauung an der Dorfstraße sowie eine eingeschossige Bauweise für die Bebauung östlich der Opalstraße und an der Topasstraße aus. Der Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ wird zu einem großen Teil vom Bebauungsplan 80-07/3 „Änderung des Bebauungsplanes Brunnenwiesen“, rechtsverbindlich seit dem 11.03.1998 abgelöst, der die Aufteilung der Verkehrsflächen regelt.

Weiter Süd-Westlich, südlich der Dorfstraße befindet sich der Bebauungsplan 80-07/2 „2. Änderung des Bebauungsplans Brunnenwiesen, rechtskräftig seit dem 31.08.1994, der an der Dorfstraße steilere Satteldächer 40 – 55° und auch Pultdächer 6-20° festsetzt. Dieser Plan wurde ebenfalls durch den Plan 80-07/5, rechtskräftig seit dem 11.03.1998, der ebenfalls eine Regelung zur Festsetzung der Verkehrsfläche trifft.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 lässt dieser Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern von 35° bis 45° zu. Weitere Bebauungspläne sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Weiter liegt südöstlich vom Plangebiet ein Bebauungsplan 80 - 07 „Brunnenwiesen“, rechtsverbindlich seit 20.02.1992 und südwestlich ein Bebauungsplan 80 - 07 /5 „Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplans Brunnenwiesen“, rechtsverbindlich seit 11.03.1998.

Ansonsten bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebietes, im südlichen Bereich, liegen Flächen, die als eine archäologische Verdachtsfläche „Mittelalter- und frühneuzeitlicher Ortskern Hofen“ Prüffall Nr. 5M erfasst sind. Innerhalb der ausgewiesenen historischen Ortsbereiche können damit grundsätzlich archäologische Befunde und Funde der älteren lokalen Besiedlungs-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte, sowie der zugehörigen Sachkultur erwartet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und dokumentarischer Bedeutung handeln kann. Für Bodeneingriffe ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Außerhalb des Plangebiets, im nordwestlichen Bereich, grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 36.061 „Hügelland um Hofen“ an. Nordwestlich des Plangebiets, ca. 50 m entfernt verlaufen Leitungen von der Deutschen Transalpine Ölleitung GmbH.

Ansonsten sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine Biotope und Naturdenkmale vorhanden. Sonstige Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen nur wenige baulichen Anlagen, wie die Bushaltestelle mit Wartehäuschen oder eine Litfaßsäule. Im westlichen Bereich verläuft der Eichholzweg, der im Bereich der Bebauung in der Fahrbreite von 4,60 m und mit Fußweg auf der Westseite ausgebaut ist und weiter als asphaltierter Feldweg verläuft. Der bestehende asphaltierte Feldweg hat derzeit eine Breite von ca. 4,30 m. Der Eichholzweg zweigt von der Dorfstraße ab, die im Süden des Baugebiets verläuft und in der Breite von ca. 6,00 m ausgebaut ist. Die Dorfstraße dient innerörtlich als HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE und verbindet Hofen mit den benachbarten Orten Wasseralfingen und Oberalfingen.

Im Kreuzungsbereich Eichholzweg und Dorfstraße steht, wie erwähnt, eine Litfaßsäule, die zurzeit keine Verwendung findet sowie ein Elektroschaltkasten.

Entlang der Dorfstraße ziehen sich mehrere Gartenparzellen, die überwiegend aufgelassen wurden und nur noch auf einer Fläche aktive gärtnerische Nutzungen vorweisen. Auf eben dieser Fläche, die im Kreuzungsbereich Dorfstraße - Eichholzweg liegt, steht ein kleines Gewächshaus. Die ehemaligen Gartenparzellen weisen verwilderte Einfriedungen der früheren Kleingärten oder nicht mehr gepflegte Obstbäume und Gehölze auf. Es hat auf diesen Flächen bereits eine Ruderalisierung begonnen, wodurch sich zusätzlich wilder Aufwuchs von Gehölzen und auch eine weitgehende Ruderalvegetation etabliert hat. Weiter östlich, im Kreuzungsbereich Dorfstraße – Opalstraße besteht ein älterer Obstbaum, der den Auftakt zu einer lockeren Allee entlang der Dorfstraße in Richtung Oberalfingen bildet.

Im Anschluss an die Kleingärten nach Norden hin befindet sich landwirtschaftliche Fläche, die zurzeit als Ackerfläche bzw. als Intensivgrünland genutzt wird.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Die unmittelbar südlich und westlich liegenden Siedlungsflächen von Hofen sind meist durch 2½-geschossige Wohnbebauung der Mehrfamilienhäuser geprägt, die im Anschluss an die Rechtskraft der jeweiligen Bebauungspläne entstanden sind. Weiter südlich hat sich gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes eine 1½-geschossige Bebauung entlang der Topas- und der Opalstraße etabliert. Die Gebäude haben alle Satteldächer, mit je nach Geschossigkeit unterschiedlichen Dachneigungen. Die Hausgärten sind meist gut durchgrünt. Südwestlich vom Plangebiet befindet sich zudem noch der Gasthof Liederhalle, der sich hier seit vielen Jahren als Familienbetrieb etabliert hat.

Nordwestlich, nördlich und östlich vom Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Hier schließt sich ein flachwelliges größeres Wiesengebiet mit attraktivem Streuobst- und sonstigem Gehölzbesatz an. Der Eichholzweg wird als Spazierweg von Spaziergängern, Familien und Joggern häufig genutzt.

Nördlich des Plangebiets, in ca. 50 m Entfernung verläuft der Mühlbach und in ca. 60 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet die Pipeline der Öl-Leitungen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen für den Stadtbezirk Hofen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Mit dem geplanten Baugebiet kann die Stadt Aalen sowohl auf den derzeit aktuellen Bedarf an Wohnraum relativ kurzfristig reagieren, als auch potenzielle Flächen für den zukünftigen mittel- bis langfristigen Bedarf schaffen.

Zunächst wurde für den gesamten Bereich auf Grundlage der Bestandserfassung und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der als Grundlage für die langfristig angelegte Weiterentwicklung des östlichen Siedlungsbereichs von Hofen dienen soll.

Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Vorüberlegungen sind in die weiteren Planungen eingeflossen. Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Schaffung von Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche,
- Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Belange,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte, Anschluss an die Verkehrserschließung über den Eichholzweg auf die Dorfstraße,
- Struktur der öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung von Gestaltungsaspekten ggf. als verkehrsberuhigter Bereich, zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse,
- Rücksichtnahme auf die vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. Schaffung neuer Strukturen,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Schaffung von angemessenen modernen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.



Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden Siedlungsgebieten in der Umgebung, die vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich weiterzuführen, so dass sich die neue Siedlung, insbesondere von der Quartiersaufteilung her, in die bestehenden Siedlungsbereiche sowie die angrenzende Landschaft gut einfügt. Resultierend aus der gegebenen Siedlungsstruktur und der verkehrlichen Ausgangslage ist für die Erschließung des Baugebiets eine Verlängerung bzw. ein Ausbau des Eichholzweges erforderlich.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung auch die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und der Lage- / Standortqualität, der technischen Infrastruktur und insbesondere auch die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt berücksichtigt.

Bild 6: Städtebaulicher Entwurf (unmaßstäblich)

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Wie bereits in Kap. 2.0 angedeutet, ist die Ausweisung von Wohnbauland dringend erforderlich. Die Aspekte des § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

In der Kernstadt und in den Stadtbezirken können die innerörtlichen Flächenpotenziale der privaten Grundstückseigentümer nur sporadisch als Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Das geplante Wohngebiet ist wie in Kap. 3.2 dargestellt, nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Planung angepasst werden.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Aalen immer wieder Potenzialflächen in Wohnbauland umwandeln können und damit den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Derzeit kann sie jedoch nur noch wenige Bauplätze anbieten und auch die Bemühungen bezüglich der Bebauung innerörtlicher Flächenpotenziale schaffen nur vereinzelt Abhilfe. Um auch die Ortsteile für die junge Bevölkerung, Familien und ältere Menschen attraktiv zu gestalten, muss die Stadt Aalen daher neue Wohnbauflächen für die Stadtbezirke im Sinne der Eigenentwicklung schaffen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen (FNP 2030) wurde eine Bauflächenbedarfsberechnung durchgeführt. Anhand dieser Berechnung wurden Wohnbaupotentiale aufgeführt, welche den errechneten Bedarf nicht übersteigen. Hierzu gehört das Wohnbaugebiet Eichholzweg in Hofen.

Im Plangebiet können durch die vorgesehene Planung Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Ketten- und Winkelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen entstehen. Damit können im Plangebiet insgesamt ca. 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer realistischen Belegungsdichte im Baugebiet von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ist mit ca. 138 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen. Bei einem Brutto-Bauland (WA + Verkehrsfläche neu + Versorgungsflächen) von 1,06 ha ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 130 EW/ha, sodass die raumordnerisch gewünschten Orientierungswerte eingehalten sind.

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegt die Belegungsdichte der Stadt Aalen bei 2,1 EW/Whg. Zur Berechnung der Einwohnerdichte im Plangebiet wurde aber ein höherer Wert von 2,3 EW/Whg angenommen, da das Plangebiet insbesondere Wohnraum für junge Familien mit Kindern schaffen soll und in diesen Baugebieten in der Regel eine höhere Einwohnerdichte, als im Durchschnitt der Stadt zu erwarten ist. Bestätigt wird dies auch durch ein Rechenmodell des *Kosis-Verbundes* zur Auswertung des Statistikdatensatzes Bevölkerungsbestand, der aus dem Melderegister Informationen über Anzahl und Struktur der Privathaushalte in Aalen erhält. Dort wird ebenfalls von mehr Einwohnern pro Haushalt in den ländlich geprägten Ostteilen ausgegangen.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die bestehende Dorfstraße dient im südlichen Bereich des Plangebietes als Haupteerschließungsstraße. Um die fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets zu verbessern wird auf der Nordseite der Dorfstraße ein Gehweg mit der Breite von 1,80 m ausgebaut, wodurch auch eine beidseitige fußläufige Verbindung zur Opalstraße geschaffen wird.

Gleichzeitig ist hier eine Verlegung der bestehenden Wartehäuschen und der Aufstellfläche für die Bushaltestelle Richtung Kreuzungsbereich vorgesehen. Hier soll später eine Kaphaltestelle hergestellt werden.

Im Anschluss an die Kreuzung Dorfstraße und Opalstraße ist eine Neuordnung der Verkehrsflächen vorgesehen, wobei mittels einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer die Ortseingangssituation baulich ausgeprägt werden soll. Die Integration einer Querungshilfe über die Dorfstraße führt zur Reduzierung der Geschwindigkeit im Siedlungseingangsbereich und trägt damit zur Verkehrssicherheit bei und verbessert die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten und der bestehenden Gebiete.

Von der Dorfstraße zweigt in nördlicher Richtung der Eichholzweg ab, der mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m bis zur Einbindung der nördlichen Wohnstraße ausgebaut werden soll und von dort weiter als asphaltierter Feldweg wie bisher in Richtung freie Landschaft führen wird. Dabei ist parallel zum Eichholzweg ein zwei Meter breiter Fußweg geplant, der als Fortsetzung

von dem an der Dorfstraße geplanten Fußweg geführt wird. Zwischen Straße und Fußweg ist eine Verkehrsgrünfläche mit Alleebepflanzung von Laubbäumen geplant, die eine optische Trennung bewirken und eine Verknüpfung und Vernetzung mit dem Außenbereich gewährleisten soll.

Das geplante Baugebiet wird an den Eichholzweg angeschlossen. Die innere Erschließung soll durch eine Wohnstraße mit der Breite 5,50 m erfolgen, die das Plangebiet ringförmig erschließt. Im südlichen Bereich der Wohnstraße ist ein Platz vorgesehen, von dem ein Fuß- und Radweg abzweigt und dabei eine fußläufige Anbindung der Flächen mit der Dorfstraße sicherstellt. Zusammen mit dem geplanten Kinderspielplatz wird hier ein Quartiersmittelpunkt geschaffen.

Im östlichen Randbereich des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche vorgesehen, damit eine ggf. weitere Erschließung von Flächen im Bereich des Flurstücks 248 gewährleistet werden kann.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.4.1 *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll dabei schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für die einzelnen Quartiere ist das Allgemeine Wohngebiet in WA1 und WA2 unterteilt.

Da das Baugebiet schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen soll, sind die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

5.4.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Zahl der Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sind im WA 1 Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und im WA 2 mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Damit soll dort den städtebaulichen Aspekten für Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen und für eine verdichtete Bebauung (WA2) Rechnung getragen werden. Zusätzlich können bei Einhaltung der Gesamthöhe auch nicht als Vollgeschosse anrechenbare Staffeldachgeschosse zugelassen werden. Insgesamt ist die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Obergrenze festgesetzt, so dass den Bauherren im Zusammenhang mit den jeweils zulässigen Dachformen in den einzelnen Quartieren verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Plangebiet allgemein mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht je nach Grundstückszuschnitt und gewünschter baulicher Dichtestufe nicht nur eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser, sondern mit den begleitenden Festsetzungen wie Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe usw. auch Reihen- oder Winkelhäuser und teilweise auch Geschosswohnungsbau. Damit kann trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht werden. Dies erfüllt auch den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Bereich der verdichteten Wohnformen (WA 2) kann die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 erhöht werden.

5.4.3 *Höhe der baulichen Anlagen*

Mit der festgesetzten Begrenzung der Gebäudehöhen wird in Abhängigkeit der jeweilig zulässigen Dachformen eine angemessene Ausnutzung der Gebäude in der Höhe definiert. Dabei werden städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt, die ein angemessenes Ortsbild und eine gute Einbindung in die Umgebung gewährleisten sollen.

Im Bereich HB 1 sind bei der zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen eine maximale Firsthöhe von max. 9,50 m und eine Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Im Bereich HB 2 ist bei Flachdächern eine Gebäudehöhe von max. 6,50 m zulässig. Damit wird eine angemessene Gestaltungsfreiheit gewahrt und andererseits die wahrnehmbare Höhenabwicklung verträglich berücksichtigt. Im Bereich HB 3 sind Flach- und Satteldächer zulässig, die eine Traufhöhe von max. 9,25 m sowie eine max. Firsthöhe von 11,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m

aufweisen dürfen. Im Bereich HB 4 sind ebenfalls Flach- und Satteldächer zulässig. Die Traufhöhe beträgt ebenfalls maximal 9,50 m und die First- und Gebäudehöhe bei Flachdächern maximal 12,50 m. Als Bezugspunkt für die angegebenen Gebäudehöhen gilt der jeweils festgesetzte untere Maßbezugspunkt (UMBP), der im Lageplan definiert ist.

Bei Flachdächern sind zusätzlich Staffeldachgeschosse möglich. Zur besseren Einbindung solcher Gebäude in die Umgebung müssen diese Geschosse vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich oder im Material abgesetzt werden. So kann die durch diesen Gebäudetyp sich ergebende etwas größere Wandhöhe im Zusammenhang mit der Zurücksetzung des Staffeldachgeschosses und den gestalterischen Vorgaben eine bessere Einfügung in die Umgebung erreicht werden.

5.4.4 *Bauweise*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch im Bereich WA1 in Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser und in Teilbereichen nur Hausgruppen zulässig sind. Damit kann dem im städtebaulichen Entwurf angedachte Planungsziel der Ausprägung von Quartieren sowie eine Abstufung der zunächst verdichteten Wohnformen entlang der Dorfstraße und aufgelockerteren Formen weiter Richtung freien Landschaft Rechnung getragen werden. Im WA2 ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, die im Hinblick auf die gewünschte Verdichtung aber keine zusätzlichen Vorgaben macht.

5.4.5 *Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind die Baufenster einerseits möglichst großzügig bemessen, um die Individualität der Bauherren nicht einzuschränken, andererseits soll durch die Lage der Baufenster der Rahmen für eine städtebauliche Qualität des Baugebiets vorgegeben werden. Insgesamt wird damit im Zusammenhang mit der zulässigen Kubatur und Höhe, vor allem im nördlichen Bereich des Baugebiets dem dörflich aufgelockerten Baustil Rechnung getragen. Teilweise vergrößerte Abstände zu den Gehölzstrukturen sind zu deren Schutz ebenfalls einbezogen.

Um eine städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebiets zu erreichen, ist auch eine Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben. Diese orientiert sich an den Straßenachsen, den Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie sowie an der Umgebungsbebauung.

Dabei sind Abweichungen bis zu 5° zulässig. Ausnahme gelten für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) oder bei Querbauten, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1,00 m tiefer liegt.

5.4.6 *Nebenanlagen*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO sind hiervon nicht berührt. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses bei Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Pflanzgebieten ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

5.4.7 *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Die Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind angemessen begrenzt, so dass diese mit Einschränkungen zum Mindest- und Maximalabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen angeordnet werden müssen. Zur Reduzierung der versiegelten Flächen und bezüglich ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Ansonsten müssen Garagen einen Abstand von mind. 5,00 m, überdachte Stellplätze von mind. 2,00 m, beide jedoch höchstens von 8,00 m zur Verkehrsfläche einhalten. Zu öffentlichen Grünfläche und Pflanzgebieten muss ebenfalls ein Abstand von mind. 2,00 m eingehalten werden. Im Bereich der HB2 sind mit Blick auf die gewünschten Ketten- und Winkelhäuser und deren Gestaltung die Garagen oder überdachten Stellplätze in den Hauptbaukörper zu integrieren.

Tiefgaragen sind nur im WA 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Tga“ gekennzeichneten Flächen zulässig, da hier vorwiegend verdichtete Bauformen entstehen sollen. Auch hier müssen zur Reduzierung der versiegelten Flächen Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden und Tiefgaragen in das umgebende Gelände integriert werden. Dazu sind die nicht überbauten oberen Abschlussflächen der Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Erdschicht abzudecken, intensiv zu begrünen und mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Weiterhin ist die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes nur zulässig, sofern diese intensiv mit geeigneten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Damit kann u.a. ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und eine Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet gewährleistet werden.

5.4.8 *Festsetzungen zur Herstellung der Verkehrsflächen*

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind verschiedene Festsetzungen getroffen. Dazu sind für die Herstellung des Baukörpers für die Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke erforderlich, die mit ihren Fundamenten und Böschungen in angrenzende Privatgrundstücke eingreifen. Diese sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Dies gilt ggf. auch für Standorte der Straßenbeleuchtung. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Regelung und Handhabung der sich an den Verkehrsflächen aus bautechnischen Gründen ergebenden Aspekte.

5.4.9 *Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen*

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig. Dies ist aus technisch-gestalterischen und städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig. Dies betrifft insbesondere Bereiche mit öffentlichen Verkehrsflächen und Baumpflanzungen, in der Regel in den Kreuzungs- bzw. Platzbereichen. Dabei werden auch wie im städtebaulichen Entwurf angedacht, unnötige Zufahrten vermieden und beispielsweise kann die Gestaltung der Allee am Eichholzweg sichergestellt werden.

5.5 **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

Wesentlich für die Qualität des Plangebietes sind auch die Anforderungen an die äußere Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen. Deshalb wird zu dem vorliegenden Bebauungsplan auch eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), als Rechtsgrundlage zur Behandlung von gestalterischen Anforderungen, geschaffen. Dabei werden insbesondere folgende Themen behandelt, die in die entsprechende Satzung aufgenommen werden und städtebaulich begründet sind:

- Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.
- Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, an Aufschüttungen und Abgrabungen sowie an die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.
- Festsetzungen zu Werbeanlagen.
- Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachneigungen, Gestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern, der Solaranlagen und technischen Aufbauten usw.

Mit der Satzung werden damit gestalterische Festsetzungen getroffen, die die städtebaulichen Gesichtspunkte und Rahmenbedingungen der Neubebauung im Zusammenhang mit der Umgebung berücksichtigen.

5.5.1 *Dachform und Dachneigung*

Die Festsetzungen der Dachformen und -neigungen wurden entsprechend den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet getroffen. Dabei wurde ein begrenztes aber ein sowohl moderne als auch klassische Dachformen integrierendes Spektrum an zulässigen Dachformen vorgesehen, die sich an den Aspekten eines modernen Städtebaus orientieren und gleichzeitig das Ortsbild und den Bestand berücksichtigen. Es sind verschiedene Bereiche festgesetzt, in denen unterschiedliche Dachformen zulässig sind.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer, bei denen die städtebaulich-gestalterische aber auch umweltrelevante Aspekte eine wesentliche Rolle spielen. Die Dachformen sind daher unterschiedlich festgesetzt.

Im Plangebiet sind im Bereich der HB 1 nur Satteldächer mit 25 – 38° Dachneigung, in der HB 2 nur Flachdächer und in der HB 3 und HB 4 sind Flachdächer und Satteldächer mit 25 – 38° Dachneigung zulässig.

Die Festsetzungen der Dachformen und -neigungen wurden entsprechend den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet getroffen. Dabei wurde ein möglichst breites Spektrum an zulässigen Dachformen vorgesehen, die sich an den Aspekten eines modernen Städtebaus orientieren und gleichzeitig das Ortsbild und den Bestand berücksichtigen.

Insgesamt kann damit den Bauherren einerseits eine angemessene Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, andererseits wird aber auch eine städtebauliche Qualität der Dachlandschaft im Gebiet gewährleistet. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese bei der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Damit wird den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

5.5.2 *Dachdeckung und Dachbegrünung*

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze/Carports und Garagen.

Das Baugebiet liegt am Rand des Stadtteils und ist von den angrenzenden Höhen der Ostallandschaft wahrnehmbar. Deswegen soll ein einheitliches örtliches Gesamterscheinungsbild erzielt werden. In diesem Zusammenhang sind im gesamten Planungsgebiet für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte Materialien und gedeckte Farben (z.B. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dächer aus hellem Aluminium oder aus leuchtend bunten Farben, ebenfalls keine bunten Photovoltaikmodule) zulässig. Insbesondere kann sich der hohe Remissionswert von hellglänzenden Metallflächen aufgrund der damit einhergehenden Spiegel- und Blendeffekte nachteilig auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und auf das Landschaftsbild insgesamt auswirken.

5.5.3 *Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte*

Da Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte bei Gebäuden oft große Auswirkungen auf die Dachlandschaft haben, sind gestalterische Regelungen erforderlich, um ein gestalterisch positives Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden Längenbeschränkungen, Abstände zum First, Traufe usw. im Bebauungsplan geregelt. Damit soll den städtebaulich gestalterischen Belangen Rechnung getragen werden.

5.5.4 *Technische Aufbauten*

Aus gestalterischen Gründen müssen Technische Aufbauten, die nur bei Flachdächern zulässig sind, mit einem Fassadenmaterial gestalterisch verkleidet werden. Die maximalen Gebäudehöhen können durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen wie z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten ausnahmsweise bis 1,50 m Höhe überschritten werden. Weitere Kriterien sind dabei jedoch entsprechende Abstände von der Gebäudeaußenwand und Gesamtgröße im Verhältnis zur Dachgrundfläche. Damit soll möglichen Verunstaltungen entgegengewirkt werden. Technische Anlagen sind aus gestalterischen Gründen vollständig einzuhausen.

5.5.5 *Solaranlagen / Photovoltaik*

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik hinsichtlich deren Gestaltung und Ausführung im Bebauungsplan geregelt.

Dabei sind aufgeständerte Anlagen nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zulässig. Zum Dachrand müssen die Anlagen mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe beträgt, aber mindestens 1,5 m. Bei Satteldächern sind Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

Aus den in Kapitel 5.5.2 genannten Gründen besteht die Verpflichtung zur Dachbegrünung weiterhin. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als

möglich berücksichtigt und auch verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

5.5.6 *Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen*

Da im Plangebiet auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist im Bebauungsplan geregelt, dass bei diesen Haustypen die Dachform, die Dachneigung, die Materialauswahl und die Farbgebung aufeinander abzustimmen sind. Damit sollen verunstaltende Auswirkungen auf das umgebende Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses vermieden werden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass selbst wenn Doppelhaushälften von verschiedenen Eigentümern und zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet werden, trotzdem eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten.

Im Bereich der HB 2 sind nur Winkel- und Kettenhäuser zulässig. Dabei muss der Grenzbau (Hauptgebäude, Garagen / Nebengebäude) in zweigeschossiger Bauweise und in Flachdachausführung in einer Länge von mind. 9,0 m erfolgen. Damit soll das städtebauliche Ziel der Einbringung unterschiedlicher Bauformen (Winkelhäuser) erreicht werden.

5.5.7 *Werbeanlagen*

Werbeanlagen sind unter Berücksichtigung der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet grundsätzlich nur an Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist dabei je Leistungsstätte nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis maximal 1 m² Größe zulässig. Weiter dürfen die Werbeanlagen nicht freistehend bzw. selbständig ausgebildet werden. Sie sollen in die Fassadengestaltung integriert werden und über die Traufen bzw. die Brüstungshöhen des 1. Obergeschosses nicht hinausragen. Darüber hinaus sind weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen nicht zulässig. Auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Damit sollen möglichst negative Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen verhindert und trotzdem ein gewisses Maß an Werbung berücksichtigt werden.

5.5.8 *Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen*

Damit ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet erreicht werden kann, ist der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen für offene Stellplätze, Garagen, Stellplatz- und Feuerwehzufahrten, Fußwege in den Grünflächen, sonstige Stauräume und Hofflächen auf höchstens 75% beschränkt. Die Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Dabei muss beachtet werden, dass kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

5.5.9 *Vorgärten*

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens zu 60% unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Stadt Aalen ausnahmsweise unterschritten werden.

5.5.10 *Einfriedungen / Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauer*

Zur Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und der nachbarschaftlichen Belange sind im Plangebiet Regelungen zu Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Damit sollen insbesondere auch ortsgestalterische Aspekte berücksichtigt sowie extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden und eine ansprechende Wohnumfeld-Qualität erreicht werden.

Einfriedigungen sind daher aus gestalterischen Gründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Zulässig sind als Einfriedungen Hecken, Hecken mit Maschendrahtzaun und Staketenzäune. Damit sollen die Vorgärten nicht zu geschlossen wirken und insgesamt zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen, zum Außenbereich, zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Absturzsicherungen müssen im Bereich des Regenrückhaltebeckens gewisse Einfriedungen ermöglicht werden. Diese sollen sich aber in das Umfeld einfügen

und sind daher nur bis zu einer Höhe max. von 1,50 m zulässig. Im Übrigen müssen sie sich an den gestalterischen Anforderungen für Einfriedungen orientieren.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zur jeweiligen Höhe des unteren Maßbezugs- punktes (UMBK) zulässig. Entlang von öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgra- bungen vom bestehenden Gelände nur bis höchstens 30 cm zulässig.

Stützmauern sind aufgrund der relativ ebenen, gleichmäßigen Topographie vom natürlichen Ge- lände auf eine Höhe von maximal 1,0 m beschränkt. An den Grenzen zum Außenbereich sowie zu festgesetzten öffentlichen Grünflächen hin, sind Stützmauern nicht zulässig.

Um eine gute landschaftliche Einbindung zu ermöglichen, sind an der Grenze zum Außenbereich sowie zu festgesetzten öffentlichen Grünflächen hin Stützmauern nicht zulässig. Geländeverän- derungen müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5.5.11 *Antennen und Freileitungen*

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand besteht durch eine ungesteuerte Anhäufung von Antennen die Gefahr einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Deshalb wird im Bebauungsplan geregelt, dass je Gebäude höchstens eine Außenantenne zulässig ist. Diese darf nur auf den Dachflächen angeordnet werden. Ausnahmen können zugelassen werden. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht auch heute nicht mehr dem Stand der Technik.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Baugebiets in die Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umge- bungsbebauung;
- Berücksichtigung des nord-westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes;
- Gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets;
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv mit geeigneten Bäumen und Sträucher zu begrünen (Textteil A. Ziff. 6.2).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche 1 zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens mit Ortsrandeingrünung. Die Fläche ist ein Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaß- nahme M1. Dabei soll die Fläche mit einheimischen standortgerechten Baumgruppen dicht eingegrünt und als Feuchtstandort entwickelt werden (Lageplan und Textteil A. Ziff. 13.2 und D. Ziff. 9.1).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Einrichtung eines Kinderspielplatzes (Lage- plan).
- Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß schematischem Eintrag im Lageplan (Lageplan und Textteil A. Ziff.10.1).
- Durchgrünung des Baugebietes mit Laubbäumen. Dabei ist für jeweils 250 m² Grund- stücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum nachzuweisen (Textteil A. Ziff. 10.2).
- Externe Ausgleichsmaßnahme M2 im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik. Da- bei ist im Bereich des Flurstücks 330 der Flur und Gemarkung Hofen, Flur Oberalfingen auf einer Teilfläche von 4.850 m² die Bewirtschaftung der vorhandenen Wiesenflächen dauerhaft zu extensivieren und auf einer Teilfläche davon sind 40 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind ebenso dauerhaft zu unterhalten (Textteil A. Ziff. 13.3 und D. Ziff. 9.2).

- Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer (gilt auch für überdachte Stellplätze und Garagen) sind zwingend extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratdicke von mind. 10 cm vorzusehen (Textteil B. Ziff. 1.2).
- Gestaltung der offenen Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten, der innerhalb von Grünflächen liegenden Fußwege sowie sonstigen Stauräume und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise. Zudem dürfen diese auf höchstens 75 % ihrer Fläche versiegelt werden (Textteil B. Ziff. 3.1).
- Gestaltung des unbebauten Grundstückstreifens zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze als Vorgarten. Dabei ist mindestens 60 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Textteil B. Ziff. 3.2).
- Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (Textteil B. Ziff. 3.3 und 3.4).
- Festsetzung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Baumallee (Verkehrsgrünfläche) entlang des Eichholzweges (siehe Darstellung im Lageplan).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Randeingrünung entlang des neuen Siedlungsrandes gut in die freie Landschaft eingebunden.

Von Fassadenbegrünungen zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft wird abgesehen, da diese einerseits durch die Festsetzungen der Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (PFG) und andererseits durch umfangreiche Gestaltungsvorschriften für die Baukörper in ausreichendem Ausmaß gewährleistet ist. Ferner ist das Plangebiet durch die umgebende Topographie sowie die Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche weitgehend sichtsverschattet.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 42 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 45 – 49 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Das Plangebiet ist hier überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen mit Acker, Grünland, Kleingärten und einem Feldweg geprägt, teilweise verlaufen auch bereits bestehende Straßen im Plangebiet sowie an seinem Rand. In der Umgebung schließt sich westlich und südlich bereits Wohnbebauung an. Im Hinblick auf ein relativ kleines Spektrum an potenziellen Habitaten ist die Artenvielfalt im Plangebiet auch eher unterdurchschnittlich. Der vorhandene Gehölzbestand, wie auch die landwirtschaftlichen Flächen weisen insgesamt ebenfalls kaum Habitatpotenziale für Tierarten auf. Die einbezogenen Verkehrsflächen sind asphaltiert und somit ökologisch nicht von Bedeutung.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Siedlungsbereich überwiegend durch Wohnen geprägt, vereinzelt kommt noch eine kleingewerbliche Nutzung hinzu. Westlich und südlich befindet sich Bebauung unterschiedlichen Alters und mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin bestehen dort Hofflächen und Hausgartenbereiche, die teilweise durch Einfriedungen voneinander abgetrennt sind. Nördlich und östlich schließt die freie Landschaft an, die sich hier zunächst durch landwirtschaftliche Nutzung ausformt, aber auch Streuobstbestände und Wald aufweist.

Im Geltungsbereich selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG geschützten Biotop. In der Umgebung grenzt nordwestlich aber ein Landschaftsschutzgebiet an, das durch die Planung jedoch nicht tangiert ist.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe unter den Ziffern I.4.0 sowie II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabelle bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 5, Seiten 45 - 49).

6.2 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, Flächen einer nachhaltigen Bebaubarkeit zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung Rechnung. Erschließungsanlagen sind teilweise schon vorhanden und sind nur in notwendigem Umfang zu ergänzen und ohne unverhältnismäßig hohen Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Wohnraum für die dringend erforderliche Eigenentwicklung des Ortes geschaffen werden. Es ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Landwirtschaft

Durch die Planung gehen nur ca. 1,11 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche und teilweise Grünland verloren. Die Flächen sind jedoch bereits im Eigentum der Stadt und bei der Aufstellung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017 als Potentialfläche für Wohnen enthalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme der Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb durch die Planung in seiner Existenz bedroht ist.

Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Die Drainageleitungen werden abgebaut oder ggf. verschlossen.

Durch die Erhaltung des Feldweges ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter den gegebenen Randbedingungen insgesamt als gering einzustufen. Unter diesem Aspekt sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der dringend erforderlichen Ausweisung der Wohnbauflächen hier zurückzustellen.

6.3 SONSTIGE BELANGE

6.3.1 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die Erschließung des Plangebiets sind zwei bestehende Straßen vorhanden. Die innere Erschließung wird im Westen vom Eichholzweg über die Wohnstraße erfolgen, die einen Ringschluss vorweist und der südliche Bereich des Plangebietes kann über die Dorfstraße erschlossen werden. Die Dorfstraße wird im Zuge der Erschließung des Gebiets teilweise ausgebaut, so dass am vorhandenen Straßennetz gewisse Anpassungen erforderlich werden.

Eine fußläufige Verbindung der geplanten Wohnstraße und der Dorfstraße wird zusätzlich durch einen 3,0 m breiten Fuß- und Radweg gewährleistet.

Das sonstige Verkehrsnetz in Hofen kann den zusätzlichen Verkehr, der durch das Gebiet ausgelöst wird, aufnehmen, womit das erhöhte Verkehrsaufkommen keine wesentliche Belastung für die benachbarten Anlieger darstellt.

Die Wegeführung in die freie Landschaft wird durch den Feldweg beibehalten. Über die bestehenden Wege ist die Anbindung des Wohngebiets und die Vernetzung mit dem Außenbereich auch für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die an der Dorfstraße gelegene Bushaltestelle "Opalstraße" südlich des Plangebiets.

Hofen hat einen eigenen Bahnhof, an dem mindestens jede Stunde Züge nach Ellwangen und Aalen abfahren.

6.3.2 SONSTIGES

Im Plangebiet wurde mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Hofen (Prüffall Nr. 5 M) kartiert. Innerhalb der ausgewiesenen historischen Ortsbereiche können damit grundsätzlich archäologische Befunde und Funde der älteren lokalen Besiedlungs-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte sowie der zugehörigen Sachkultur erwartet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2DSchG heimatgeschichtlicher und dokumentarischer Bedeutung handeln kann. Für Bodeneingriffe ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Nach fachlicher Prüfung dürfte die Bebauung in den maßgeblichen Bereichen (Flst. Nr. 249/2, 249/4 und 249/5) in der frühen Neuzeit entstanden sein. Der nachweislich erst modern erfolgte Abbruch lässt eine vorhandene Überprägung und weitgehenden Verlust archäologisch relevanter Schichten befürchten.

Ferner sind keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden.

Die Ausweisung des Wohngebiets ist aufgrund der Lage zum Teilort und der entstehenden Arrondierung des Siedlungskörpers in diesem Bereich wenig störend für die bestehende Ortsstruktur und beeinträchtigt keine Naherholungsräume. Die im Regionalplan dargestellte Grünzäsur ist von der Planung nicht tangiert und bleibt in ihrer Breite von 1.000 m erhalten. Dabei stellt der zukünftige Ortsrand des Plangebiets die endgültige Ausformung des Siedlungsbereichs von Hofen dar.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.4 MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Wohngebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- gute Durchgrünung des Siedlungsbereichs durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Wohngebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Grünflächen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht unter Ziffer II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung wie auch die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch die in den angrenzenden Straßen verlegten Leitungen gegeben. Um eine Versorgung des Neubaugebietes mit Elektrizität sicherzustellen ist zudem im Bereich der öffentlichen Grünfläche 2 eine Trafostation ausgewiesen.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Das geplante Gebiet muss in einem Trennsystem entwässert werden. Da sich das Gebiet an einem leichten Nordhang befindet, kann es nicht im natürlichen Gefälle in den bestehenden städtischen Kanal in der Dorfstraße angeschlossen werden. Ebenso ist die Niederschlagsentwässerung aus topographischen Gründen hin zum bestehenden Regenwasserkanal in der Dorfstraße nicht möglich.

Dies muss zum nördlich liegenden Vorfluter des Mühlbachs abgeleitet werden. Dementsprechend ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein ca. 100 m³ fassendes Regenrückhaltebecken geplant, das naturnah mit einem mindestens 50 cm hohen Dauerstau ausgebaut werden soll. Mittels eines Pumpwerks wird das Schmutzwasser zum Kanal in der Dorfstraße gepumpt.

Zusätzlich soll das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen zuerst durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken gepuffert bzw. im Abfluss verzögert werden. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung, für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteichen. Dabei darf zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser als Gieß- oder Brauchwasser verwendet werden. Über eine Regenvorklärung und Pufferung im Regenrückhaltebecken wird dann das Regenwasser in den Mühlbach eingeleitet. Durch dieses Entwässerungssystem wird die bestehende Misch- und Regenwasserkanalisation in der Dorfstraße zusätzlich nicht stark belastet und muss deshalb auch aus hydraulischer Sicht nicht erweitert werden. Damit kann insgesamt eine sinnvolle Regenwasserbewirtschaftung sowie eine gesicherte Entwässerung des Gebiets gewährleistet werden.

Im Plangebiet sind flächendeckend Drainageleitungen vorhanden. Sie dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, sondern müssen in Bereich des Plangebiets außer Funktion gesetzt werden. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche und den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen werden diese bedeutungslos.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“ (Plan Nr. 80-05) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet werden, welche auch die stadtgestalterischen, ökologischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen für diesen Standort berücksichtigen.

Ziel ist eine dem Standort angemessene Bebauung, Verträglichkeit mit der Nachbarschaft, Realisierung verschiedener Wohnformen, Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Durchgrünung des Gebiets, Eingrünung zur freien Landschaft und Rückhaltung/ Pufferung des gering verschmutzten Niederschlagswassers.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch in der Gesamtfortschreibung als Potentialfläche enthalten. Eine Anpassung im Parallelverfahren ist erforderlich (78. FNP-Änderung) und gewährleistet eine zügige Verfahrensabwicklung und Umsetzung.

Das Plangebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“, Plan Nr. 80-05 liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich von Hofen und stellt einen wichtigen Baustein für die weitere Siedlungsentwicklung des Stadtbezirks dar. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gesamtstadt erfordert auch in den einzelnen Stadtbezirken eine angemessene Weiterentwicklung. Unter diesem Aspekt besteht an der vorliegenden Planung ein öffentliches Interesse.

Im Baugebiet werden Wohnbauflächen von ca. 0,95 ha ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich vom westlich verlaufenden Eichholzweg aus, der von der südlich liegenden Dorfstraße abzweigt. Die Dorfstraße, die bereits als Haupterschließungsstraße besteht, wird geringfügig mit einer Überquerungshilfe und zweitem Gehweg ausgebaut. Dies soll auch zur Verkehrsberuhigung beitragen. Ein Anschluss an den ÖPNV ist durch die naheliegende Bushaltestelle gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept sieht ca. 23 Bauplätze vor, die mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und im Bereich der Dorfstraße auch mit größeren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Die Baugrundstücke sind flexibel mit verschiedenen Gebäudetypen und Dachformen bebaubar. Um die städtebaulichen Gesichtspunkte zu gewährleisten sind maximale Gebäudehöhen für die verschiedenen Bereiche festgesetzt. Dabei trägt die zulässige Dichte zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Weitere wichtige Gesichtspunkte sind eine gute landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Baugebiets, die im Rahmen der grünordnerischen Belange in die Planung eingeflossen sind. Zum Bebauungsplan „Eichholzweg, Nördlich der Dorfstraße“ wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dieser ist Teil der Umweltprüfung.

9.0 LISTE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH (TAL) Paul-Wassermann-Straße 3 81829 München	Sonstige Beteiligte: ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V., Herr Berger Telemannstraße 8, 73430 Aalen
EnBW Ostwürttemberg Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies AG ODR Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen	Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Herr Hanspeter Pfeiffer Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen
GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH Graf-von-Soden-Str. 7, 73527 Schwäbisch Gmünd	Bauernverband Ostalb HDH e.V. Osterbacher Steige 20 73431 Aalen
Landratsamt Ostalbkreis <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baurecht und Naturschutz ▪ Umwelt und Gewerbeaufsicht ▪ Wasserwirtschaft ▪ Landwirtschaft Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	CSG GmbH (Deutsche Post) Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
OVA-Omnibus-Verkehr Aalen Gartenstraße 127-129, 73430 Aalen	EPS Ethylen-Pipeline-Süd GmbH & Co. KG Lise-Meitner-Str. 1 85716 Unterschleißheim
Polizeipräsidium Aalen Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW Albertstraße 5, 79104 Freiburg	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Olgastraße 63, 89073 Ulm
Regierungspräsidium Stuttgart <ul style="list-style-type: none"> ▪ Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart	Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS Bahnhofstraße 24 – 28, 73430 Aalen	Bürgermeisteramt Hüttlingen Schulstraße 10, 73460 Hüttlingen
Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd	Bürgermeisteramt Rainau Schloßberg 12, 73492 Rainau
Stadt Aalen	Bürgermeisteramt Westhausen Jahnstraße 2, 73463 Westhausen

<ul style="list-style-type: none">▪ Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30)▪ Bauordnungsamt (63)▪ SWA Stadtwerke Aalen GmbH Im Hasennest 9, 73433 Aalen▪ Freiwillige Feuerwehr Aalen Bischof-Fischer-Straße 121, 73430 Aalen▪ Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (60)	
--	--

II UMWELTBERICHT


1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Wohnbauflächen zur dringend erforderlichen Eigenentwicklung des Teilortes Hofen mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).									
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser im WA 2 in bis zu 3-geschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. 17 Grundstücke für Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen im WA 1 in 2-geschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,4.									
Erschließung	Anbindung über die Dorfstraße und den bestehenden Eichholzweg, innere Erschließung im Form einer Ringerschließung durch eine Wohnstraße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer privat und zusätzlich zentral in einem Regenrückhaltebecken. Das anfallende Regenwasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in nördliche Richtung geführt. Über eine Regenvorklärung und Pufferung wird dann das Regenwasser dem Mühlbach zugeführt.									
Flächeninanspruchnahme	ca. 1,44 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>ca. 0,95 ha</td> <td>Nettowohnbauland</td> <td>= 66,0 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,38 ha</td> <td>Verkehrsflächen (inkl. Bestand)</td> <td>= 26,4 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,11 ha</td> <td>Grün- und Ausgleichsflächen</td> <td>= 7,6 %</td> </tr> </table> dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 0,81 ha = 56,3 %	ca. 0,95 ha	Nettowohnbauland	= 66,0 %	ca. 0,38 ha	Verkehrsflächen (inkl. Bestand)	= 26,4 %	ca. 0,11 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 7,6 %
ca. 0,95 ha	Nettowohnbauland	= 66,0 %								
ca. 0,38 ha	Verkehrsflächen (inkl. Bestand)	= 26,4 %								
ca. 0,11 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 7,6 %								

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnungsbauf Flächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie dem Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Ostwürttemberg	<p>Ziffer 1.3 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen, die Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen, die Erholungseignung und die gegenwärtig zufriedenstellenden Umweltbedingungen sind zu erhalten bzw. zu verbessern. Große ökologisch noch weitgehend intakte, noch nicht verlärmte Freiräume in den ländlich strukturierten Gebieten und in den Erholungsräumen der Region sind zu erhalten.</p> <p>Ziffer 1.5 (G) Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten sind schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen und in den Zentralen Orten sowie an verkehrlich besonders gut erschlossenen Standorten vorzunehmen.</p> <p>Ziffer 2.1.0 (G) Zentrale Orte sollen über ihren eigenen Bedarf hinaus andere Orte bzw. Ortsteile ihres Verflechtungsbereiches mit</p>

	<p>sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gütern und Dienstleistungen versorgen. [...] Zentrale Orte sollen als Ziel- und Verknüpfungspunkt des Nahverkehrs gesichert bzw. ausgebaut werden. Die Stellung der Zentralen Orte in Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren und die Abgrenzung bzw. Größe ihrer zugehörigen Verflechtungsbereiche soll die unterschiedlichen Versorgungsaufgaben berücksichtigen und gleichzeitig der Sicherung einer ausreichenden Tragfähigkeit der Versorgungsangebote auf der jeweiligen Qualitätsstufe dienen.</p> <p>Ziffer 2.1.2 (N) In der Region Ostwürttemberg ist die Stadt Aalen als Mittelzentrum mit 128.000 Einwohnern im Mittelbereich ausgewiesen und weiter auszubauen. Die Stadt Aalen bildet sich aus den Nahbereichen Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Kapfenburg, Neresheim und Oberkochen.</p> <p>Ziffer 2.3.0.1 (G) Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte auszurichten. Die Stadt Aalen ist als zentraler Ort mit den weiteren Siedlungsbereichen in den Teilorten Dewangen, Fachsenfeld, Hofherrnweiler, Unterkochen, Waldhausen, Ebnat und Waseralfingen an den Entwicklungsachsen Stuttgart – Schorndorf – Nördlingen und Crailsheim – Ulm ausgewiesen.</p> <p>Ziffer 2.3.0.2 (G) In den Siedlungsbereichen ist eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben.</p> <p>Ziffer 3.0.1 (G) Die reizvolle, noch weitgehend intakte Natur- und Kulturlandschaft der Region mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und ihren umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Dazu werden u.a. auch schutzbedürftige Bereiche für bestimmte Landschaftsfunktionen ausgewiesen.</p> <p>Ziffer 3.1.2 (Z) Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Grünzäsuren sollen im Zusammenwirken mit den regionalen Grünzügen ausreichende Freiräume zwischen aufeinanderfolgenden Siedlungsbereichen sichern. Sie dienen gleichzeitig der Vernetzung der regionalen Grünzüge und sollen die ökologischen Ausgleichsfunktionen der wohnungsnahen Landschaftsbereiche erhalten und verbessern. In den Grünzäsuren finden daher keine Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen oder sonstige Beeinträchtigungen dieser Funktionen statt. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Grünzäsuren gegen die Siedlungsbereiche erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.</p> <p>Ziffer 3.2.2.1 (G) Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden</p> <p>Ziffer 3.2.2.2 (G) Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.</p>
--	--

<p>Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der VG Aalen – Essingen – Hüttlingen</p>	<p>LP Maßnahme: keine Maßnahme vorgesehen.</p> <p>Nördlich vom Plangebiet eine LP Maßnahme M Hofen 05: Talzug des Mühlbachs nördlich von Hofen.</p> <p>Die Maßnahme betrifft den Mühlbach mit seinen Zuläufen. Dieser ist teilweise naturnah ausgeprägt und im Hangbereich Richtung Himmelhalde durch Heckenbestände und extensives Grünland geprägt. Teilweise ist der Bachlauf aber auch begradigt und ohne bachbegleitenden Gehölzsaum charakterisiert.</p> <p>Das Ziel ist, die begradigte Gewässerabschnitte zu renaturieren und abschnittsweise Ufergehölze anzupflanzen. Extensive Grünlandnutzung im Talraum, Extensivierung der südexponierte Talhänge.</p> <p>LP Konfliktbereich: keine Konflikte</p>  <p><i>Bild 6: Ausschnitt Landschaftsplan</i></p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich nordwestlich aber ein Landschaftsschutzgebiet.</p>
<p>FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete</p>	<p>Keine vorhanden.</p>
<p>Sonstige geschützte Bereiche</p>	<p>Im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Flachlandmähwiesen.</p> <p>Ferner befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes oder des Generalwildwegeplanes innerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p>Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	<p>Keine vorhanden.</p>

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p>Vorbemerkungen</p>	<p>Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 42 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, auf den Seiten 45 bis 49.</p>	
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</p>	<p>Im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umgriff bestehen keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Strukturen.</p> <p>Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche und Grünland bzw. geringfügig privat als Kleingärten genutzt, diese sind teilweise mit einzelnen Gehölzen oder Hecken bestanden;</p> <p>Feldweg, Eichholzweg, Dorfstraße, Grundstückszufahrten und Erschließungswege mit verkehrlicher Nutzung und Versiegelung bzw. Teilversiegelung;</p> <p>die wenigen Grünstrukturen im Gebiet sind sehr kleinteilig und anthropogen geprägt, teilweise auch bereits ruderalisiert und wenig gepflegt;</p> <p>entlang der Straße ist grasdominierter Grünstreifen, die Fläche im Umfeld der Bushaltestelle wird häufig gemäht;</p> <p>wild aufwachsende, geschützte Pflanzenarten sind auszuschließen; der Acker wird intensiv bewirtschaftet, ebenso wie die Grünlandbereiche;</p> <p>bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft wurden nicht festgestellt (z.B. Feldlerchen, Schafstelzen); auch keine Lebensstätten für sonstige Brutvogelarten vorhanden;</p> <p>im Überflug wurden Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Rotmilan und Turmfalke gesehen, die eventuell das Plangebiet auch vereinzelt als Nahrungsraum nutzen;</p> <p>für Reptilien und Amphibien sowie seltene oder gefährdete Insektenarten ist das Plangebiet nicht oder nur äußerst geringfügig nutzbar;</p>	<p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Aussagen in der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom Büro Weiß & Weis, Kirchheim (Anlage B),</p> <p>Bestehende landwirtschaftliche Flächen, Gärten sowie versiegelte Flächen und Wege ökologisch von untergeordneter Bedeutung, Habitatpotenzial wird ebenfalls als gering eingeschätzt;</p> <p>Verlust der intensiv genutzten Flächen führt nicht zu gravierender Reduzierung der Artenvielfalt, durch Ausgleichsmaßnahmen kann Artenvielfalt ggf. erhöht werden;</p> <p>Vorkommen von häufigen Arten der Siedlungen, die gemäß Artenschutzgutachten nicht im Plangebiet brüten, Maßnahmen sind nicht erforderlich;</p> <p>Verbotstatbestände können für Reptilien, Amphibien und Insekten ausgeschlossen werden, keine Maßnahmen erforderlich;</p> <p>Insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, Verlust von Freiflächen stellt gewisse</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt <i>(Fortsetzung)</i></p>	<p>Vegetation des Grünlands, der Gärten und der Äcker weist keine nennenswerte Artenvielfalt auf; vorhandene Gehölze ebenfalls ohne besondere Bedeutung, Vorkommen von FFH-Arten im Plangebiet unwahrscheinlich.</p>	<p>Beeinträchtigung dar, die aber durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.</p>
<p>Boden</p>	<p>Wertigkeit der Bodenfunktionen - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 - Filter und Puffer: 3 die Flächen des Gebiets sind in der digitalen Flurbilanz als Vorrangflächen Stufe II erfasst und somit von Bedeutung für die Landwirtschaft.</p>	<p>Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch die intensiven Nutzungsarten und die bestehende Versiegelung; alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 1,0 ha Fläche zu erwarten; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung; alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten.</p>
<p>Fläche</p>	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“; Plangebiet ist aktuell weitgehend unbebaute Freifläche und Nutzung als Acker, Grünland sowie als Garten; bestehende versiegelte und teilversiegelte Flächen weisen in diesen Bereichen auf bereits bestehende Veränderungen des Bodengefüges hin.</p>	<p>Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; Freiflächen des Plangebiets werden teilweise als Grünland, zu größeren Teilen als Acker und vereinzelt als Garten bewirtschaftet, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht; versiegelte und teilversiegelte Flächen bereits jetzt für das Schutzgut nicht mehr relevant; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind aber zu erwarten.</p>
<p>Wasser</p>	<p><i>Oberflächenwasser</i></p>	
	<p>Im Plangebiet keine vorhanden; In der unmittelbaren Umgebung, bzw. ca. 50 m nördlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach als Vorfluter.</p>	<p>Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Oberflächenwassers; Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Drainagen bzw. durch versiegelte und teilversiegelte Flächen.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p>Wasser (Fortsetzung)</p>	<p><i>Grundwasser</i></p> <p>Grundwasser steht nicht an, nur meist geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall; sehr gute Filter- und Pufferfunktion des Bodens im Wasserkreislauf; bereits bestehende versiegelte und teilversiegelte Flächen im Bereich der Erschließungsstraßen.</p>	<p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering, da ausreichende Deckschichten vorhanden sind und da Filter- und Pufferfunktion des Bodens gut ist; durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal absinken; wirksame Neuversiegelung für Schutzgut Wasser liegt bei max. 0,81 ha; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich stärkere Beeinträchtigungen.</p>
<p>Luft</p>	<p>Plangebiet befindet sich im Kochertal am nordöstlichen Siedlungsrand von Hofen und ist nur gering geneigt; die Flächen sind bereits von zwei Seiten durch Bebauung begrenzt, daher erfolgt der Luftaustausch nicht mehr uneingeschränkt;</p>	<p>Aufgrund der Umgebungssituation mit Unterbrechungen des Luftaustausches und der gleichzeitigen Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung gute Durchlüftung des Plangebiets gegeben; dadurch gewisse Empfindlichkeit der Luftqualität; neue Wohnbebauung ergibt allerdings keine wesentliche Zunahme des Verkehrs; geringe Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe); aufgelockerte Wohnbebauung mit angepassten Gebäudehöhen und einer Positionierung, die Luftleitbahnen erhält schafft ebenfalls keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>Klima</p>	<p>zur Lage siehe unter „Luft“; der Ortsteil liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 9-11° C, durchschnittliche Niederschläge ca. 800-1000 mm p.a.;</p>	<p>Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Struktur und Geländeneigung insgesamt nur mäßige Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p>Klima <i>(Fortsetzung)</i></p>		<p>wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht nachhaltig betroffen, aufgrund der guten Durchlüftung und der angepassten Bauweise sowie einer guten Durchgrünung keine klein-klimatischen Belastungen zu erwarten;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>Landschaftsbild und Erholung</p>	<p><i>Landschaftsbild</i></p> <p>Plangebiet stellt sich bisher als Außenbereich dar mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung dar; anthropogene Einflüsse im Plangebiet sind stark spürbar, Vorbelastungen durch angrenzende Bebauung, Versiegelungen, Straßen- und Bahnlinien sowie Leitungstrassen sind allgegenwärtig;</p> <p>vorgesehene Planung passt sich in den Zusammenhang der umgebenden Bebauung ein; Sichtverschattung aufgrund der Topographie und der Umgebungsstruktur überall gegeben;</p> <p>bestehender Siedlungsrand im Norden und Westen bisher nicht oder nur unzureichend eingegrünt; in der näheren Umgebung nur vereinzelt landschaftsgliedernde Strukturelemente vorhanden.</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Feldweg ist gut ausgebaut und wird von der Bevölkerung zur Naherholung auch gut angenommen; sonstige Einrichtungen zur Naherholung bestehen im Plangebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld nicht.</p>	<p>Durch eine Erweiterung der Wohnbebauung an dieser Stelle kann der Siedlungskörper von Hofen arrondiert werden;</p> <p>Richtung Norden erfolgt zukünftig eine gute Eingrünung des Plangebiets; Richtung Osten erfolgt ebenfalls eine gewisse Eingrünung; Siedlungsrand aber nicht abschließend;</p> <p>Ausgleichsflächen mit Bäumen können die Strukturvielfalt im Landschaftsraum erhöhen;</p> <p>anthropogene Überformung der Landschaft schafft gewisse Vorbelastungen für das Landschaftsbild;</p> <p>dadurch, dass Siedlungsbereich mit Wohnbebauung erweitert wird, fällt zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes relativ gering aus;</p> <p>insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes und keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind nicht betroffen;</p> <p>fußläufige Anbindung des Siedlungsbereichs wird verbessert und zur freien Landschaft hin bleiben alle Wegebeziehungen erhalten.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Landschaftsbild und Erholung <i>(Fortsetzung)</i>		Schutzgut insgesamt von mittlerer Bedeutung, erheblich negative Auswirkungen gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten.
Mensch und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die Dorfstraße / GVS und den Eichholzweg sowie eine Wohnstraße als innere Erschließung; Gebiet ist bisher durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Gärtennutzung geprägt, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, östlich und nördlich Außenbereichsfläche.	Keine wesentliche Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete oder der dort lebenden Menschen. Gesundheit der Bevölkerung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt; Die Schaffung von Wohnraum mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wirkt sich tendenziell positiv auf das Schutzgut aus.
Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet ist die Fläche des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskerns Hofen (Prüffall Nr. 5M) kartiert.	Bei der Durchführung der Erdarbeiten und ggf. einer Entdeckung von archäologischen Funden oder Befunden, ist dies gemäß § 29 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Ansonsten keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Das Plangebiet ist im Regionalplan als Außenbereich dargestellt. Angrenzend aber Grünzäsur zwischen Hofen und Oberalfingen.	Plangebiet stellt endgültige Ausformung des Siedlungsrandes von Hofen in Richtung Norden dar. Somit wird die wichtige Grünzäsur in ihrer Breite von 1.000 m erhalten; sonstige regionalplanerische Ziele sind nicht betroffen.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		X	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt
Boden	X		Eingriff in Boden auf ca. 1,00 ha

Wasser		X	Neuversiegelung auf ca. 0,81 ha
Luft		X	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		X	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Nah- erholung		X	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Ge- sundheit		X	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		X	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		X	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt überwiegend im bisherigen Außenbereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in den Tabellen 2 bis 5, Seite 45 bis 49 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte wird die sich ergebende absolute Zahl in einen Prozentwert umgewandelt, wobei der Ist-Zustand jeweils als 100% angenommen wird. Abschließend werden die Prozentwerte der Schutzgüter summiert und durch ihre Anzahl (5) geteilt, woraus sich der rechnerische Ausgleich ergibt.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. -überschüssen ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+28.159 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	- 65.571 Punkte
Schutzgut Wasser	- 0 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 6.419 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	- 302 Punkte

Dies ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 44.100 Ökopunkten, so dass durch die Maßnahmen im Plangebiet alleine kein vollwertiger Ausgleich hergestellt werden kann. Insbesondere unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange, der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Lage im Außenbereich müssen hier jedoch die Defizite möglichst ausgeglichen werden. Beim Schutzgut Boden/Fläche bestehen die größten Defizite, Maßnahmen zur Entsiegelung sind im Plangebiet derzeit nicht möglich. Alternative Maßnahmen zum Erosionsschutz oder zum Bodenauftrag wurden geprüft, allerdings stehen auch hierfür keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Als gebietsexterner Ausgleich wird die Ausgleichsmaßnahme M2 festgesetzt, bei der auf dem Flst. 330 (Gemarkung Hofen, Flur Oberalfingen) weitere Baumpflanzungen vorgenommen und bisher als Grünland genutzte Flächen extensiviert werden. Mit dieser Maßnahme ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter nun folgende Bilanz:

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist für den weiteren Ausgleich und für die weitere Minimierung der Kompensationsdefizite insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser eine ergänzende Maßnahme außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Diese soll Schutzgut übergreifend Möglichkeiten für einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe sorgen. Mit der vorgesehenen Maßnahme M2 (siehe Beschreibung auf

Seite 32 bzw. im Textteil unter A. Ziffer 13.3 und D. Ziffer 9.2 sowie in Tabelle 5, Seite 45) ergibt sich folgende Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+66.959 Punkte
Schutzgut Boden	-64.746 Punkte
Schutzgut Wasser	0 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-6.419 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+4.549 Punkte

Dies ergibt einen Ausgleich von ca. +340 Ökopunkten, so dass mit der vorgesehenen Externen Ausgleichsmaßnahme ein voller und somit angemessener Ausgleich erreicht werden kann. Für das Schutzgut Boden kann zwar für sich gesehen kein adäquater Ausgleich erreicht werden, da die Neuversiegelung nur durch eine Entsiegelung von Flächen, Erosionsschutzmaßnahmen, Bodenauftrag u. ä. ausgeglichen werden könnte und solche Flächen hier aber nicht zur Verfügung stehen. Schutzgutübergreifend kann aber der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, hier insbesondere der Eingriff in das Schutzgut Boden, gegenüber den Belangen der Bevölkerung und der dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum für Aalen-Hofen teilweise zurückgestellt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten zu achten (Textteil A. Ziff. 10.1). ▪ Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flach- bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° DN (Textteil B. Ziff.1.2). ▪ Besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Bereich bestehender Grünstrukturen (Textteil D. Ziff. 3.). <p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig (Textteil C. Ziff. 1.). ▪ Zum Schutz vor Vogelschlag ist für großflächige Verglasungen entsprechendes Spezialglas zu verwenden (Textteil D. Ziff.10.). ▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil D. Ziff.10.). ▪ Im Plangebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen (Textteil D. Ziff.10.). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Eingrünung (Textteil A. Ziff. 10.1 und 13.2.; D. 9.1). ▪ Maßnahmen zur Ansaat mit regionalem Saatgut und mit einer Magerrasenmischung, die auch als Lebensraum für diverse Tierarten dienen (Textteil A. Ziff. 13.2 bis 13.3 sowie D. Ziff. 9.1 und 9.2).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Hecken (Textteil A. Ziff. 11.).
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der UMBP-Höhen so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Lageplan und Textteil A. Ziff. 1.3). ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil D. Ziff. 2.). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil D Ziff. 2.).
Wasser	<p>Grund- und Oberflächenwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen müssen zunächst auf privaten Flächen gepuffert und anschließend in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort aus unmittelbar zum Mühlbach entwässert werden (Textteil B. Ziff.6.). ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünungen in Teilbereichen (Textteil Ziff. B 1.2.). ▪ Verpflichtung zu Begrünung von Vorgärten und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bei privaten Stellplätzen, Hofflächen usw. (Textteil B. Ziff. 3.1 und 3.2).
Luft / Klima	<p>Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzung von Bäumen zur landschaftlichen Eingrünung sowie zur guten Durchgrünung des Plangebiets (Textteil A. Ziff. 10.1 und 10.2). ▪ Erhaltung der Luftqualität durch aufgelockerte Bauformen, angepasste Höhe der Baulichen Anlagen usw. (Textteil A. Ziff. 1.3 und Lageplan). ▪ Zulassung bzw. Umsetzung der Verpflichtung zur Herstellung von Anlagen zur Solarthermie und Photovoltaik als Beitrag zur Verringerung der CO₂ - Belastung (Textteil B. Ziff. 1.5 und C. Ziff. 2) <p>Klima:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Hecken (Textteil A. Ziff. 10.2.). ▪ Gebäudestellungen und Gebäudehöhen so festgesetzt, das Warmluft aus Bestandsgebieten weiterhin abfließen kann und Kleinräumig keine wesentliche Veränderung des Klimas erfolgt (Textteil A. Ziff. 3 und 4 sowie Lageplan). ▪ Begrünung von Dächern und Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet (Textteil A. Ziff. 6.2 und B. Ziff. 1.2).
Landschaftsbild /Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung der Trauf- und First-/Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Einbindung in die freie Landschaft (Textteil A. Ziff. 1.3). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Werbeanlagen und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil B. Ziff. 1.1 bis 1.7 und 2.). ▪ Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Hecken (Textteil A. Ziff. 10.2.).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungsvorschriften für die Wohngebietsflächen hinsichtlich von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen (Textteil B. Ziffer 3.3 und 3.4).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung des bekannten Bodendenkmals mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Hofen (Prüffall Nr. 5 M). Bei Erschließungsarbeiten und Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, können Grabungen erforderlich werden (Textteil D. Ziffer 1.).
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen (M1 und M2)

M1	<p>Anlage von Heckenstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Lageplan dargestellte Grünfläche 1 ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme. <p>Auf den Maßnahmenflächen (Teilfläche des Flst. 249/2) sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan einheimische standortgerechte Einzelbäume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens zu pflanzen und es sind die verbleibenden Wiesenflächen als Feuchtstandort zu entwickeln und dauerhaft zu bewirtschaften. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Dabei sind standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume (Artenbeispiele siehe A Ziffer 9.1) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Textteil A. Ziffer 13.2).</p>
M2	<p>Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück 330, Gemarkung Hofen, Flur Oberalfingen ist auf einer Teilfläche von ca. 4.850 m² zum Ausgleich von Eingriffen durch den Bebauungsplan die Bewirtschaftung der vorhandenen Wiesenflächen dauerhaft zu extensivieren. Auf der Teilfläche sind ca. 40 Obsthochstämmen (regionale Sorten, Pflanzabstand 10-12m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze sind ebenso dauerhaft zu unterhalten. <p>Die Wiesenflächen sind durch entsprechende Bodenbearbeitung für eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzubereiten und mit einer Magerrasenmischung (z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Die Wiesenflächen dürfen anschließend nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).</p> <p>Alternativ ist auch eine Beweidung möglich, diese darf frühestens ab Mitte Mai erfolgen. Es hat dann aber eine jährliche Nachmahd mit Abtransport des Mähguts zu erfolgen. Ein Wechsel zwischen Beweidung und Heumahd mit Abtransport des Materials ist möglich. Zur Förderung des Artenreichtums dürfen keine Herbizide, Biozide und mineralische Dünger, Gülle oder Festmist verwendet werden (Textteil A. Ziffer 13.3).</p>

Grobkostenschätzung Maßnahmen

Maßnahmen im Geltungsbereich „M1“:

Maßnahme M1

Anzahl / Fläche	Preis / Einheit	Summe
12 St. Pflanzung Bäume + Pflege	450,00 € / St.	5.400,00 €
860 m ² Ansaat Wiese + Pflege	4,00 € / m ²	3.400,00 €
860 m ² Grunderwerb	6,00 € / m ²	5.150,00 €

Summe Grobkostenschätzung für Maßnahmen innerhalb Plangebiet ca. 14.000,00 €

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs „M2“:

Maßnahme M 2

Anzahl / Fläche	Preis / Einheit	Summe
40 St. Pflanzung Bäume + Pflege	350,00 € / St.	14.000,00 €
4.850 m ² Ansaat Wiese + Pflege	4,00 € / m ²	19.400,00 €
4.850 m ² Grunderwerb	6,00 € / m ²	29.100,00 €

Summe Grobkostenschätzung für Maßnahmen außerhalb Plangebiet ca. 62.500,00 €

Gesamtsumme Grobkosten Maßnahmen „M1 – M2“ ca. 76.500,00 €

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen M1 – M2 einschließlich der z.T. externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 80-05 liegenden Maßnahme M2 dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch das Wohngebiet „Eichholzweg nördliche der Dorfstraße“ und werden folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 80-05 zugeordnet:

Festsetzungen	Fläche m ²	Anteil %	Kosten €
Wohnbaufläche	ca. 9.458 m ²	ca. 71	ca. 54.400,00
Verkehrsflächen	ca. 3.783 m ²	ca. 29	ca. 22.100,00
Summe	ca. 13.241 m ²	ca. 100	ca. 76.500,00
Kosten/m ² zugeordneter Fläche			ca. 5,75

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gebiets in ein Wohngebiet würde die bestehende Nutzung größtenteils als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grün- und Ackerland sowie vereinzelt als Garten weitergehen. Die aufgegebenen und ruderalisierten Gärten deuten aber bereits auf eine geringe Nachfrage, nach diesen Nutzungen hin. Dadurch unterbleibt auch die notwendige Pflege dieser Flächen. Eine weitere Ruderalisierung und ggf. auch eine Verbuschung der Flächen wäre zukünftig zu erwarten. Zudem stehen der Stadt im Teilort Hofen keine Baugrundstücke für die weitere Eigenentwicklung der Ortschaft mehr zur Verfügung, so dass die Null-Variante in der Praxis nicht besteht. Zwar bestehen im Bereich Brunnenwiesen noch gewisse Siedlungspotenziale, diese stehen in absehbarer Zeit aber nicht zur Verfügung. Durch die im Flächennutzungsplan der VG Aalen – Essingen – Hüttlingen bereits angestellten Überlegungen hinsichtlich des

Potenzials des Plangebiets als geplantes Wohnbaugebiet ist die Ausweisung auch die logische Alternative.	
Prognose bei Durchführung der Planung	
Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Allgemein: Durch die Planung sind im Bereich der entfallenden landwirtschaftlichen Flächen und der Gärten im Süden des Plangebiets geringe Verluste feststellbar. Die entfallenden Flächen haben jedoch für die Fauna keine wesentliche Bedeutung. Auch die Flora ist nur in kleinen Teilbereichen etwas hochwertiger.</p> <p>Pflanzen: Die vorliegende Planung hat auf Pflanzen und ihre Lebensräume insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Die Vorbelastungen der Landschaft im Eingriffsbereich führen dazu, dass sich nur artenarme und naturschutzfachlich wenig bedeutsame Vegetationsbestände etabliert haben. Durch die Planung gehen daher nur intensiv ackerbaulich genutzte Bereiche mit ruderalen Randstrukturen, Grünland und ungenutzte Gartenfläche verloren. Durch die Maßnahmen zur Randeingrünung können gewisse Aufwertung erzielt werden, da neue Strukturelemente geschaffen und im Rahmen der Wiesenextensivierung die Artenvielfalt gestärkt wird. Im Zusammenwirken mit der Ausgleichsmaßnahme M2 in Oberalfingen kann im Stadtbezirk Hofen eine die Flora gestärkt und die Biodiversität verbessert werden.</p> <p>Tiere: Wie in der artenschutzrechtlichen Untersuchung ausgeführt, sind keine relevanten Lebensräume durch die Planung betroffen. Aus der Untersuchung haben sich keine Anzeichen ergeben, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Für die Beseitigung der Gehölze sind die gesetzlichen Vorgaben zu den Zeiträumen einzuhalten. Damit ergeben sich hier insgesamt nur wenige Verluste für Habitate und Lebensstätten von Tieren, so dass aktuell von unerheblichen Eingriffen in das Schutzgut ausgegangen werden kann.</p> <p>Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben nicht ab, da im Umgriff alle wesentlichen Strukturen erhalten und durch weitere Maßnahmen ergänzt werden. Die entfallenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Gärten weisen insgesamt nur eine geringe Artenvielfalt auf, so dass mit den Ausgleichsmaßnahmen ggf. eine Erhöhung der Artenvielfalt erreicht werden kann.</p> <p>Fazit: Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt bereits im Plangebiet ein voller Ausgleich, welcher durch die Ausgleichsmaßnahme M2 noch erhöht wird und Schutzgut übergreifend für die Defizite bei anderen Schutzgütern angerechnet werden kann.</p>
Boden / Fläche	<p>Boden: Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p>

	<p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Gebäude und ihren Nebenflächen sowie der Verkehrsflächen erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen. Da keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen und auch sonstige Maßnahmen zur Verbesserung von Bodenfunktionen nicht in Frage kommen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich.</p> <p>Fläche:</p> <p>Es gehen durch die Planung ca. 1,00 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung. Weiterhin wurde bei den Planungen und Festsetzungen auf eine angemessene bauliche Dichte und einen möglichst reduzierten Anteil an Verkehrsflächen geachtet. Daher ist der Grundsatz des flächensparenden Bauens hier erfüllt. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Grundwasser:</p> <p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Ein lokales Absinken des Grundwasserspiegels durch Versiegelungen ist aber möglich.</p> <p>Oberflächenwasser:</p> <p>Keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Der Abfluss des Dachflächenwassers muss in die vorgesehene Regenrückhaltung und von dort aus in den Vorfluter erfolgen. Für die Pufferung des Dachflächenwassers ist ein entsprechend großes Regenrückhaltebecken zu erstellen, welches einen gedrosselten Abfluss zum Mühlbach herstellen muss. Auf die Erhaltung der Funktion bestehender Drainageleitungen ist zu achten.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den vorherrschenden Untergrundverhältnissen ergibt sich für dieses Schutzgut aber kein Defizit.</p>
<p>Klima / Luft</p>	<p>Luft:</p> <p>Die mit der Nutzung von Wohngebieten zusammenhängenden Emissionen wie Hausbrand, Verkehr usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität als Wohngebiet im Zusammenhang mit den Freiflächen der Umgebung am Ortsrand von Hofen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche hervor. Dies insbesondere dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist. Die Frischluftleitbahnen der Umgebung werden durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in Verbindung mit der Stellung der Gebäude, der Anordnung der Baufenster, den festgesetzten Dachformen, der geplanten Eingrünung und Durchgrünung usw. nur geringfügig beeinträchtigt. Der wesentlichen Funktion der Ableitung von Warmluft aus den Siedlungsgebieten können die Luftleitbahnen weiterhin ausreichend nachkommen.</p> <p>Klima:</p> <p>Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienen stellt zwar einen gewissen Eingriff in das Schutzgut dar, wesentliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Um-</p>

	<p>gebung bzw. wahrnehmbare negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch die gute Durchgrünung des geplanten Wohngebiets, kann der Eingriff zudem abgemildert werden. Es verbleibt jedoch ein gewisses Defizit, das nur im Rahmen eines schutzgutübergreifenden Ausgleichs kompensiert werden kann.</p>
<p>Landschaftsbild / Erholung</p>	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen immer eine gewisse negative Wirkung dar. Der konkret durch die Planung betroffene Landschaftsbereich ist aber für die Naherholungsnutzung wenig interessant. Wichtig für die Naherholungsnutzung ist vielmehr das Umfeld des Plangebiets, das durch eine Vielzahl von Strukturelementen und den Mühlbach geprägt ist. Unter diesem Aspekt ist der Übergang zwischen dem Planungsraum und der freien Landschaft hier sensibel zu gestalten.</p> <p>Da das Plangebiet aber eine Arrondierung und abschließende Ausformung des Siedlungsrandes von Hofen darstellt, der bisherige Siedlungsrand kaum eingegrünt und hier eine Randeingrünung vorgesehen ist, kann unter Wahrung des öffentlichen Interesses keine erheblich negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft festgestellt werden. Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets wie Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Gebäude, zur Durchgrünung usw. sowie im Zusammenwirken mit der externen Ausgleichsmaßnahme kann insgesamt sogar ein gewisser Kompensationsüberschuss von ca. 4.500 Ökopunkten generiert werden, der schutzgutübergreifend angerechnet werden kann.</p> <p>Naherholung</p> <p>Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten. Spaziergänger, Radfahrer und Erholungssuchende werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Funktionen des umgebenden Freiraumnetzes mit Erhalt der Erholungseignung, Erhaltung vorhandener Wegebeziehungen usw. werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Damit wird den Belangen der Naherholung ausreichend Rechnung getragen.</p>
<p>Mensch und seine Gesundheit</p>	<p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, insbesondere auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Durch die Schaffung von Wohnraum werden die Belange der Menschen berücksichtigt.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Keine negative planungsrelevante Auswirkungen sind zu erwarten.</p>
<p>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.</p>
<p>Sonstige</p>	<p>Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden im Hinblick auf die endgültige Ausformung des Siedlungsrandes nicht beeinträchtigt.</p>

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte zwar nur als Potenzialfläche für die weitere Wohnbauentwicklung

innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes angesehen, aber im Hinblick darauf, dass die seinerzeit vorgesehenen Wohnbauflächen im Bereich Brunnenwiesen nicht zur Verfügung stehen, ergeben sich in Hofen noch weitere Bedarfe für die Ausweisung von Wohnbauland. Durch die vorbildliche Umsetzung der Innenentwicklung stehen der Stadt Aalen zudem kaum noch innerörtliche Potenziale für die Wohnbaulandausweisung im Stadtteil Hofen, insbesondere zur Wohnraumschaffung für junge Familien zur Verfügung. Die wenigen Potenzialflächen befinden sich dabei überwiegend in privatem Eigentum und reichen zur alleinigen Deckung des Wohnbedarfes und der Wohnungsnachfrage für den Stadtteil bei weitem nicht aus. Somit ist das Plangebiet aktuell die einzig mögliche und im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen auch die einzig umsetzbare Alternative für die dringend erforderliche Entwicklung von Wohnbauland in Hofen.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 2021 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2021 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 171 ▪ Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 19.07.2006 ▪ Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7126 Aalen von 1994 ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplan-Entwurf „Eichholzweg, nördlich der Dorfstraße“ Nr. 80-05, LKP vom 14.02.2022. ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP vom 18.03.2021 ▪ Artenschutzrechtliche Untersuchungen bearbeitet vom Weiß und Weiß, Dipl. Biol. Karin und Martin Weiß, Brühlstr. 50, Kirchheim am Ries, vom 16.06.2021 ▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen, Grundwasser usw.
Methodik	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p>

	<p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landesamtes für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nicht bzw. nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden ist hier insbesondere die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Schaffung der Randeingrünung Richtung Norden und die Anlage der externen Ausgleichsmaßnahme M2, zur Dachbegrünung und zur Durchgrünung sowie für den Schutz und die Erhaltung des Bodens zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung der Erschließung sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung mit Entwicklung der eingrünenden Gehölzstrukturen und Pflanzung der Bäume zur Durchgrünung, der Anlage und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme sowie auch die Funktionalität des geplanten Regenwassermanagements mit Einleitung in das zentrale Regenrückhaltebecken zu prüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Eigenentwicklung des Stadtbezirks Hofen wichtige Fläche dar, da parallel zur Entwicklung der Innenstadt auch insbesondere in den Aalener Ortsteilen moderne Baumöglichkeiten geschaffen werden müssen, um diese eher ländlich geprägten Räume auch für junge Familien attraktiv zu machen. Die neu auszuweisenden Wohngebietsfläche haben eine Größe von ca. 0,95 ha. Die vorgesehenen Bauformen mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen, wie Reihen-, Ketten- und Winkelhäuser sowie Geschosswohnungsbau in maximal dreieinhalbgeschossiger Bauweise fügen sich mit den geplanten Grünstrukturen in die Landschaft und in den bestehenden Siedlungsrand ein. Es erfolgt eine innere Erschließung über einen Wohnstraßenring mit Anbindung an den Eichholzweg sowie über teilweise neu zu erstellende Fuß- und Radwege. Das bestehende Straßennetz wird dazu im Eichholzweg sowie in der Dorfstraße angepasst.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Boden / Fläche zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust der Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation bleibt jedoch durch die weitgehenden Maßnahmen insgesamt in einem zumutbaren Rahmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und zum

Ersatz werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung und als Teil des Eingriffsausgleichs.
- Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme zur Anlage einer extensiven Magerwiese und Pflanzung von 40 Obsthochstämmen.
- Pflanzgebote zur Durchgrünung und Randeingrünung des geplanten Baugebiets.
- Festsetzungen zur Dachbegrünung.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch die möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch nicht auszugleichende Beeinträchtigungen bestehen, die aber durch schutzgutübergreifende Maßnahmen ausgeglichen werden können. Die nur wenig erheblichen negativen bzw. teilweise auch positiven Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Naherholung, Mensch und seine Gesundheit, Wechselwirkungen und der regionalplanerischen Ziele, können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Schaffung von Grünstrukturen und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden, so dass wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Den Grundsätzen und Vorgaben eines klimaneutralen Baugebiets wird im Rahmen der Festsetzungen und der vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls Rechnung getragen. Der Ausgleich liegt rechnerisch insgesamt bei ca. +340 Ökopunkten, so dass ein vollständiger Ausgleich möglich ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die geplante Wohngebiets-Ausweisung keine nachhaltig negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu befürchten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung von Wohnbauflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 31 bis 35 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN UND BILANZIERUNGEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
1. Menschen				0 ¹
- Lärm	-1	0	-1	0
- Luftqualität	0	-1	-1	-1
- Erholung und Freizeit	0	0	0	0
2. Pflanzen und Lebensräume				+ ¹
- Lebensraumverlust	-2	+	+	+
3. Tiere				0 ¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-1	0	0	0
- Biotopvernetzung	-1	0	0	0
4. Biologische Vielfalt	-1	+	+	+ ¹
5. Boden / Fläche	-4	-4	-2	-4 ¹
6. Wasser				-1 ¹
- Grundwasser	-2	-2	-1	-2
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
7. Klima und Luftaustausch				-1 ¹
- Klima	-1	-1	0	-1
- Luftqualität und -austausch	-1	-1	-1	-1
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0 ¹
9. Landschaftsbild	-1	0	0	0 ¹
10. Wechselwirkungen	0	0	0	0 ¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole

negative Auswirkungen

sehr hoch - 5
 hoch - 4
 mittel - 3
 gering - 2
 sehr gering - 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv +
 positiv ++
 sehr positiv +++

Die negativen Eingriffswirkungen werden im Zusammenhang mit der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme M2 ausgeglichen.

Das Vorhaben ist damit als umweltverträglich zu bewerten.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg. (ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoptyp		Auf/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmo			Biotopwert Bestand	Fläche m²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		Bestand												
1.1		Landwirtschaftliche Flächen (11.137 m²)												
1.1.1	33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat					4		4	1983	7932			
1.1.2	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		0			4	8	4	9154	36616			
1.2		Verkehrsfläche (2.674 m²)												
1.2.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	1836	20196			
1.2.2	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 1 St à 120 cm			0	3	6		6	120	720			
1.2.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	838	838			
1.3		Best. Siedlung (528 m²)												
1.3.1	60.60	Garten		0			6	12	6	528	3168			

2.0		Planung											
2.1		Geplantes allgemeines Wohngebiet (9.458 m²)											
2.1.1	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 39 St à 96 cm		0	3	6			6	3744	22464		
2.1.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche 40%				1			1	3783	3783		
2.1.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz 10%				1			1	946	946		
2.1.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. 10%				2			2	946	1892		
2.1.5	60.60	Garten 38,5%				6			6	3644	21864		
2.1.6	42.20	Gebüsch Mittlere Standorte	0	0	10	14	16		14	139	1946		
2.2		Verkehrsfläche (3.783 m²)											
2.2.1	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 1 St à 160 cm	wie Bestand 1.2.2	0	0	3	6		6	160	960		
2.2.2	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 23 St à 96 cm		0	0	3	6		6	2208	13248		
2.2.3	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche				1			1	118	118		
2.2.4	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz				1			1	3340	3340		
2.2.5	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.				2			2	325	650		
2.3		Grün- und Ausgleichflächen (1.098m²)											
2.3.1	33.43	Magenwiese mittlerer Standorte	0	0	12	21	27		21	858	18018		
2.3.2	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11		11	240	2640		
2.3.3	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 15 St à 96 cm		0	0	2	4		4	1440	5760		
		Summe								14.339	69.470	14.339	97.629
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat v von der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand	69.470	ÖP		
									Bilanzwert Planung	97.629	ÖP		
									Differenz	28.159	ÖP		

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m ²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP			
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung				(Wertstufe x 4 x Fläche)			
				vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher			vorher	nachher	vorher	nachher
1.0	Bestand																		
1.1	Landwirtschaftliche Flächen																		
1.1.1	Ackerflächen	9.154	0	2	0	1	0	3	0	0	0			2,000	0,000	73.232	0		
1.1.2	Intensiv Grünland	1.983	0	2	0	1	0	3	0	0	0			2,000	0,000	15.864	0		
1.2	Verkehrsfächen und Siedlung																		
1.2.1	Garten	528	0	2	0	1	0	3	0	0	0			2,000	0,000	4.224	0		
1.2.2	Ruderalvegetation	1.836	0	2	0	1	0	3	0	0	0			2,000	0,000	14.688	0		
1.2.3	versiegelt	838	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0		
2.0	Planung																		
2.1	Allgemeines Wohngebiet																		
2.1.1	versiegelt	0	4.729	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0		
2.1.2	teilversiegelt	0	946	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	2.523		
2.1.3	Garten	0	3.783	0	2	0	1	0	3	0	0			0,000	2,000	0	30.264		
2.2	Verkehrsfächen																		
2.2.1	versiegelt	0	3.458	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0		
2.2.2	teilversiegelt	0	325	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	867		
2.3	Grün- und Ausgl.fächen																		
2.3.1	Ruderalvegetation	0	240		2	0	1	0	3	0	0			0,000	2,000	0	1.920		
2.3.2	Magerwiese	0	858		2	0	1	0	3	0	0			0,000	2,000	0	6.864		
	Gesamtwert	14.339	14.339														108.008	42.437	
	Differenz																	-65.571 ÖP	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation, SB = Siedlungsbereich																	

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökoko-Konto-Verordnung Bad.-Württ.bg. (ÖKVO) vom 19.12.2010
sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFL Baden-Württemberg vom Oktober 2005

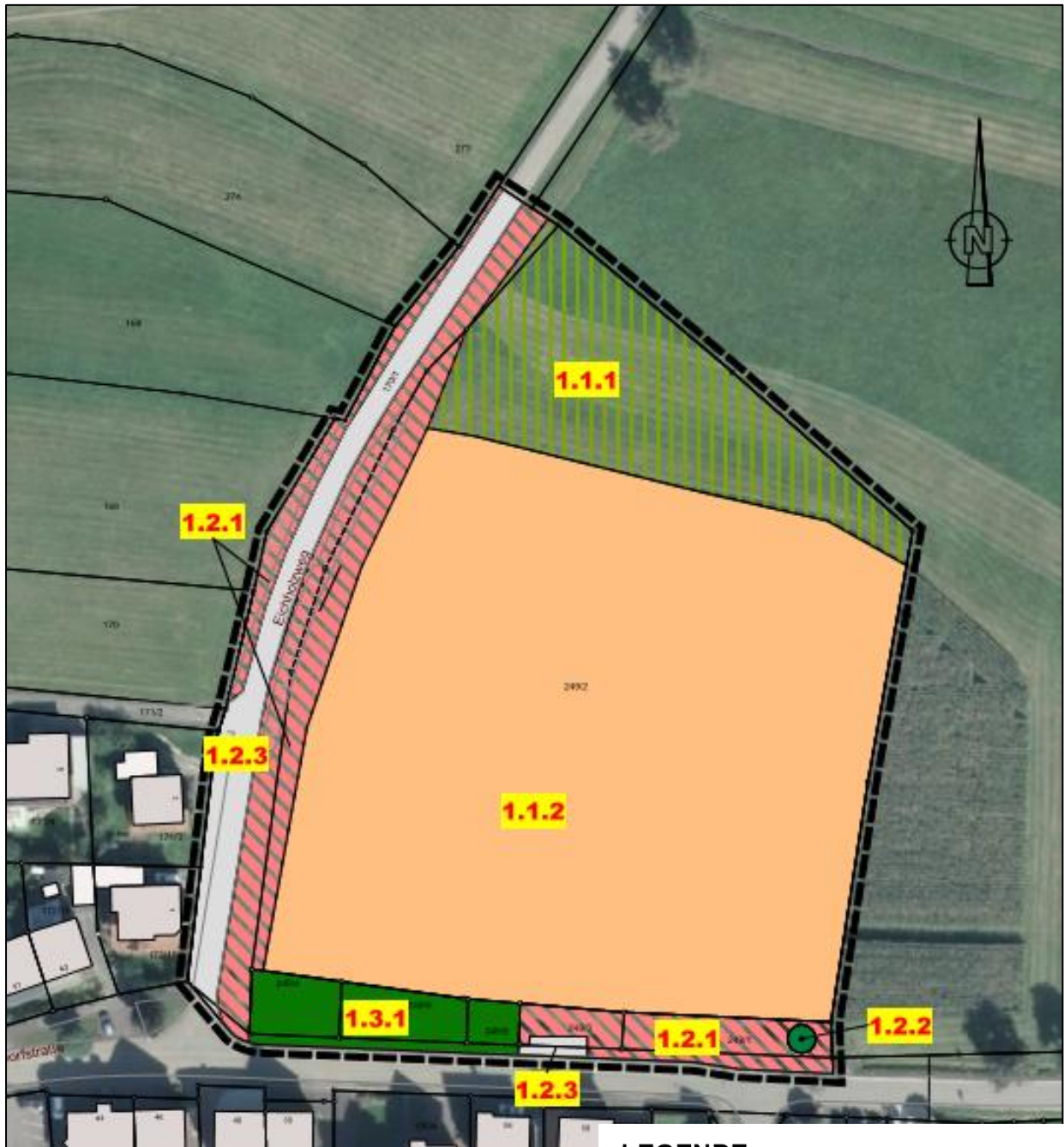
Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung							
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]								
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	besondere	
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	besondere	
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0	Grün- und Ausgl.fl.	1.098	3.843		0	0	0	0	0	0	0	0	allgemeine	
C	3		0	0		0	0	Außenbereichsfl. gering geneigt	11.137	33.411	Grün- und Ausgl.fl. gering geneigt	1.098	3.294		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	allgemeine	
cd	2,5		0	0		0	0		0	0	Gepl. Siedlung gut durchgrünt	9.458	23.645	Grünland Ackerbauflächen	1.983 9.154	4.958 22.885	Gepl.Siedlung gut durchgrünt	9.458	23.645	0	0	0	0	0	0	allgemeine	
D	2		0	0		0	0	Best. Siedlung durchgrünt	528	1.056		0	0	Best. Siedlung durchgrünt	528	1.056		0	0	0	0	0	0	0	0	geringe	
de	1,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	geringe	
E	1	versiegelt	838	838	versiegelt	7.648	7.648	Verkehrsflächen	2.674	2.674	Verkehrsflächen	3.783	3.783	Verkehrsflächen	2.674	2.674	Verkehrsflächen	3.783	3.783								geringe
		teilversegelte FL.	0	0	teilversegelte FL.	1.271	1.271		0	0		0	0		0	0		0	0								
		Opalinuston	13.501	13.501	Opalinuston	5.420	5.420		0	0		0	0		0	0		0	0								
Fläche/Wert			14.339	14.339		14.339	14.339		14.339	37.141		14.339	30.722		14.339	31.573		14.339	31.271								
Kompensation		Defizit / Überschuss						Defizit / Überschuss						Defizit / Überschuss													
		0 ÖP						-6.419 ÖP						-302 ÖP													
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope		Defizit / Überschuss						28159 Ökopunkte																			
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden		Defizit / Überschuss						-65571 Ökopunkte																			

11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR AUSGLEICHSMASSNAHME M2
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)
vom 19.12.2010

AUSGLEICHSMASSNAHME M2								
Umwandlung des Grünlands in eine Sträubstwiese								
Fläche ca. 4.850 m ²								
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden und Landschaft]								
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	ÖP	Fläche	Typ	ÖP		
Pflanzen und Tiere	4.850 m ²	33.41	13	4.850 m ²	33.43	19		29.100 ÖP
				4.850 m ²	45.40c	2		9.700 ÖP
	279 m ²	60.23	2	279 m ²	60.23	2		0 ÖP
	896 m ²	41.22	17	896 m ²	41.22	17		0 ÖP
Boden	4.850 m ²		1.830	4.850 m ²		2.000		825 ÖP
Wasser	0 m ²	Stufe D	2	0 m ²	(Stufe D)	2		0 ÖP
Klima / Luft	4.850 m ²	Stufe C	3	4.850 m ²	(Stufe C)	3	pauschal + 1 Stufe	0 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	4.850 m ²	Stufe CD	2,5	4.850 m ²	(Stufe BC)	3,5	pauschal + 1 Stufe	4.850 ÖP









GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN			
Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	28.159 ÖP	38.800 ÖP	66.959 ÖP
Boden	-65.571 ÖP	825 ÖP	-64.746 ÖP
Wasser	0 ÖP	0 ÖP	0 ÖP
Klima / Luft	-6.419 ÖP	0 ÖP	-6.419 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	-302 ÖP	4.850 ÖP	4.549 ÖP

11.6 BILD 8: BILANZIERUNG BESTAND IM PLANGEBIET SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE
 auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)
 vom 19.12.2010

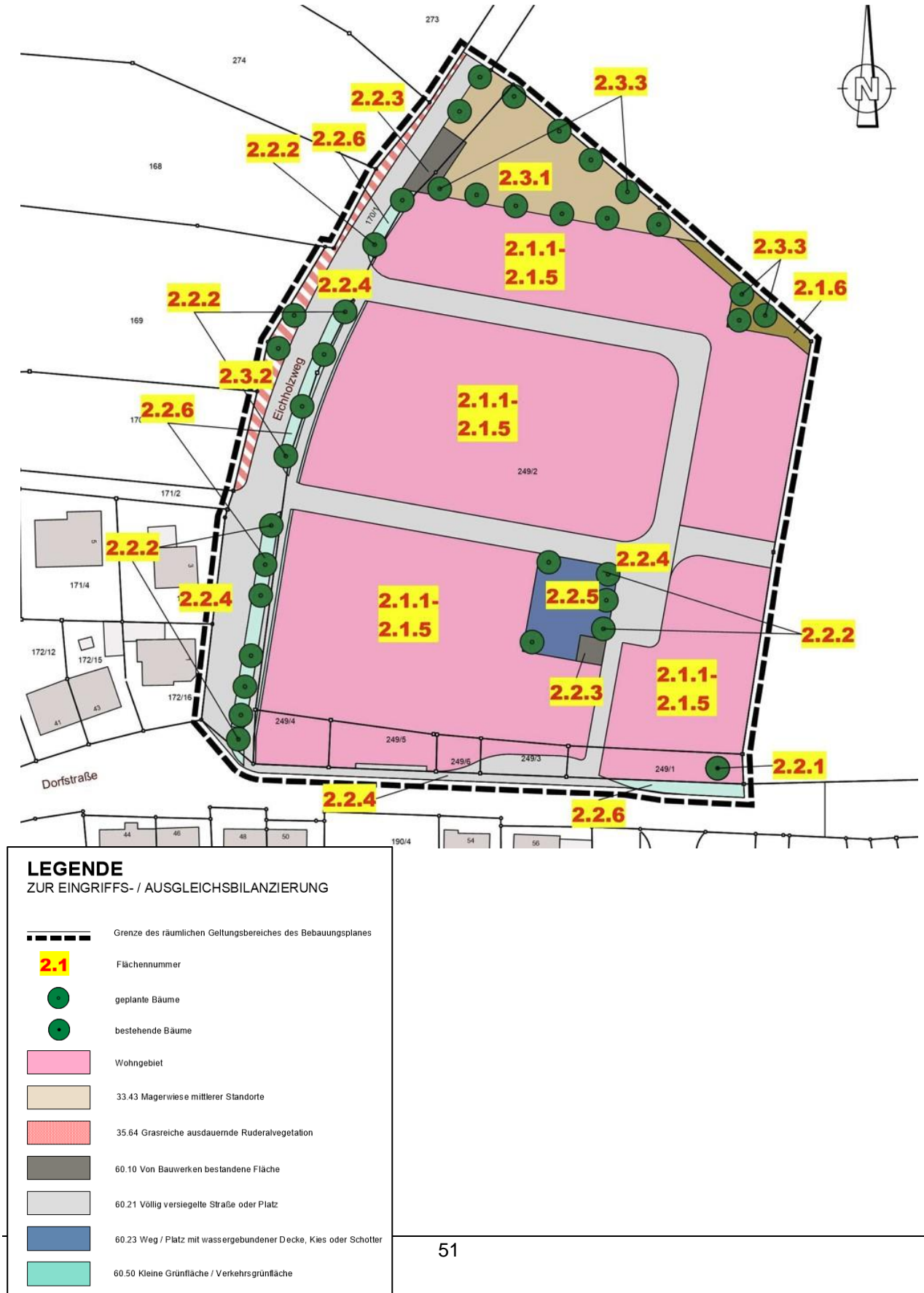


LEGENDE

ZUR EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Flächennummer
-  bestehende Bäume
-  33.60 Intensivgrünland oder Grünlandsaat
-  35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
-  60.60 Garten

11.7 BILD 9: BILANZIERUNG PLANUNG IM PLANGEBIET SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE
 auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)
 vom 19.12.2010



11.8 BILD 10: BILANZIERUNG BESTAND AUSGLEICHSMASSNAHME M2 SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010



Beschreibung siehe auch Textteil A. Ziff. 13.3 und Umweltbericht Seite 32

